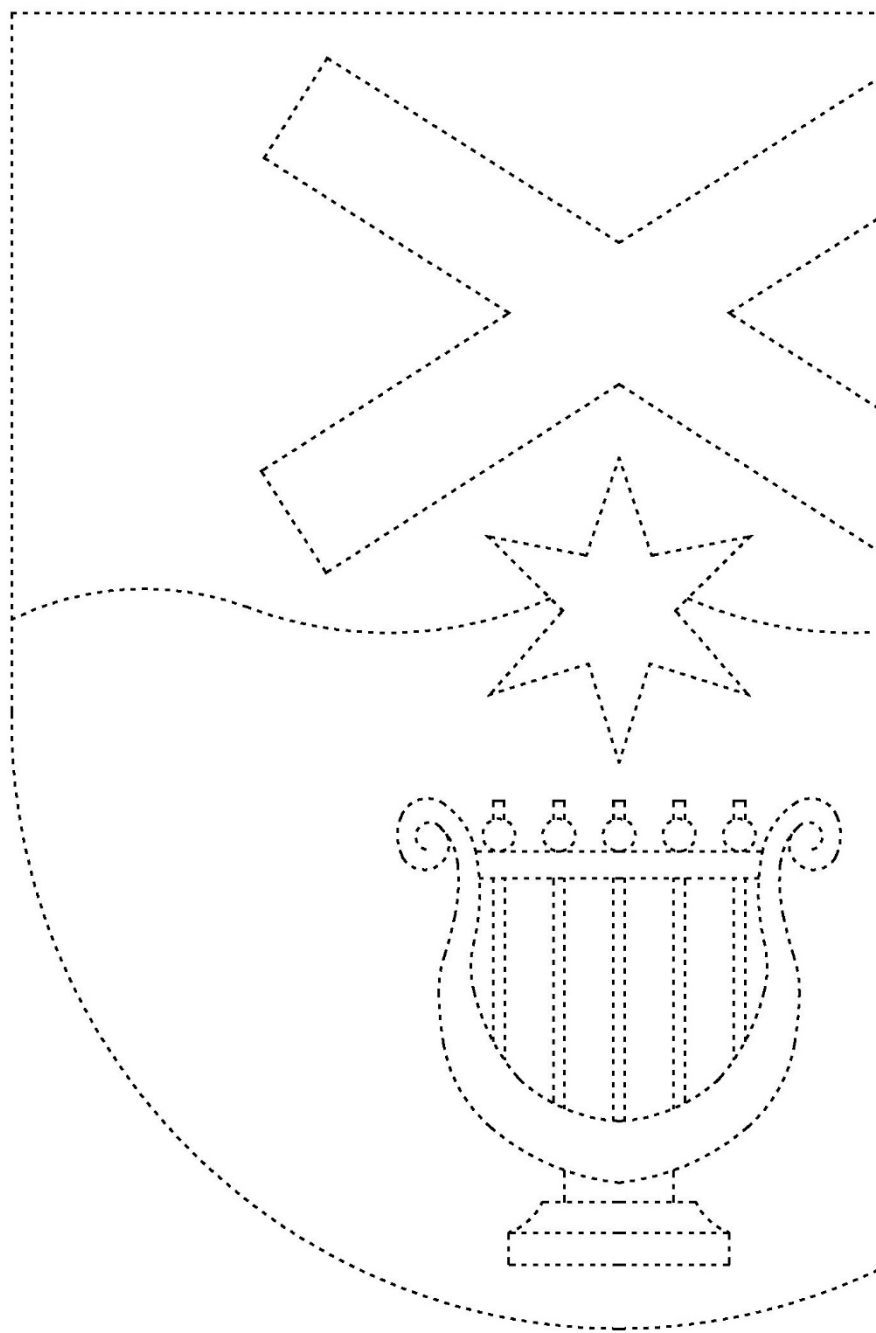
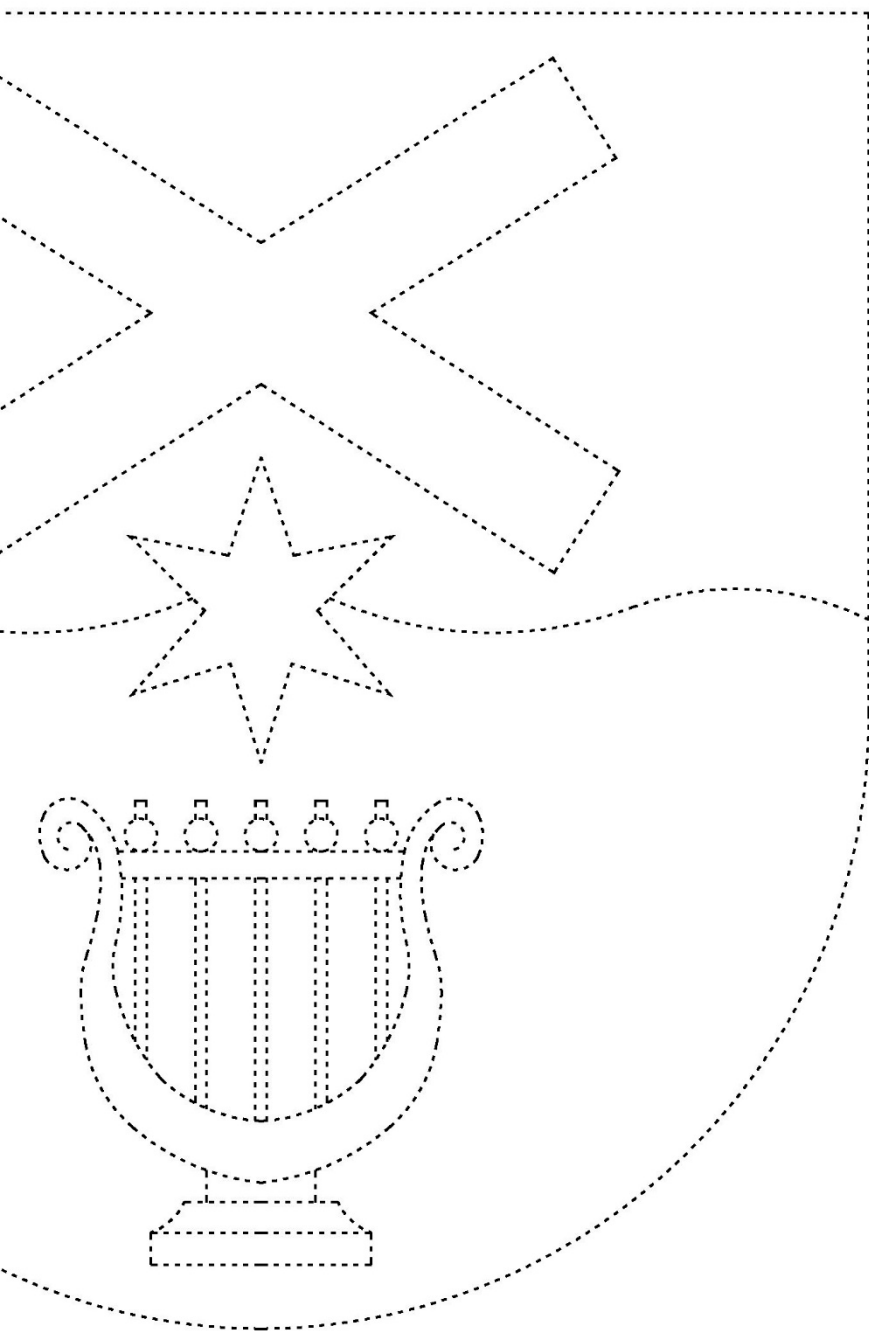




Územní plán Nelahozeves

čistopis – odůvodnění



Objednatel**Obec Nelahozeves**

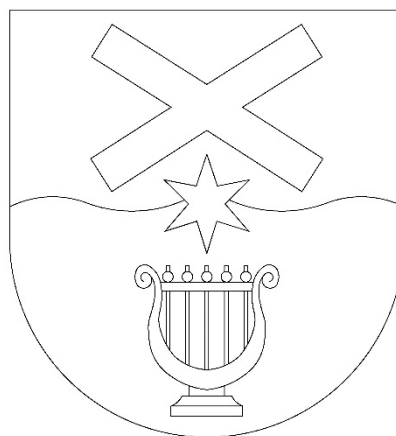
Školní 3

277 51 Nelahozeves

Pořizovatel**Městský úřad Kralupy nad Vltavou****odbor výstavby a územního plánování**

Riegrova 1209

278 01 Kralupy nad Vltavou

**Zhotovitel****Společnost****Ing. arch. Michal Dvořák,****Ing. arch. Ivan Gogolák,****Ing. arch. Lukáš Grasse,****Ing. arch. Pavel Grasse**

U Pivovaru 239/3

779 00 Olomouc

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Pavel Grasse

autorizovaný architekt ČKA 02434

T.: +420 602 743 486

E.: grasse@atlas.cz

dvořák
+
gogolák
+
grasse

PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLMOUC

Autorský kolektiv

Ing. arch. Michal Dvořák,

Ing. arch. Ivan Gogolák,

Ing. arch. Lukáš Grasse,

Ing. arch. Pavel Grasse

Mgr. Michael Pondělíček, PhD

Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický

Ing. Ivan Čechmánek

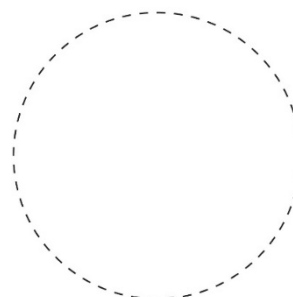
urbanismus

krajina a ÚSES

technická infrastruktura

vodní režim

doprava

**Datum**

03/2019

Obsah odůvodnění

V závorce je uveden konkrétní bod obsahu textové části odůvodnění územního plánu dle části II. přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb, ke kterému se kapitola vztahuje.

Úvod

I Komplexní zdůvodnění koncepce

(1) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně přijaté varianty; podle § 53 odst. 5 písm e) SZ)

- I/0 Území
- I/1 Motivy
- I/2 Struktura
- I/3 Infrastruktura

II Komplexní zdůvodnění použití

(1) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně přijaté varianty; podle § 53 odst. 5 písm e) SZ)

- II/0 Čtení územního plánu
- II/1 Základní podmínky struktury a infrastruktury
 - II/1.1 Podmínky struktury
 - II/1.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití
 - II/1.1.2 Prostorové uspořádání
 - II/1.2 Podmínky infrastruktury
 - II/1.2.1 Veřejná prostranství
 - II/1.2.2 Občanské vybavení
 - II/1.2.3 Dopravní infrastruktura
 - II/1.2.4 Technická infrastruktura
 - II/1.2.5 Krajinná infrastruktura
- II/2 Ostatní podmínky
 - II/2.1 Podmínky ovlivňující vlastnictví
 - II/2.1.1 Vyvlastnění
 - II/2.1.2 Předkupní právo
 - II/2.2 Podmínky upřesnění regulace
 - II/2.2.1 Regulační plány
 - II/2.2.2 Dohody o parcelaci
 - II/2.3 Podmínky etapizace
 - II/2.4 Podmínky kvalifikace

III Širší vztahy**III/1 Koordinace využívání území**

(1) a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů)

III/2 Podněty územního plánu

(1) c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení)

IV Vyhodnocení**IV/1 Splnění zadání**

(1) b) vyhodnocení splnění požadavků zadání)

VI/2 Zastavěné území a zastavitelné plochy

(1) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; podle § 53 odst. 5 písm f) SZ)

IV/3 ZPF a PUPFL

(1) d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa)

V Přezkoumání**V/1 Soulad s PÚR ČR a nadřazenou ÚPD**

(1) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem; podle § 53 odst. 4 písm a) SZ)

V/1.1 Politika územního rozvoje ČR**V/1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje****V/2 Soulad s požadavky souvisejících právních předpisů****V/2.1 Cíle a úkoly územního plánování**

(1) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území; podle § 53 odst. 4 písm b) SZ)

V/2.2 Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy

(1) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy; podle § 53 odst. 4 písm c) SZ)

V/2.3 Zvláštní právní předpisy

(1) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů; podle § 53 odst. 4 písm d) SZ)

V/2.4 Stanoviska dotčených orgánů

(1) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů; podle § 53 odst. 4 písm d) SZ)

V/3 Postup pořízení územního plánu**V/4 Rozhodnutí o námitkách****V/5 Vyhodnocení připomínek****V/6 Vliv na udržitelný rozvoj území**

(1) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí; podle § 53 odst. 5 písm b) SZ)

V/7 Stanovisko Krajského úřadu

(1) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly; Podle § 53 odst. 5 písm c) SZ)

VI Údaje odůvodnění územního plánu**VI/1 Údaje o počtu listů a výkresů odůvodnění územního plánu****VI/2 Zkratky****VI/3 Seznam podkladů**

Úvod

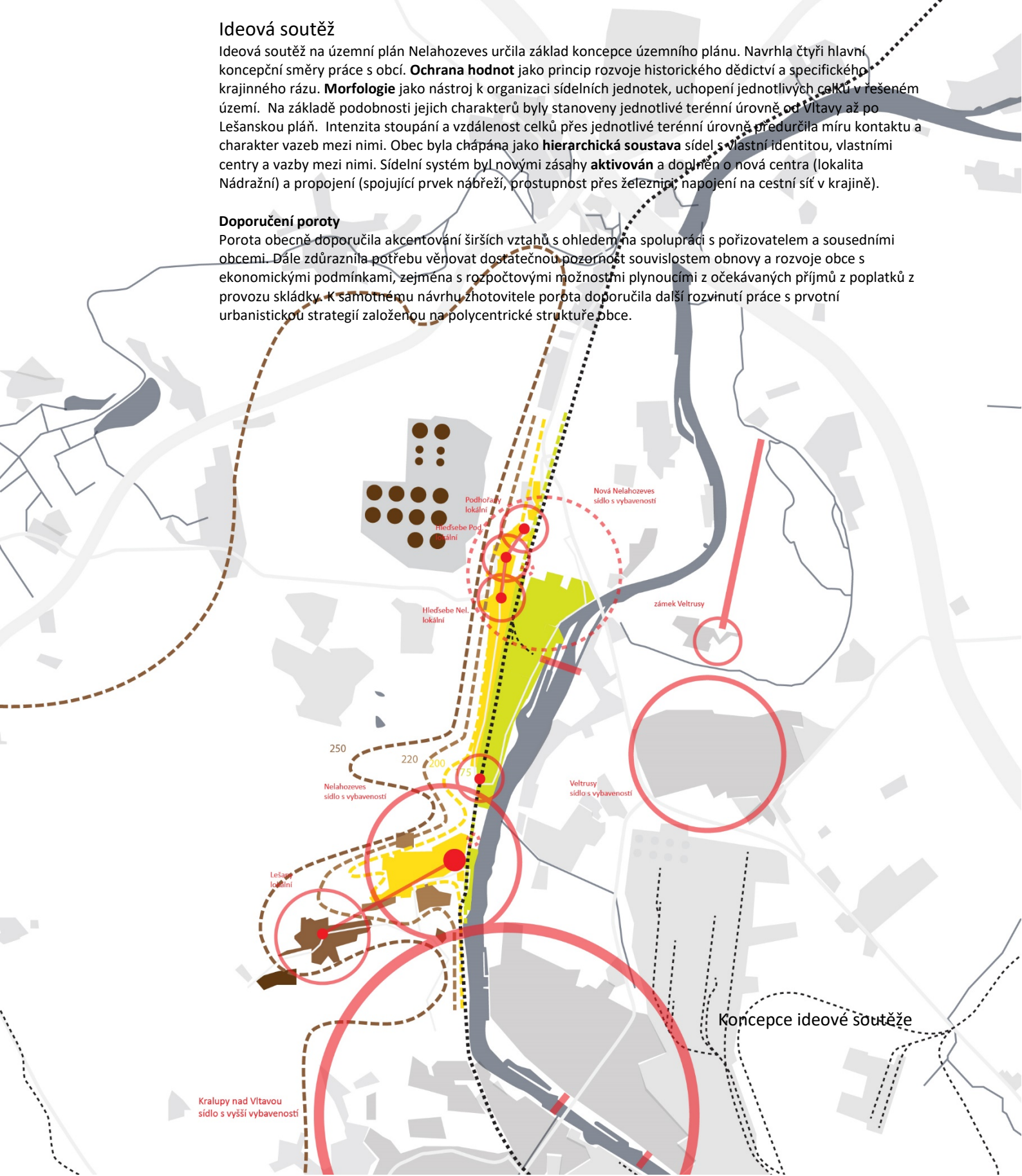
Územní plán Nelahozeves, jeho koncepce a nástroje, které ji zajišťují, jsou tvarovány kontinuálním procesem od ideové soutěže, přes témata k řešení doplňujících průzkumů a rozborů až po čtyři motivy, které sdělují jeho ideu a propisují se celým územním plánem.

Ideová soutěž

Ideová soutěž na územní plán Nelahozeves určila základ koncepce územního plánu. Navrhla čtyři hlavní koncepční směry práce s obcí. **Ochrana hodnot** jako princip rozvoje historického dědictví a specifického krajinného rázu. **Morfologie** jako nástroj k organizaci sídelních jednotek, uchopení jednotlivých celků v řešeném území. Na základě podobnosti jejich charakterů byly stanoveny jednotlivé terénní úrovně od Vltavy až po Lešanskou pláň. Intenzita stoupání a vzdálenost celků přes jednotlivé terénní úrovně předurčila míru kontaktu a charakter vazeb mezi nimi. Obec byla chápána jako **hierarchická soustava** sídel s vlastní identitou, vlastními centry a vazby mezi nimi. Sídelní systém byl novými zásahy **aktivován** a **doplněn** o nová centra (lokalita Nádražní) a propojení (spojující prvek nábreží, prostupnost přes železnici, napojení na cestní síť v krajině).

Doporučení poroty

Porota obecně doporučila akcentování širších vztahů s ohledem na spolupráci s pořizovatelem a sousedními obcemi. Dále zdůraznila potřebu věnovat dostatečnou pozornost souvislostem obnovy a rozvoje obce s ekonomickými podmínkami, zejména s rozpočtovými možnostmi plynoucími z očekávaných příjmů z poplatků z provozu skládky. K samotnému návrhu zhotovitele porota doporučila další rozvinutí práce s prvotní urbanistickou strategií založenou na polycentrické struktuře obce.



10 Témat

Výsledkem průzkumů a rozborů územního plánu Nelahozeves bylo upřesnění úvah ideové soutěže ve vztahu k reálnému stavu a možnostem území. Bylo stanoveno deset témat k řešení a tři scénáře jejich vývoje – pozitivní, neutrální a negativní.

Historické jádro a zámek Nelahozeves

využití dominanty obce, možné propojení funkcí, míra spolupráce organizací, návaznost na okolní NKP (i Veltrusy) a aktivity v území

Plochy bydlení

množství rozvojových ploch (intenzivní, extenzivní), hustoty obyvatel, počet obyvatel

Průmyslové areály a výroba

areál CTR, areál u Kralup, drobná nerušící výroba, těžební činnost

Srůst sídel

možnosti spojení, možnosti oddělení, charakter hranice

Centra a vybavenost

využití center, hierarchizace center, charakter, místa střetávání, veřejná vybavenost (školství, rekreace, kultura, obchod a služby, sociální služby, dopravní vybavenost)

Břeh

využití břehu, řeka a ochrana před povodněmi, propojení břehů, lodní doprava

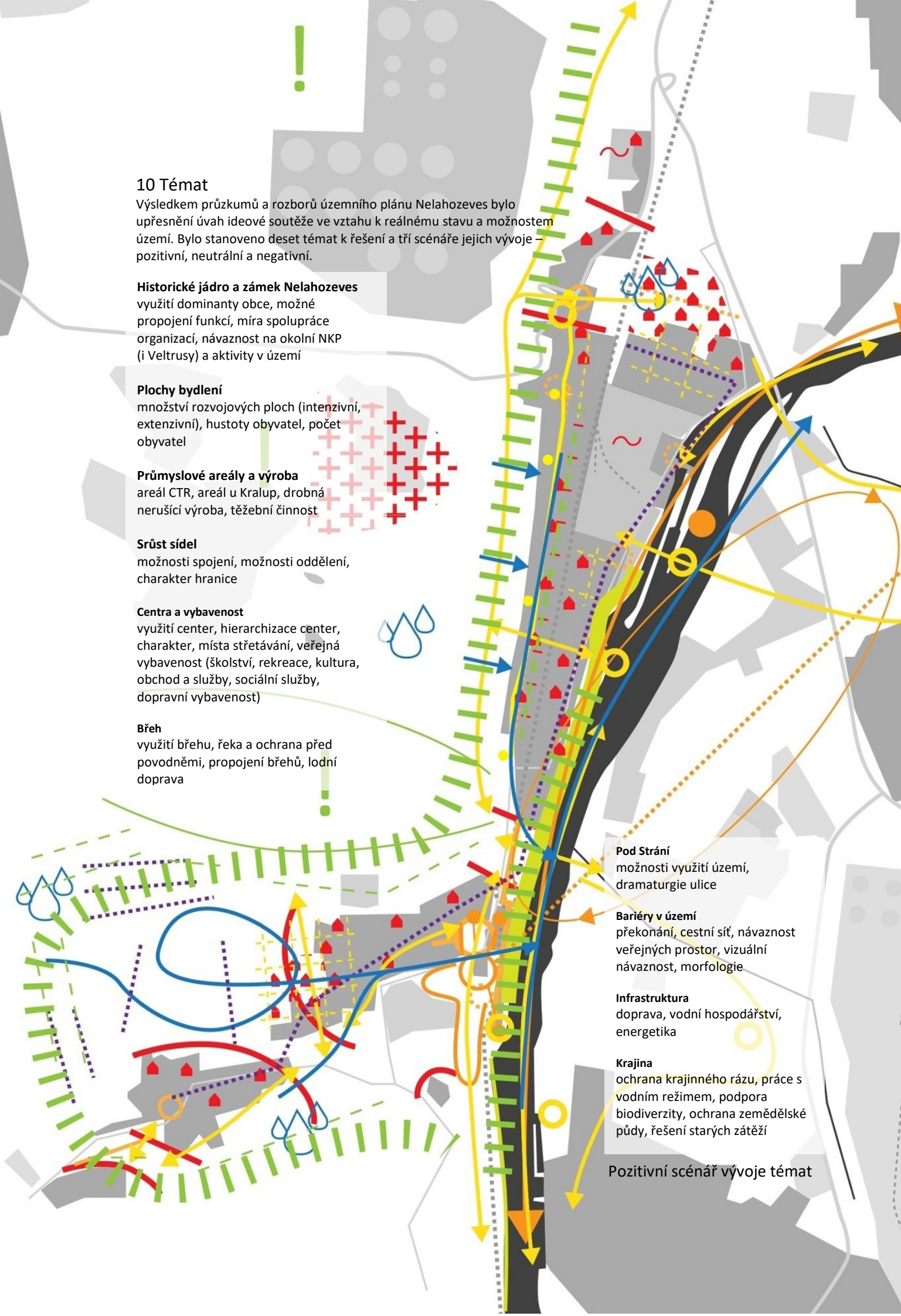
Pod Strání
možnosti využití území, dramaturgie ulice

Bariéry v území
překonání, cestní síť, návaznost veřejných prostor, vizuální návaznost, morfologie

Infrastruktura
doprava, vodní hospodářství, energetika

Krajina
ochrana krajinného rázu, práce s vodním režimem, podpora biodiverzity, ochrana zemědělské půdy, řešení starých zátěží

Pozitivní scénář vývoje témat



I Komplexní zdůvodnění koncepce

- .0.1 Ve větách v trpném rodě a přítomném čase je původcem děje územní plán Nelahozeves, v celém rozsahu územního plánu.
- .0.2 Body, které jsou součástí kapitol I/1, I/2 a I/3 tvoří základní koncepci územního plánu a změna jejich textu vyžaduje vypracování nového územního plánu.

I/0 Území

bod (1) písm. a) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb

- .1 Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 odst. 1) a 2) SZ. Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ z mapy evidence nemovitostí z roku 1966 a dále pozemky uvedené v bodech a)-d) odst. 2) § 58 SZ.

I/1**Motivy**

bod (1) písm. b) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb základní koncepce rozvoje území

- .0 Základní koncepci územního plánu shrnují čtyři motivy. Vychází z deseti témat uvedených v úvodu a propisují se celým návrhem územního plánu. V koncepci jsou dále rozvedeny v kapitolách I/2 Struktura a I/3 Infrastruktura.
- .1 Nelahozeves formuje souběh řeky Vltavy a hrany Lešanské plošiny.
- .2 Hrana tvoří krajinnou osu Nelahozevsi.
- .3 Semknutí hrany a řeky definuje charakter jednotlivých sídel - Lešany na hraně, Nelahozeves v údolí, Hledsebe a Podhořany pod hranou.
- .4 Kvalita a míra rozvoje odpovídá jedinečné poloze hrany a řeky.

I/2

Struktura

- .0 Koncepce struktury určuje význam, charakter a hodnoty obce. Vyjadřuje se k uspořádání sídla i krajiny, které chápe jako nedílně provázané. Popisuje významné přírodní a lidské prvky v území a zásady jejich uspořádání. Formálně se jedná o urbanistickou koncepci a část koncepce uspořádání krajiny, týkající se její struktury.

Jednotlivé body koncepce struktury jsou zdůvodněny níže podle motivů.

- .1 Nelahozeves se nachází na levém břehu Vltavy v místě, kde se střetává s výraznou terénní hranou Lešanské plošiny. Tato jedinečná morfologická situace souběhu dvou krajinných elementů vymezuje prostor Nelahozevsi a její charakter. Ze širších krajinných vztahů je díky lineárnímu krajinnému rámci patrná zejména severojižní vazba na Kralupy n.V. a na Podřipsko a dále Mělnickou kotlinu.

Terénní hrana vymezuje hospodářskou krajinu Lešanské plošiny, využívanou převážně pro zemědělství. Ve správním území obce se zde nacházejí významné areály nadmístního technického vybavení, Centrální tankoviště ropy Nelahozeves a skládka komunálního odpadu Uhy.

Nábřeží Vltavy po svém průběhu obcí nabízí různé druhy využití s převahou využití rekreačního. Hlavními prvky nábřeží jsou rekreační přístav Marina Vltava, obecní louka mezi Dbořákovou stezkou a Lososnicí, přístaviště nebo MVE Miřejovice. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj rekreačních a pobytových aktivit v souladu se stávajícím přírodním charakterem nábřeží.

Morfologicky omezený prostor údolí Vltavy ve správním území obce je předpokladem pro intenzifikaci zástavby a kvalitativní rozvoj. Nelahozeves spadá pod obec s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou. Nachází se za severozápadním okrajem Pražské aglomerace. Toto území je historicky dlouhodobě osídleno a v současné době čelí stále trvajícím suburbanizačním tlakům. Průvodní jev suburbanizačních tendencí je monofunkčnost sídel a absence občanského vybavení denní potřeby. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj lokálního občanského vybavení ve všech částech obce a optimalizuje rozsah zastavitelných ploch s ohledem na současné možnosti obce i obecné tendence.

Širší vztahy jsou ve správním území obce územním plánem zohledněny v návrhu uspořádání struktury sídla i krajiny. Význam a velikost obce pak zejména v koncepci rozvoje zástavby.

- .2 Terénní hrana Lešanské plošiny je hlavní krajinnou osou území. Od Dvořákovy stezky k zámku je tvořena zalesněnými svahy zámeckého parku s částečně zachovalou cestou s alejí na Kralupy. Přes lokalitu N06 Nad Zámek pokračuje přes Lešanský háj, po západní hranici Lešan přes lokalitu L04 Nelahozeveské údolí s dominantami vrcholů Na Viničkách, Na Věnci a V Bažantnici k území Kořenice a dále po zalesněných svazích nad Hleďsebí a Podhořany směrem na Novou Ves a Podřipsko. Územní plán vytváří podmínky pro její ochranu plochou přírodní (P).

Kořenice tvoří významné území se starými ekologickými zátěžemi rozsáhlým struskovištěm, je určené k postupné rekultivaci a zapojení do systému krajiny. Je příležitostí pro rozvoj přírodně rekreačních aktivit, případně přírodně vzdělávacího programu (např. ekoparku) a možností doplnění o rekreační vybavení (rozhledna na Na Horách atp.)

Terénní hrana propojuje jednotlivé části obce, zprostředkovává vztah mezi nimi a posiluje potenciál rekreačních aktivit v území (např. rekreační louka mezi Lešany a Lešany – rezort). Významným bodem je pak ostroh zámku Nelahozeves jako významný potenciál turistického ruchu ve vazbě na řeku a nedaleký areál zámku ve Veltrusech.

Historická i významová dominanta obce zámek Nelahozeves je důležitým činitelem turistického ruchu, navazujících rekreačních aktivit a ekonomického potenciálu obce. Územní plán podporuje vazbu zámku Nelahozeves na areál zámku Veltrusy s oborou jako prostředek k synergickému efektu v území. Břehy řeky Vltavy udávají charakter jednotlivým obcím a zprostředkovávají pohledové vazby mezi nimi. Pohledové vazby nesmí být znehodnoceny nekoordinovaným rozvojem zástavby.

Charaktery krajiny se odráží zejména ve vymezení lokalit a ve stanovení jejich podmínek.

Pro ochranu hrany Lešanské plošiny jako přírodně hodnotné části území jsou vymezeny plochy změn v krajině:

K01 – U sv. Jana:

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK155.

K02 – Lešanská louka

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní pobytová (PB) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK155 a změny využití s polní krajiny na plochu přírodní pobytovou.

K02 – Lešanská louka

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha smíšená nezastavěného území (N) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK155.

K04 – Nad Lutovníkem

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – nadregionálního biokoridoru NRBK57.

K05 – Kopec

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – nadregionálního biokoridoru NRBK57.

K06 – V Dubci

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biocentra LBC264.

K07 – Na Viničkách

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – nadregionálního biokoridoru NRBK56.

K08 – Pod Rasovnou

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK156.

K09 – Pod Lešanským hájem

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK156.

K10 – Kořenice

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvků ÚSES a rekultivace celého území zasaženého starými ekologickými zátěžemi a jeho začlenění do systému krajiny.

K11 – Na Novou Ves

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plocha přírodní (P) z důvodu realizace prvku ÚSES – nadregionálního biokoridoru NRBK49.

- .3 Charakter a význam jednotlivých sídel je dán jejich polohou v krajině a vazbou na řeku a hrany Lešanské plošiny. Územní plán jejich rozdílné charaktery chrání a stanovuje předpoklady pro jejich posilování a rozvoj.

Kompozice celého území obce je založena na lineárním rozvoji sídel podél řeky Vltavy a radiálním rozvoji od historického jádra sídla Nelahozevesi v ústí údolí zaříznutého do hrany Lešanské plošiny.

Lineární rozvoj se odehrává v pásu mezi řekou a hranou Lešanské plošiny na sever od jádra Nelahozevesi a je rozdělen tratí železnice. Zde se nachází historická jádra místních částí Hledsebe I. díl a II. díl, Podhořan a části starých Miřejovic. Tyto části postupně srůstají plošnou zástavbou kolem železnice.

Nelahozeves je založena na radiální kompozici v údolí nad linií řeky Vltavy. Radiální struktura obce se rozvíjí od hlavního veřejného prostranství v centru v místě původního panského dvora. Sídlo dominuje zámek na ostrohu v jižní části, doplněný kostelem Sv. Ondřeje a domem Antonína Dvořáka na severní straně. Tyto prvky tvoří siluetu centrální části obce. Hlavní komunikační osu tvoří silnice III/24021 (Kralupská-Zagarolská). Hlavní radiály tvoří ulice Zagarolská, Školní, Kralupská a podél řeky Dvořákova stezka, další pak ulice V Loučkách a V Závětině. Tyto trasy vycházejí z historických cest. Dostřednost struktury dokládá i orientace vybavenosti směrem k centru. Výhoda radiální rovnoměrně se rozvíjející struktury je v možnosti kratších docházkových vzdáleností, vytváření nových propojení a efektivnějším využívání infrastruktury.

Lešany u Nelahozevesi jsou historicky i v současnosti samostatnou dostřednou urbanistickou strukturou. Hlavním kompozičním prvkem je historické jádro Lešan reprezentované návší U Kapličky, které je hlavní ulicí Na Úvoze – V Lipské propojeno s resortem Lešany a lokalitou V Cihelnách.

Hledsebe a Podhořany jsou odděleny od Nelahozevesi krajinnou cézuru Lososnice a mostu přes železniční trať. Pro vnitřní uspořádání sídel jsou charakteristické liniové prvky vytvářející bariéry v území. Jde hlavně o terénní hranu Lešanské pláně, linii železnice a řeku Vltavu. Toto lineární rozprostření v sobě skýtá dlouhé docházkové vzdálenosti, méně efektivní infrastrukturu a vybavenost.

Historickou sídelní kompozici prostor tvoří vztah historických jader části Hledsebe I. díl, Hledsebe II. díl a Podhořany spolu s fragmenty historických cest. Na ní navazuje skrz podjezd železnice vlakové nádraží Nelahozeves se zástavbou za Nádražní ulicí. Dominantou celku je lokalita Předmostí, kterou tvoří areály pro výrobu, objekty elektrárny a vodního díla Miřejovice. Na tento celek navazují dvě lineárně směřované struktury lokalit Pod Strání a Zagarolská. Prostory mimo strukturu sídla vymezují linie Hran Lešanské pláně a silnice II/608. Za Hranou Lešanské pláně se nachází lokalita Na Horách - areál CTR, skládky a štěrkopískovny spolu se silnicí směr Velvary. Silnice II/608 funguje jako protipovodňová ochrana a vymezuje prostor výrazně spadající do povodňové oblasti spolu se stavbami infrastruktury a částmi sídel Miřejovice a Staré Ouholice.

Pro ochranu a rozvíjení charakteru a kompozice obce jsou vymezeny plochy přestavby:

P01 – náves Nelahozeves:

Plocha je vymezena s ohledem na navrhovanou změnu prostorového uspořádání hlavního veřejného prostranství obce. Celá plocha přestavby je součástí plochy RP01 (podmínka Regulační plán „Centrum obce Nelahozeves“)

P02 – Na Hřišti:

0,45 ha, cca 2 RD

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako obytná zástavba v ploše smíšené obytné (O) a veřejné prostranství ostatní (VP_O) z důvodu zlepšení dopravní prostupnosti území (propojení ulic Na Hřišti a Růžová).

P03 – Pod Strání:

8,23 ha, cca 37 RD

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné (O), přírodní pobytové (PB) a veřejné prostranství ostatní (VP_O) z důvodu využití rozsáhlé proluky v zastavěném území obce s ohledem na propojení ul. Pod Strání směrem na ul. Zagarolská.

P04 – Vltavská:

0,77 ha, cca 2 RD

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné (O) a veřejné prostranství ostatní (VP_O) z důvodu zlepšení dopravní prostupnosti území (propojení ulic Vltavská, Příčná, U Podjezdu a Nádražní).

P05 – Velvarská III.:

2,08 ha, cca 1 RD

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné (O) a plochy rekreace (R). Plocha je vymezena s ohledem na potřebu realizace technických opatření pro odvod srážkových vod a jako rezerva obce pro sportovní využití.

- .4 Na základě specifického urbanistického charakteru jednotlivých částí obce stanovuje územní plán podmínky jejich rozvoje. Vzhledem k plynulému nárůstu počtu obyvatel a možnostem obce realizovat veřejnou infrastrukturu rozvoj usměrňuje po postupně navazujících vrstvách a jednotlivé plochy etapizuje, aby zajistil postupný a úměrný rozvoj obce. Stávající zastavitelné plochy jsou redukovány s ohledem na prostorové a technické možnosti, možnosti napojení, celkovou zátěž, předpokládaný počet obyvatel a tedy potřebu zastavitelných ploch v území.

Využití zastavitelných ploch předchází naplňování vnitřních rezerv v zastavěném území obce, zejména v ulici Pod Strání, a dokončení již povolené zástavy rezortu Zámecké údolí.

V Nelahozevsi se předpokládá transformace centrálního prostoru návsi a její doplnění občanským vybavením. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na západní hraně sídla v lokalitě N04 K Lešanům a N05 V Cihelnách podél údolních cest, ulic V Závětině, V Loučkách a podél historické cesty spojující Nelahozeves a Lešany pod Lešanským hájem.

Lokalita U Rasovny, nebo také místním názvem Na Samotě U Lesa, je samostatná zástavba rodinných domů oddělená krajinnou cézurou od zastavěného území Nelahozevsi. Územní plán stanovuje podmínky pro udržení charakteru samostatné usedlosti v krajině.

Rozvoj Lešan předpokládá doplnění a uzavření severní hrany sídla, veřejná prostranství u zastavitelných ploch jsou vymezena uvnitř struktury a nikoli na jejím okraji tak, aby realizace komunikací negenerovala další budoucí potenciál zástavby v otevřené polní krajině za remízky vymezujícími severní hranu sídla. Lešany rezort doplnit o občanské vybavení, zejména sportovně rekreační na rekreační louce mezi starými Lešany a rezortem.

Hleďsebe a Podhořany chápe územní plán jako převážně stabilizovaná území s intenzivním a kvalitativním rozvojem.

Lokalitu Nádražní vymezuje územní plán jako strategické zastavitelné plochy pro dotvoření a rozvoj zástavby při nádraží Nelahozeves. Součástí zástavby bude realizace občanské vybavenosti potřebné pro další rozvoj obce, zejména základní škola a potřebné základní nebo střední vybavení.

Areál CTR je stabilizován a rozvíjen, plocha skládky Uhy (IV. etapa) je stabilizována a po ukončení skládkování určena k rekultivaci. Při silnici I/16H a silnici III/24021 jsou vymezeny zastavitelné plochy s využitím smíšeným výrobním.

Územní plán stanovuje podmínky pro rozvoj vybavení a drobné výroby a podnikání související s bydlením stanovení podmínek plochy smíšené obytné.

Rozvoj plán určuje vymezením zastavitelných ploch, vymezením a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a etapizací změn v území.

Pro rozvoj zástavby jsou vymezeny zastavitelné plochy:

Z01 – Pod Vší:

1,87 ha, cca 10 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod.

Z02 – Pod Lešem:

0,64 ha, rekreace (R)

Plocha byla vymezena nově ke stabilizaci a dotvoření rekreačních ploch. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu menšího rozsahu ve vazbě na stávající zástavbu.

Z03 – V Úvoze:

1,18 ha, cca 2 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu menšího rozsahu ve vazbě na stávající zástavbu.

Z04 – K Lešanům I.:

3,53 ha, cca 25 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu středního rozsahu v exponované poloze navazující na zastavěné území obce a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod.

Z05 – K Lešanům II.:

0,23 ha, cca 2 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o jeden rozvojový celek s plochou Z04.

Z06 – V Cihelnách:

1,07 ha, cca 14 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu středního rozsahu, která navazuje na zastavěné území obce a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod.

Z07 – U Rasovny:

1,08 ha, cca 7 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do III. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu středního rozsahu, která sice navazuje na zastavěné území obce, ale vyžaduje větší rozsah budování dopravní a technické infrastruktury.

Z08 – Školní:

0,92 ha, cca 4 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o menší rozvojovou plochu ve vazbě na stávající zástavbu.

Z09 – Velvarská I.:

0,28 ha, cca 2 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu menšího rozsahu ve vazbě na stávající zástavbu.

Z10 – Nádražní I.:

5,99 ha, cca 35 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura, způsob využití a hranice byly upraveny. Byla s ohledem na plynulý nárůst počtu obyvatel zařazena do II. etapy rozvoje, protože započíná rozvoj lokality Nádražní a její využití klade nároky na úpravy sítě technické infrastruktury. Nachází se na půdě I. třídy ochrany ZPF, která již byla v předchozím ÚP zahrnuta do zastavitelného území. Zastavitelná plocha je navržena s ohledem na strategický rozvojový význam lokality pro obec (zhodnocení již vymezených zastavitelných ploch, napojení dopravní a technické infrastruktury,

obslužitelnost veřejnou dopravou) a dále s ohledem na výraznou redukci zastavitelných ploch na půdě I. třídy ochrany ZPF v lokalitách L04 Nelahozeveské údolí a N04 K Lešanům.

Z11 – Nádražní II.:

2,95 ha, cca 21 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura, způsob využití a hranice byly upraveny. Byla zařazena do III. etapy rozvoje, protože navazuje na zástavbu plochy Z10 a podmínkou jejího využití je realizování občanského vybavení s ohledem na nárůst počtu obyvatel v obci. Zdůvodnění návrhu zastavitelné plochy vůči ochraně ZPF viz plocha Z10.

Z12 – Nádražní III.:

2,40 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura, způsob využití a hranice byly upraveny. Byla zařazena do IV. etapy rozvoje, protože navazuje na zástavbu plochy Z11 a realizaci napojení celé lokality nadřazenou dopravní infrastrukturou (silnici II/608).

Z13 – Velvarská II:

1,14 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha je navržena nově s ohledem na ideální dopravní obslužitelnost pro navržené využití. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože není podmíněna opatřeními dopravní a technické infrastruktury a její rozvoj posiluje pracovní příležitosti v obci.

Z14 – CTR:

3,07 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu celostátního významu a nenachází ve vazbě na zastavěné území obce.

Z15 – Na Horách:

11,15 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha byla převzata a její hranice upravena. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu smíšenou výrobní, nenachází ve vazbě na zastavěné území obce a její rozvoj posiluje pracovní příležitosti v obci.

Z16 – Zámecké údolí:

0,625 ha, cca 23 RD, smíšená obytná (O)

Plocha byla převzata a její rozsah, struktura a hranice byly upraveny. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, na zástavbu je vydáno platné stavební povolení a nelze její realizaci již podmínit opatřeními technické a dopravní infrastruktury stanovené územním plánem.

Z17 – CTR II.

3,07 ha, smíšená výrobní (V)

Plocha je navržena na základě požadavku MERO ČR a.s. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože se jedná o rozvojovou plochu celostátního významu a nenachází ve vazbě na zastavěné území obce.

I/3

Infrastruktura

- .0 Koncepce infrastruktury definuje hlavní prvky, které zajišťují obsluhu území, jejich uspořádání a dopad na okolí. Vyjadřuje se ke koncepci veřejných prostranství, občanského vybavení, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a krajinné infrastruktury. Krajinnou infrastrukturou jsou prvky a opatření sloužící k „obsluze“ přírody, tzn. k ochraně a rozvoji přírodních složek a k vypořádání se s dopadem lidské činnosti na krajinu. Jedná se o územní systém ekologické stability, včetně interakčních prvků.

Jednotlivé body koncepce infrastruktury jsou zdůvodněny níže podle motivů.

- .1 Linerární uspořádání obce se projevuje zejména ve vedení dopravní infrastruktury a obsluze území občanským i komerčním vybavením.

Údolím řeky Vltavy vede nadregionální biokoridor nivní a vodní NRBK K58 N/V, po svazích údolí Vltavy, na terénní hraně Lešanské plošiny vede nadregionální biokoridor lesní NRBK K57 T. Nadregionální biokoridory tvoří kostru krajinné infrastruktury obce.

Severně nad správním územím se kříží dálnice D8/E55 a silnice I/16, které představují pro Nelahozeves hlavní dopravní vazby. Páteřní komunikací obce je silnice III/24021, která přenáší tranzitní dopravu směrem na Kralupy n. V., napojující se ze silnice II/608. Obcí prochází významný železniční koridor Praha - Vraňany 091. Bezprostřední spádovou obcí pro Nelahozeves jsou Kralupy nad Vltavou, významnou roli hraje vazba na hlavní město Prahu. Další vazby v okolí představují obce Veltrusy a Velvary.

Silnice III/24021 i železnice tvoří v lineální struktuře mezi terénní hranou a řekou značné bariéry. Územní plán navrhuje dopravní opatření k jejich překračování (např. pěší podchody pod železnicí, přechod před MŠ atp.)

Širší vztahy jsou ve správním území obce zohledněny zejména v řešení pěších, cyklistických propojení a dalších dopravních opatření, a v řešení návaznosti technické a krajinné infrastruktury. Význam a velikost obce se projevuje v návrhu rozvoje vybavení.

- .2 Terénní hrana Lešanské plošiny představuje páteř krajinné infrastruktury obce. Po terénní hraně probíhá svahový nadregionální biokoridor NRBK K57 T, prokládaný lokálními biocentry a významnými krajinnými prvky. Svahový nadregionální biokoridor je provazován s nivním a vodním nadregionálním biokoridorem systémem lokálního ÚSES. Územní plán plochy a koridory ÚSES respektuje, dopřesňuje a chrání. Terénní hrana je zapojována do cestní sítě v krajině sdružené s interakčními prvky jako princip posilování charakteru krajinného rázu i jako součást vodohospodářských opatření.

Území Kořenice je významným krajinným prvkem (VKP 145 Kořenice) a společně s VKP 146 Na Věnci vytváří dominantní krajinný celek v území. Území Kořenice je zatíženo starými ekologickými zátěžemi, územní plán stanovuje podmínky ochrany krajinného rázu a začlenění území do systému krajiny s potenciálem rekreačního parku.

NS Dvořákova stezka a její pokračování červenou turistickou stezkou je hlavní pěší trasou v území. V místě kontaktu řeky a terénní hrany – návsí v Nelahozevsi dochází i k propojení s páteřní cyklotrasou č. 2 vedoucí dále po ulici Kralupská a Zagarolská a přes pěší most do Veltrus. Územní plán vytváří vymezením veřejných prostranství po nábřeží Vltavy pro alternaci úseku cyklostezky mezi Dvořákovou stezkou a ulicí Zagarolská s důvodu vyššího komfortu a bezpečnosti. Pod Lešanským hájem a dále po západní hranici Lešan pokračuje po terénní hraně údolní turistická trasa směrem na Velvary, doplněná cyklotrasou Velké středoecké kolo.

Územní plán zajišťuje souvislou propustnost krajiny a napojení sídla na dopravní a technickou infrastrukturu.

- .3 Historická jádra zástavby Nelahozevsi, Lešany, Hleďsbí a Podhořan určují nejvýznamnější veřejná prostranství a vhodná místa pro vybavení obce. Jsou základem společenského života obce. Soustava veřejných prostranství zajišťuje obsluhu zástavby, dostupnost vybavení a společenské vazby. Pro podporu dostupnosti vybavení a služeb obyvatel je důležitá podpora hromadné dopravy.

Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím obce je náves v historickém jádru Nelahozevsi. Na něj je navázáno nejvýznamnější vybavení obce – obecní úřad, restaurace, prodejny služby a také nejvýznamnější stavební dominanty obce (zámek, kostel, Památník A. Dvořáka), které z pohledu infrastruktury představuje zejména potenciál kulturního vybavení obce. Pro využití potenciálu

návsi je nezbytné zklidnění jejího dopravního zatížení, organizace dopravy a úprava prostorového uspořádání.

Lešanská náves s hřištěm, zastávkou autobusu a kapličkou představuje centrum této části obce. Územní plán stabilizuje historické jádro Lešan a vymezením veřejného prostranství vedlejšího mu dává potenciál vzniku základního vybavení.

Vymezení veřejných prostranství vedlejších u sokolovny a u prodejny v části obce Hledsebe posiluje potenciál vzniku lokálního centra se základním vybavením ve vazbě na sportovní areály a nádraží.

Vymezení veřejného prostranství vedlejšího v místě bývalého hostince a přilehlých obytných a hospodářských staveb v části obce Podhořany posiluje potenciál udržení základního vybavení ve vazbě na nádraží.

Mezi jednotlivými sídly nebo jejich částmi (Lešany rezort – Lešany, Nelahozeves – Pod Strání) jsou vymezeny plochy přírodní pobytové (PB) pro posílení sociálních vazeb mezi nimi a realizaci volnočasového a rekreačního vybavení.

- .4 Rozvoj infrastruktury je podmínkou rozvoje struktury. Pro obsluhu a uspořádání zastavitelných ploch jsou vymezena veřejná prostranství se stanovením jejich významu a napojena na stávající síť i dále do krajiny. Tyto plochy jsou řešeny tak, aby zajistily jak dopravní napojení nové zástavby, tak zajištění potřebných sítí technické infrastruktury, které v uličním profilu sdružuje. Návrhem veřejných prostranství plán dále rozvíjí prostupnost území a řešení některých dopravních problémů, či v kombinaci s interakčními prvky řešení opatření proti erozi a retenci a odvádění srážkových vod.

Rozvoj krajinné infrastruktury je zajištěn podmínkami stabilizace systému ÚSES - zejména nadregionálních biokoridorů a jejich příčných propojení lokálními prvky ÚSES. Tato síť je doplněna o síť interakčních prvků – remízků, alejí, atp., které slouží jednak k doplnění a zastoupení ÚSES, jednak podle druhu k zajištění ochrany proti erozi, přívalovým deštům a ke zvýšení biodiverzity.

Nelahozeves je zatížena dlouhodobě neřešeným stavem způsobu odvádění dešťových vod. Systém dešťové kanalizace obce není většinou vybudován, chybí opatření na zadržování dešťových vod. Územní plán stanovuje podmínky pro řešení infrastrukturních závad obce, jejich důsledky jsou převážně patrné v Nelahozeveském údolí.

V lokalitě U Rasovny neodpovídá stávající řešení lokálního biokoridoru LBK 156 a jeho napojení na Lešanský háj krajinným, zejména půdní, podmínkám. Územní plán stanovuje podmínky k optimalizaci jeho trasování a navázání na stávající interakční prvky v území.

Historické jádro Lešan tvoří soustavu prostranství od ul. U Kapličky, Dolní náves po ul. Na Vršku a Lužická. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu této soustavy veřejných prostranství jako jednoho celku vymezením plochy veřejného prostranství vedlejšího.

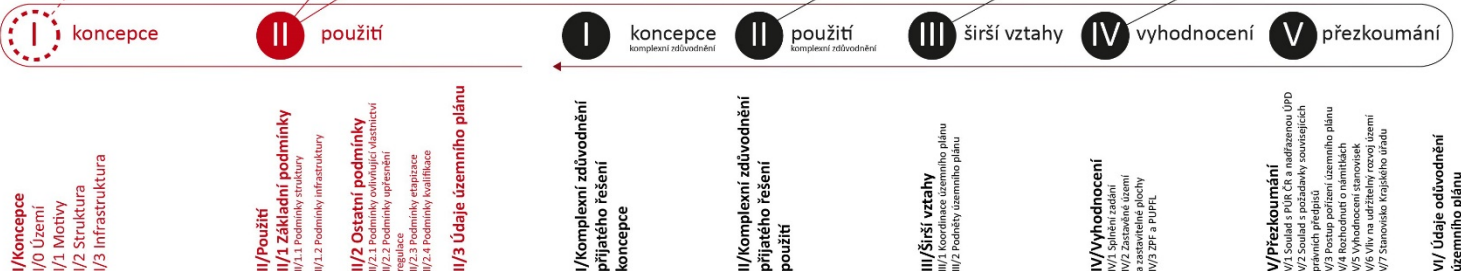
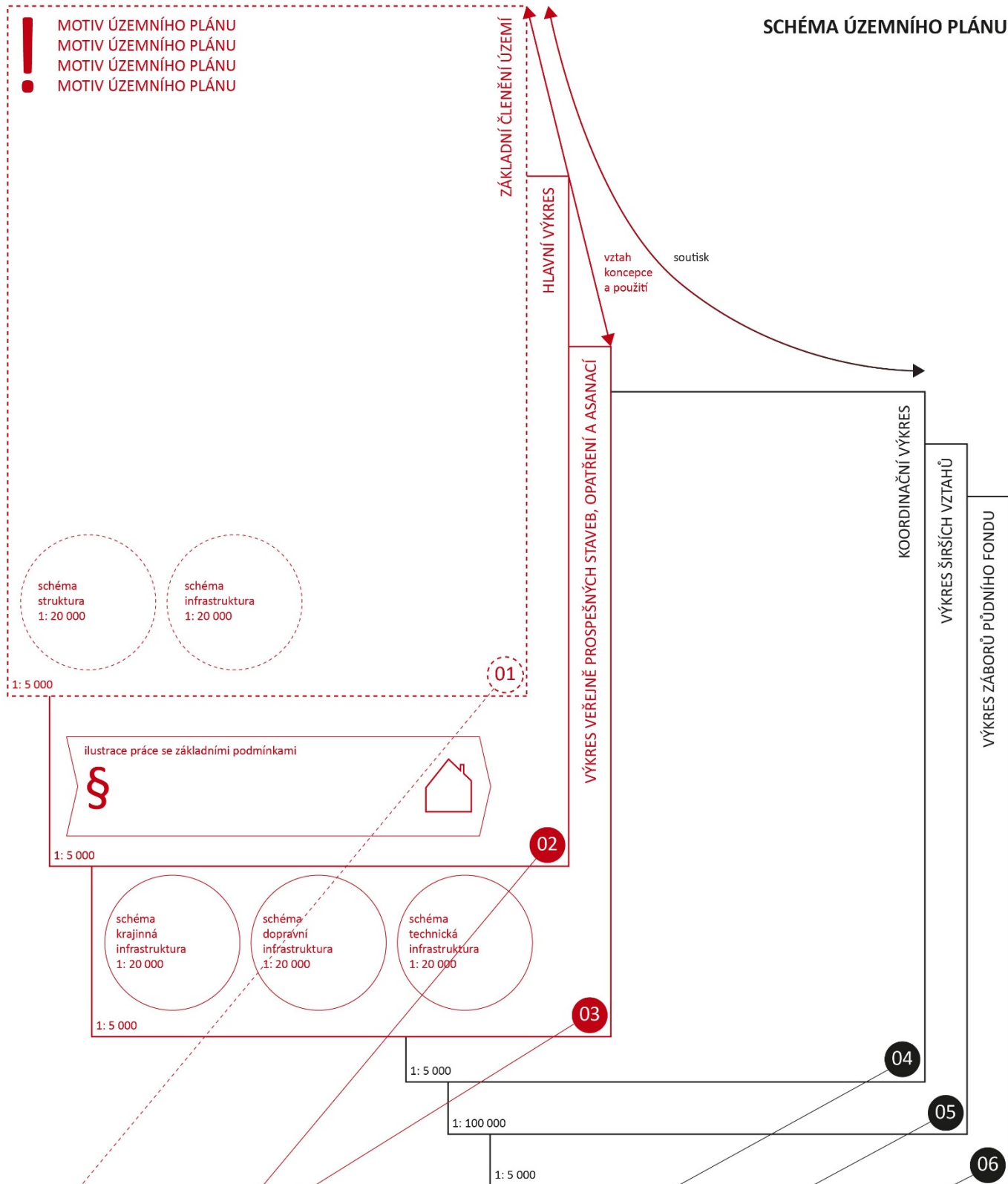
Zástavba Lešany – rezort má účelovou síť veřejných prostranství sloužících jako komunikace. Uvnitř struktury resortu není vymezeno žádné veřejné prostranství, které by bylo přirozeným těžištěm lokální vybavenosti. Absence veřejného prostranství je částečně kompenzována rekreační vybaveností v podobě dětského a sportovního hřiště s odpočívadlem na okraji resortu. Územní plán stanovuje podmínky pro rozvoj rekreačního vybavení na obecních pozemcích mezi rezortem a Lečany a napojení veřejných prostranství na síť pěších komunikací v krajině.

V Hledsebích a Podhořanech stanovuje územní plán podmínky pro rozvoj a napojení soustavy veřejných prostranství na okolí. Veřejné prostranství před sokolovnou je navrženo k rozšíření s potenciálem zajištění zázemí pro sportovní areály a ulicí U Podjezdu je napojeno podchodem pod tratí na nádraží.

V lokalitě Nádražní tvoří kostru veřejných prostranství ul. Nádražní v části před nádražím Nelahozeves s předpokladem nepzevněných ploch a parkování a k ul. Nádražní kolmé hlavní veřejné prostranství, které významovou osou lokality. Územní plán stanovuje podmínky pro umístění základního a středního vybavení v lokalitě tak, aby se stala samostatnou a životaschopnou zástavbou. Předpokladem realizace zástavby jsou nutné přeložky technické infrastruktury, zejména vedení STL plynovodu a VN.

Výrobní areály, zejména areál bývalé PTZ, je možné transformovat, dle jejich provozních potřeb. Územní plán stanovuje podmínky využití tak, aby při jejich okrajích v návaznosti na veřejná prostranství mohlo vznikat základní vybavení a areály se integrovaly do zástavby obce.

SCHÉMA ÚZEMNÍHO PLÁNU



územní plán

odůvodnění územního plánu

II Komplexní zdůvodnění použití

- 0.0 Způsob použití územního plánu stanovuje orientaci v návrhu a zajištění posuzování podle všech stanovených zásad, podmínek, opatření a dalších nástrojů navržených k zajištění ochrany a rozvoje území. Území nelze posuzovat pouze podle části plánu, jelikož jsou všechny jeho složky provázané.

Čtení územního plánu

- 0.1 Metoda zpracování územního plánu klade důraz na co nejefektivnější využití právního rámce pro přehlednost, srozumitelnost a naplnění profesní odbornosti v územním plánování ve vazbách na charakter, potenciál, vnitřní i vnější vazby obce.

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na provázanost části Koncepte s částí Použití územního plánu, z důvodů přímého propsání koncepčních motivů do podmínek územního plánu.

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na vyrovnání významu nezastavěného území s významem zastavěného a zastavitelného území. To se odráží v provázání podmínek územního plánu, kde všechny území mohou být součástí charakterově jednotného celku s podmíněným prostorovým uspořádáním a zároveň synergií infrastruktur (rozsah veřejné prostranství - krajinná infrastruktura).

Metoda zpracování územního plánu klade velký důraz na navrácení významovosti veřejných prostranství a jejich diferenciaci. To se odráží v provázání podmínek územního plánu, kde návaznost na veřejné prostranství upravuje prostorové (charakter zástavby) uspořádání zástavby i způsob využití. Významová rovina je dále podtržena PsRZV plochou výjimečné (X).

- 0.2 Územní plán je dělen na výrokovou část a část odůvodnění. Obě části mají grafickou a textovou část.
- 0.3 Územní plánu je postaven tak, aby co nejúčelněji provedl svého uživatele celým svým obsahem a jeho části byli vzájemně provázané.

Textová část územního plánu je dělena na části:

I/Koncepce, která definuje základní koncepční rámeček územního plánu v kapitolách:

I/0 Území, které vymezuje území územního plánu a jeho zastavěné území, dle I.1a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Mimo identifikace obce slouží kapitola k vymezení výchozího bodu pro koncepci územního plánu a tím je vymezení zastavěného území obce, které zachycuje počáteční stav území, ke kterému se územní plán vztahuje a následně ho rozvíjí.

I/1 Motiv, které jsou základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, dle I.1b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Motivy jsou základními kameny koncepce. Jsou to výroky, které definují v obecnosti nejdůležitější principy koncepce v spojitosti s širšími vztahy území, krajinným rámcem, sídly a rozvojem obce. Tyto body se prolínají celým územním plánem a jsou z pohledu koncepce nezaměnitelnými. Jejich dopad je obecný pro území dané obce.

I/2 Struktura, která je urbanistickou koncepcí sídel a uspořádání krajiny, dle I.1c), I.1e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Kapitola struktura zpřesňuje motivy (základní koncepce) v rovině urbanistické koncepce. Rovina sídel i uspořádání krajiny je tak důsledně reflektována u každého motivu a přepsána do urbanistické koncepce, která pak ovlivňuje členění území a podmínky využití ploch.

I/3 Infrastruktura, která je infrastrukturní koncepcí veřejné a krajinné infrastruktury, dle I.1d), I.1e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Kapitola infrastruktura zpřesňuje motivy (základní koncepce) v rovině infrastrukturní koncepce. Rovina veřejné a krajinné infrastruktury je tak důsledně reflektována u každého motivu a přepsána do infrastrukturní koncepce, která pak ovlivňuje členění území a podmínky využití ploch.

II/Použití, které stanovuje podmínky pro použití územního plánu v kapitolách:

II/1 Základní podmínky,

které stanovují podmínky pro využití ploch s ohledem na strukturu a infrastrukturu obce, dle I.1d), I.1f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Jsou rozděleny do bodů:

II/1.1 Podmínky struktury, které definují podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky definují strukturu - využití a formu obce do úrovně pozemku.

II/1.2 Podmínky infrastruktury, které definují podmínky pro veřejná prostranství, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, krajinnou infrastrukturu. Tyto podmínky definují infrastrukturu – služby, prostorové a krajinné funkce obce do úrovně pozemku.

II/2 Ostatní podmínky,

které stanovují podmínky pro využití ploch s ohledem na aspekty vlastnictví, dalšího upřesnění způsobu využití a uspořádání ploch, etapizace a kvalifikace, dle I.1g), I.1h), I.1i), I.2a), I.2b), I.2c), I.2d), I.2e), I.2f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Jsou rozděleny do bodů:

II/2.1 Podmínky ovlivňující vlastnictví, které vymezují VPO, VPS pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, uplatnit předkupní právo, případně určit kompenzační opatření dle I.1g), I.1h), I.1i) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Tyto podmínky zaručují nutná práva v minimálním nutném rozsahu pro zabezpečení infrastruktury obce.

II/2.2 Podmínky upřesnění regulace, které podmiňují rozhodování ve vymezených plochách, případně koridorech, územní rezervou, dohodou o parcelaci, územní studií a regulačním plánem, dle I.2a), I.2b), I.2c), I.2d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Tyto podmínky usměrňují rozhodování v plochách s významovou, kapacitní nebo koordinační zátěží.

II/2.3 Podmínky etapizace, které stanovují pořadí změn v území, dle I.2e) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Tyto podmínky rozvíjejí a ochraňují hodnoty obce v rovině struktury i infrastruktury. Zamezují tak neúměrné zátěži v poměru k naplnění přiměřených kapacit jednotlivých etap území obce z pohledu těchto dvou rovin. Jedná se například o kontinuitu veřejných prostranství, zabezpečení základních služeb, podporu krajinné infrastruktury a dalších.

II/2.4 Podmínky kvalifikace, které vymezují architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, dle I.2f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Tyto podmínky odborné způsobilosti zaručují ochranu specifických hodnot obce.

II/3 Údaje územního plánu,

které jsou výčtem obecních informací, pojmů a zkratk územního, dle I.1j) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výčet obecných informací územního plánu je doplněn pro použití o definici pojmů s jasným výkladem jejich významu a zkratkami pro určení pojmů, které zkracují.

Grafická část výroku přímo navazuje na text výkresy:

Výkres základního členění,

obsahuje vymezení hranic zastavěného území, ploch přestavby, zastavitelných ploch s etapizací, nezastavěného území, upřesněné vymezené plochy dle I.3a), I.3d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb..

Informativně jsou vymezeny lokality (základní jednotky prostorového uspořádání), struktura zástavby s architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami a plochy změn v krajině na podkladě katastrální mapy s morfologií obce.

Výkres je doplněn **schématem struktury**, které je zjednodušeným zobrazením motivů zpřesněných v úrovni struktury a **schématem infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením motivů zpřesněných v úrovni infrastruktury, dle **I/Koncepce**. Schémata tak zjednodušeně spolu s vypsáním **motivů** zobrazují koncepci územního plánu. Schémata jsou vyvedena v měřítku 1:20 000.

Výkres je vyveden v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je 01.

Hlavní výkres,

obsahuje vymezení lokalit (základní jednotky prostorového uspořádání), ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, části ploch veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní, technickou a krajinnou infrastrukturu, upřesněné vymezené plochy, dle I.3b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb..

Informativně jsou vyznačeny upřesněné vymezené plochy zastavitelných ploch a ploch přestavby s podmínkou zpracování územní studie na podkladě druhů pozemků katastrální mapy s morfologií obce.

Výkres je doplněn schématy ilustrací části **II/Použití**, konkrétně kapitoly základních podmínek s odkazy na jednotlivé části v textové části územního plánu. Tato část je určena pro okamžitou orientaci v základních podmínkách použití územního plánu. Schémata jsou vyvedena bez měřítka.

Výkres je vyveden v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je 02.

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

obsahuje vymezení plochy ovlivněným vlastnictvím na podkladu veřejné infrastruktury, dle I.3c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb..

Informativně jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví obce, státu a kraje ke dni vymezení zastavěného území, názvy ulic a silnic, případné plochy a koridory ve veřejném zájmu na katastrální mapy obce.

Výkres je doplněn schématem **krajinné infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému krajinné infrastruktury, schématem **dopravní infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému dopravní infrastruktury a schématem **technické infrastruktury**, které je zjednodušeným zobrazením systému krajinné infrastruktury. Schémata jsou vyvedena v měřítku 1:20 000.

Výkres je vyveden v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je 03.

- 0.4 Odůvodnění územního plánu je postaveno tak, aby co nejúčelněji odůvodnilo územní plán, zároveň objasnilo koordinaci se širšími vztahy území, vyhodnotilo naplnění jednotlivých zákonných požadavků, informovalo o přezkumu pořizovatele.

Textová část odůvodnění územního plánu je dělena na části:

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

, odůvodňuje každý bod výrokové části územního plánu bodem této části odůvodnění. Pro odůvodnění některých bodů jsou použity ilustrativní obrázky, a to schematicky nebo doslovně pro větší přehlednost přijatého řešení. Pro odůvodnění některých bodů, které se týkají metody zpracování územního plánu, je použito obecné vysvětlení použité metody územního plánu (např. k bodu II/1.1.1 PsRZV). Tato část tak zobrazuje komplexní záměr zhotovitele a objasňuje použití metody i zvoleného řešení v kapitolách:

I/Komplexní zdůvodnění koncepce

, z pohledu kapitoly I **Koncepce** textové části územního plánu odůvodňuje a vyhodnocuje celkové řešení územního plánu v jeho jednotlivých kapitolách, dále vyhodnocuje účelné využití zastavěného území a vyhodnocuje potřebu vymezení zastavitelných ploch, dle § 53 5e) a 5f) č. 183/2006 Sb.

II/Komplexní zdůvodnění použití

, z pohledu kapitoly II **Použití** textové části územního plánu odůvodňuje a vyhodnocuje celkové řešení územního plánu v jeho jednotlivých kapitolách.

III/Širší vztahy

odůvodňují a vyhodnocují širší vztahy území obce v kapitolách:

III/1 Koordinace územního plánu odůvodňuje a vyhodnocuje využívání území z hlediska širších vztahů v území, koordinaci se stávající ÚPD a záměry okolních obcí, dle II.1a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

III/2 Podněty územního plánu obsahují výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), a odůvodňují potřebu jejich vymezení, dle II.1c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

IV/Vyhodnocení

odůvodňuje a vyhodnocuje splnění požadavků na územní plán a jeho předpokládané důsledky v kapitolách:

IV/1 Splnění zadání vyhodnocuje naplnění bodů zadání územního plánu, dle II.1b).2 Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

VI/2 Zastavěné území a zastavitelné plochy vyhodnocují účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; podle § 53 odst. 5 písm f) SZ).

IV/3 Předpokládané důsledky na ZPF a PUPFL vyhodnocují důsledky navrhnutých ploch na bilanci ZPF a PUPFL, dle II.1d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V/Přezkoumání

pořizovatel v spolupráci se zhotovitelem dle § 53 1,4,5a), 5b), 5c), 5d) č. 183/2006 Sb.

V/1 Soulad s PÚR ČR a nadřazenou ÚPD

, dle § 53 4a,4b),4c) č. 183/2006 Sb.

V/2 Soulad s požadavky souvisejících právních předpisů

, dle § 53 4d) č. 183/2006 Sb.

V/3 Postup pořizení územního plánu

, dle zákona. 183/2006 Sb, v platném znění

V/4 Námitky

, dle § 53 1 č. 183/2006 Sb, v platném znění

V/5 Připomínky

, dle § 53 1 č. 183/2006 Sb, v platném znění

V/6Vliv na udržitelný rozvoj území je Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí; podle § 53 odst. 5 písm b) SZ).

V/7Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly; Podle § 53 odst. 5 písm c) SZ).

Grafická část odůvodnění územního plánu přímo navazuje na text výkresy:

Koordinační výkres,

dokumentuje koordinační soutisk všech informací výkresové části územního plánu, dle II.2a) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je vyveden tak, aby co nejméně konfliktně zobrazil soutisk všech informací výkresové části územního plánu. Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění **I/Komplexní zdůvodnění koncepce a II/ Komplexní zdůvodnění použití**, které napomáhá právě zobrazením komplexní informace.

Výkres je vyveden v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je 04.

Výkres širších vztahů,

dokumentuje vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států, dle II.2b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je vyveden na podkladě Koordinačního výkresu ZÚR Středočeského kraje (vydáno 2011). Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění **II/Širší vztahy**. Výkres je doplněn o rozvojové plochy okolních obcí, záležitosti nadmístního významu a dokumentuje tak koordinaci v rámci širších vztahů a požadavky na úpravu ZÚR.

Výkres je vyveden v měřítku 1:100 000. Číslo výkresu je 05.

Výkres záborů půdního fondu,

dokumentuje plochy záboru ZPF převzaté z předchozího ÚP, vymezené tímto ÚP, plochy navrácení do ZPF a dále PUPFL, dle II.2c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkres je vyveden na podkladě vyznačení tříd ochrany ZPF a jejich hranic. Pro návaznost na krajinný rámec je výkres doplněn ÚSES. Informace je dále doplněna druhem pozemku z katastrální mapy a morfologií. Tento výkres přímo navazuje na textovou část odůvodnění **IV/Vyhodnocení**. Výkres tak dokumentuje základní bilanci ve vztahu k hodnotné půdě a krajinnému rámci.

Výkres je vyveden v měřítku 1:5 000. Číslo výkresu je 06.

II/1 Základní podmínky

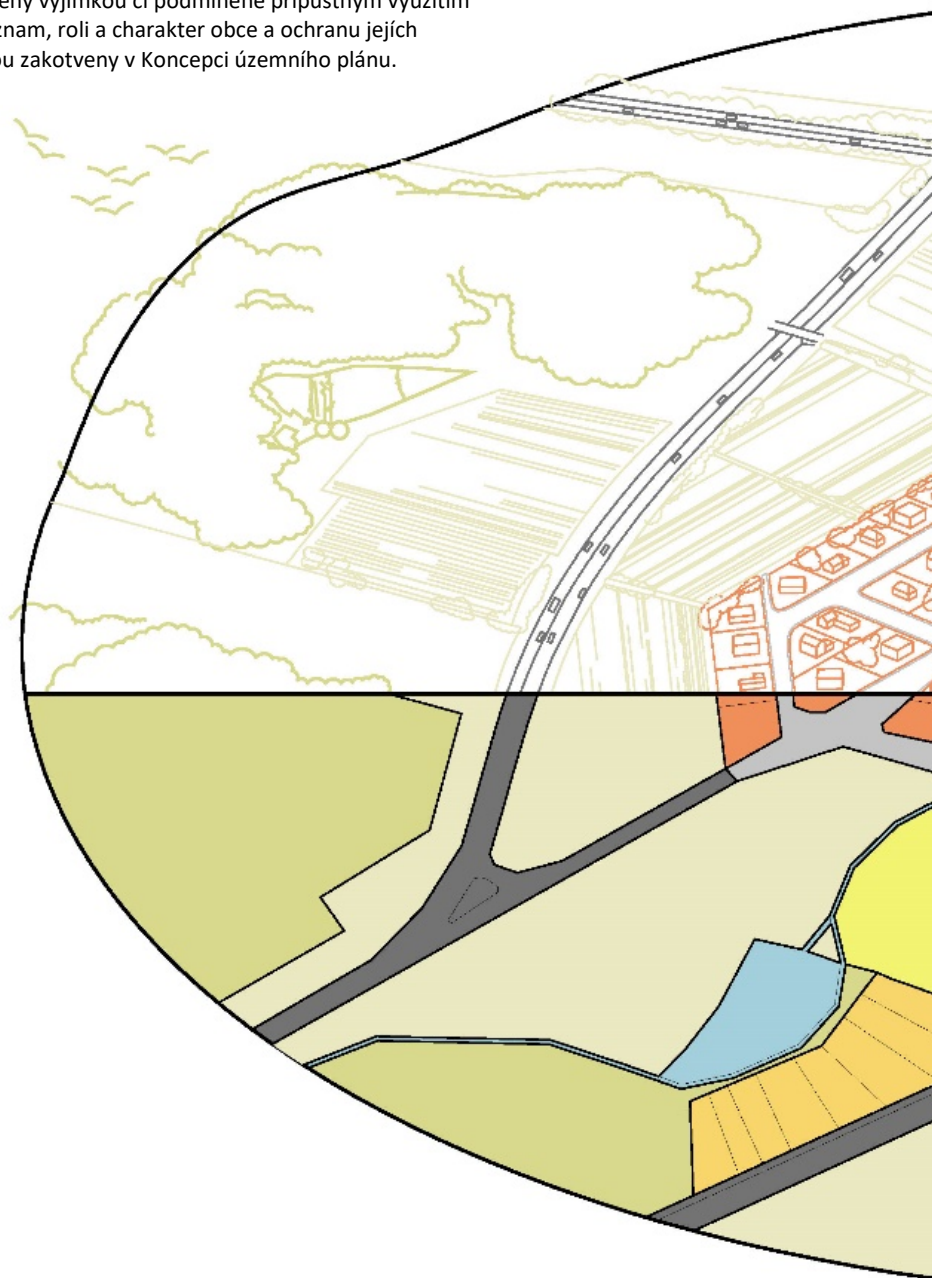
- .0 Kapitola popisuje základní podmínky pro využití a uspořádání ploch a prvků v území, rozdělené na podmínky struktury a infrastruktury.

II/1.1 Podmínky struktury

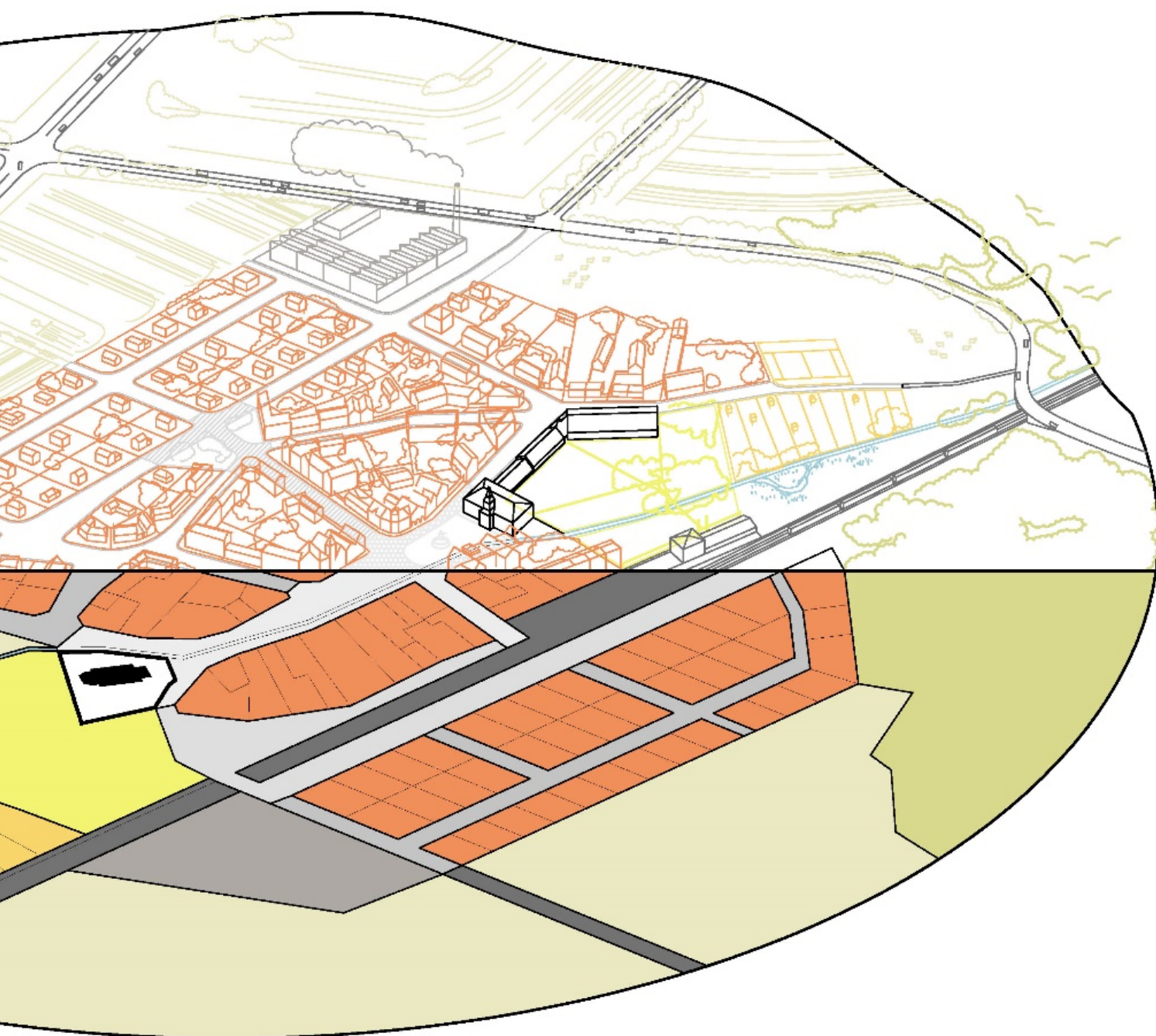
Strukturu území tvoří vzájemně uspořádané lidské a přírodní prvky v sídle a v krajině. Územní plán s nimi pracuje ve dvou vrstvách – plochy s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového využití podle lokalit.

II/1.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

- .0 Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a jejich vymezení jsou navrženy tak, aby podporovaly rozvoj území a nebrzdily jej striktními podmínkami, které jsou z hlediska dynamického a pružného územního rozvoje nežádoucí. Plochy jsou v nutných detailech upřesněny výjimkou či podmíněně přípustným využitím s ohledem na význam, roli a charakter obce a ochranu jejích hodnot, které jsou zakotveny v Koncepti územního plánu.



- .1 Územní plán stanovuje přípustné využití jako převažující způsob využití plochy, podmíněně přípustné využití – možné využití při splnění dané podmínky a ojediněle i nepřípustné využití, které je v dané ploše vyloučeno. Nepřípustné využití v celém správním území je navrženo s ohledem na ochranu území obce, její velikost a charakter. Obecné podmínky platné pro celé správní území obce zajišťují principy platné pro všechny plochy.



- .2 Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozděleny do tří kategorií – významné prvky, cesty a oblasti.

.2.1 významné prvky

První kategorií jsou významné prvky ve struktuře - **plochy výjimečné (X)**. Jedná se o plochy v území obce natolik výjimečné, že je nutné je z hlediska jejich využití vymezit samostatným druhem plochy. Na území Nelahozevsi se pro úroveň územního plánu jedná o areál zámku Nelahozeves, kostel sv. Ondřeje a Památník Antonína Dvořáka. Předpokládá se využití, které naváže na potenciál plochy a dotvoří ji způsobem šetrným k jejím hodnotám.

Plochy výjimečné (X) jsou vymezeny podle §3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

.2.2 cesty

Druhou kategorií zahrnují plochy chápané jako cesty, které strukturu člení, organizují a znamenají potenciál pro rozvoj. Jedná se o plochy veřejných prostranství (VP), vodní (T) a dopravní (D).

Plochy veřejných prostranství (VP) jsou rozděleny na tři úrovně, podle jejich významu a dopadu na strukturu – hlavní (VP_H), vedlejší (VP_V), a ostatní (VP_O). Hlavní a vedlejší veřejná prostranství tvoří jádra obce.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny podle §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy vodní (T) zahrnují vodní plochy a toky. Jsou orientačními prvky a atraktivními cíli v krajině, utváří její reliéf.

Plochy vodní jsou vymezeny podle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy dopravní (D) jsou děleny na plochy dopravní silniční (D_S) a plochy dopravní drážní (D_D). Plochy dopravní silniční. Zahrnují plochy pozemních komunikací, které se nachází mimo sídlo a nejsou součástí sítě veřejných prostranství. Jejich význam spočívá zejména ve spojení jednotlivých obcí a obsluze areálů v krajině. Plochy dopravní drážní zahrnují pozemky dráhy. Plochy dopravní jsou vymezeny podle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

.2.3 oblasti

Třetí kategorií tvoří oblasti - plochy základního způsobu využití. Jedná se o plochy převážně k zastavění - plochy rekreace (R), smíšené obytné (O), smíšené výrobní (V) a převážně nezastavitelné - přírodní (P), přírodní pobytové (PB) a smíšené nezastavěného území (N). Plochy nejsou dále členěny, protože vybavení a struktura zástavby jsou zajištěny návazností na plochy veřejných prostranství popřípadě jinak specifikované plochy a podmínky lokalit.

Plochy smíšené obytné (O)

Plochy smíšené obytné jsou plochy obytné zástavby určené zejména k bydlení s odpovídajícím vybavením a nerušící výrobou, která bydlení doplňuje a posiluje pracovní příležitosti v obci.

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny podle §8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy rekreace (R)

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem možnosti realizace potřebného zázemí pro sport a odpočinek formou staveb, včetně možného doprovodného vybavení.

Plochy rekreace jsou vymezeny podle §5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy přírodní pobytové (PB)

Plochy přírodní pobytové jsou z ploch rekreace vyčleněny samostatně z důvodu umožnění rekreace v přírodním prostředí, která nevyžaduje realizaci staveb a které nelze umísťovat do chráněných přírodních ploch jako například přírodní sportoviště, koupaliště, atp.

Plochy přírodní pobytové jsou vymezeny podle §5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy přírodní (P)

Plochy přírodní jsou vymezeny z důvodu ochrany přírodně hodnotných ploch v území, nebo realizace prvků ÚSES.

Plochy dopravní jsou vymezeny podle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené nezastavěného území (N)

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny samostatně jako plochy, které slouží k hospodaření s přírodními zdroji, např. zemědělství a více zatěžují území volné krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny podle §17 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy smíšené výrobní (V)

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny jako plochy nejvíce zatěžující území, jedná se o plochy určené převážně k produkci, ať už výroby nebo plošně anebo kapacitně rozsáhlejšího vybavení či dopravní i technické infrastruktury. Do ploch V je zde zahrnuta plocha skládky (V_S).

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny podle §12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- .3 Podmínka návaznosti řeší vztahy území a dopad významných ploch a prostranství na strukturu. Návaznost dopřesňuje podmínky využití a uspořádání pro řešené pozemky ve vztahu zejména k veřejným prostranstvím, nebo jinak specifikovaným plochám, a je podmíněna nutným stykem s hranicí určené plochy, ať už bodem či linií. Návazností územní plán umožňuje umístit vybavení podle jeho významu a zajišťuje ochranu a rozvoj charakteru, který se odvíjí od jader sídla.

II/1.1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Lokalita je část území obce vymezená na základě podobného charakteru a prostorového uspořádání. Je tak dosaženo podpory prostorového charakteru jednotlivých částí území obce.

Lokalita může být vymezená skrz zastavěné, zastavitelné a nezastavěné území obce. Je tak docíleno komplexního vnímání prostorového charakteru části, která je uceleným celkem složeným z těchto území.

Podmínky dané lokality se tak týkají zástavby i přírodních prvků území a jsou děleny na dvě základní skupiny - podmínky prvků a podmínky uspořádání.

Vymezení podmínek lokality podporuje (chrání hodnoty lokality), mění (definuje hodnoty vhodné k podpoře v dalším rozvoji) nebo vytváří cílový charakter (vytváří předpoklad na vznik nových hodnot) prostorového uspořádání jejího území dle koncepce územního plánu.

Podmínky lokalit platí plošně pro celé území lokalit nebo její vymezenou část.

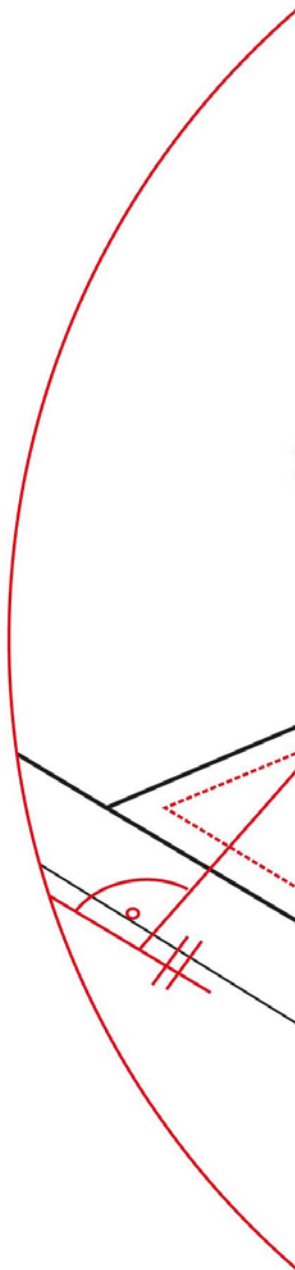
Vymezená část je vymezena návazností pozemků k ploše s rozdílným způsobem využití (dále jen PSRZV) nebo ke specificky určené ploše (např. konkrétní označení veřejného prostranství nebo jiné označené části), které mají výrazný dopad na charakter lokality i celku. Vymezené části zajišťují podmínky pro situace, které jsou v území lokality netypické.

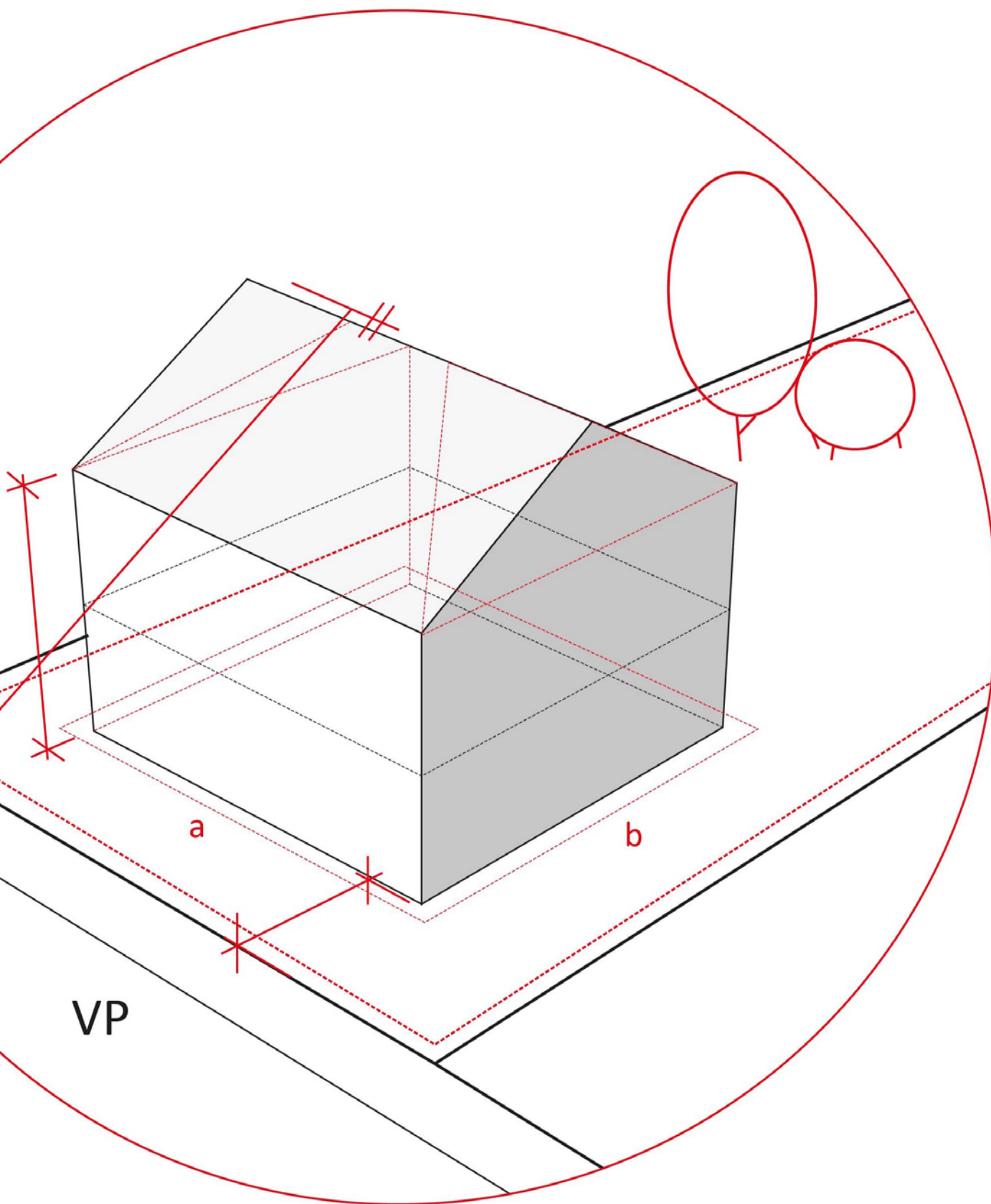
Návaznost pozemku vzniká stykem s hranicí určené plochy, ať už bodem či linií. Bodem je myšleno bodem hranice pozemku, například v rohové poloze pozemku. Linií je myšleno částí hranice pozemku, například jeho jednou stranou nebo její částí.

Návaznosti pozemku řeší vztahy území a dopad významných ploch a prostranství na strukturu v rovině možné zátěže a uspořádání vytvořené zástavbou lokality nebo současné zátěže a uspořádání. Návaznost pozemku tak dopřesňuje v případě lokalit uspořádání pro řešené pozemky ve vztahu zejména k veřejným prostranstvím, nebo jinak specifikovaným plochám.

Při návaznosti pozemku na vícero ploch, které mají výrazný dopad na charakter lokality i celku, platí podmínky pro nadřazenou plochu, pokud není uvedeno jinak. Pokud není návaznost specifikována, platí podmínky pro celé území lokality.

Nadřazenou plochou je k ploše veřejného prostranství ostatního (VPo) plocha veřejného prostranství vedlejšího (VPv), k ploše veřejného prostranství vedlejšího (VPv) plocha veřejného prostranství hlavního (VP_H). Toto je určeno například z důvodů orientace rohových pozemků významných veřejných prostranství obce, nebo orientace na významnější veřejné prostranství obce a dále z důvodů urbanistické kompozice zástavby.

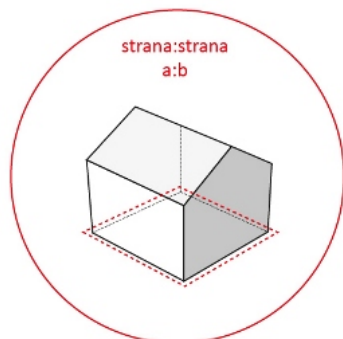




Ilustrace některých regulativů zástavby lokality s dopadem na pozemek

2.1 Podmínky prvků

- 1 Jsou definovány pro části zástavby, přírodní prvky a jejich parametry, následovně:



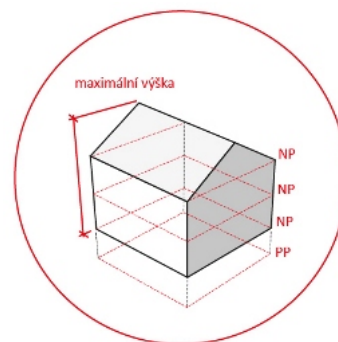
Ilustrace poměru stran
vyznačeno čárkovaně

Plošné řešení zástavby – Řeší poměr půdorysných stran hlavního objektu ($a:b$), který vytváří charakter zástavby. Jedná se o charakterovou vlastnost zástavby, kde v určitých případech převažuje nebo je typický právě daný poměr. Například se jedná o zástavbu podélného charakteru nebo čtvercového charakteru. Podmínka je definována maximálně možným nebo minimálně nutným poměrem stran.

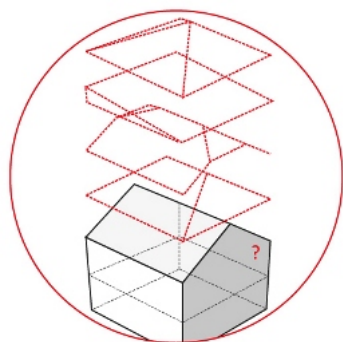
Příklad: Plošné řešení zástavby je v dané lokalitě definováno *poměrem stran min. 2:1*, tzn. že pokud bude menší strana hlavního objektu 6m musí být větší strana minimálně 12m, případně více.

Výškové řešení zástavby – Řeší výšku zástavby a převládající tvar střešní krajiny zástavby. Výška zástavby je ošetřena počtem podlaží. Počet podlaží udává počet nadzemních podlaží, kde se do tohoto počtu počítá i podkroví (NP), případně podzemních podlaží (PP). V specifických případech může být výška podmíněna minimální nebo maximální absolutní výškou v metrech od styku nejnižšího bodu fasády s upraveným terénem.

Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě definováno *max. 2NP*, tzn. že hlavní objekt může mít neomezené množství podzemních podlaží (protože nejsou vyjmenovány specifikace), 1 nadzemní podlaží, maximálně však 1 nadzemní podlaží a podkroví.



Ilustrace výpočtu NP a ukázka
absolutní výšky hlavního objektu



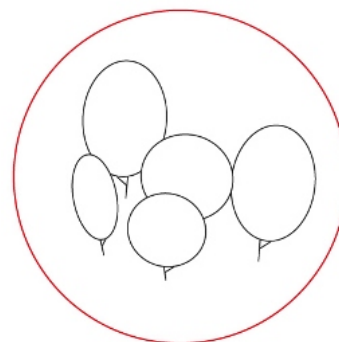
Ilustrace možných
základních typů střech

Střešní krajina zástavby je definována názvoslovím střech a to - sedlová, valbová, polo valbová, pultová, stanová, kombinace s preferencí „“, specifické. Střešní krajina zástavby je podmíněna za účelem zachování charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách a pro účely ochrany urbanistických hodnot zástavby.

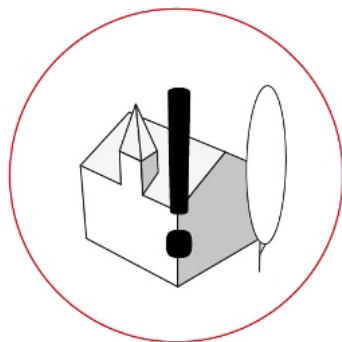
Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě definováno *střešní krajina zástavby – nepovolena stanová střecha u zástavby s 1np.*, tzn. že hlavní objekt při zvolení 1np nemůže mít stanovou střechu.

Objemové řešení přírodních prvků – Řeší typ přírodního prvku a jeho parametry. Podmínka definuje typ významných přírodních prvků v dané lokalitě. Tento typ je regulativem pro práci s daným prvkem. Prvek je definován tímto způsobem pro udržení charakteru lokality v rovině přírody.

Příklad: Objemové řešení přírodních prvků je v dané lokalitě definováno *shluky porostů v severní části lokality*, tzn. že v dané lokalitě je nutno v severní části lokality zachovat a podporovat novou výsadbou shluky porostů.



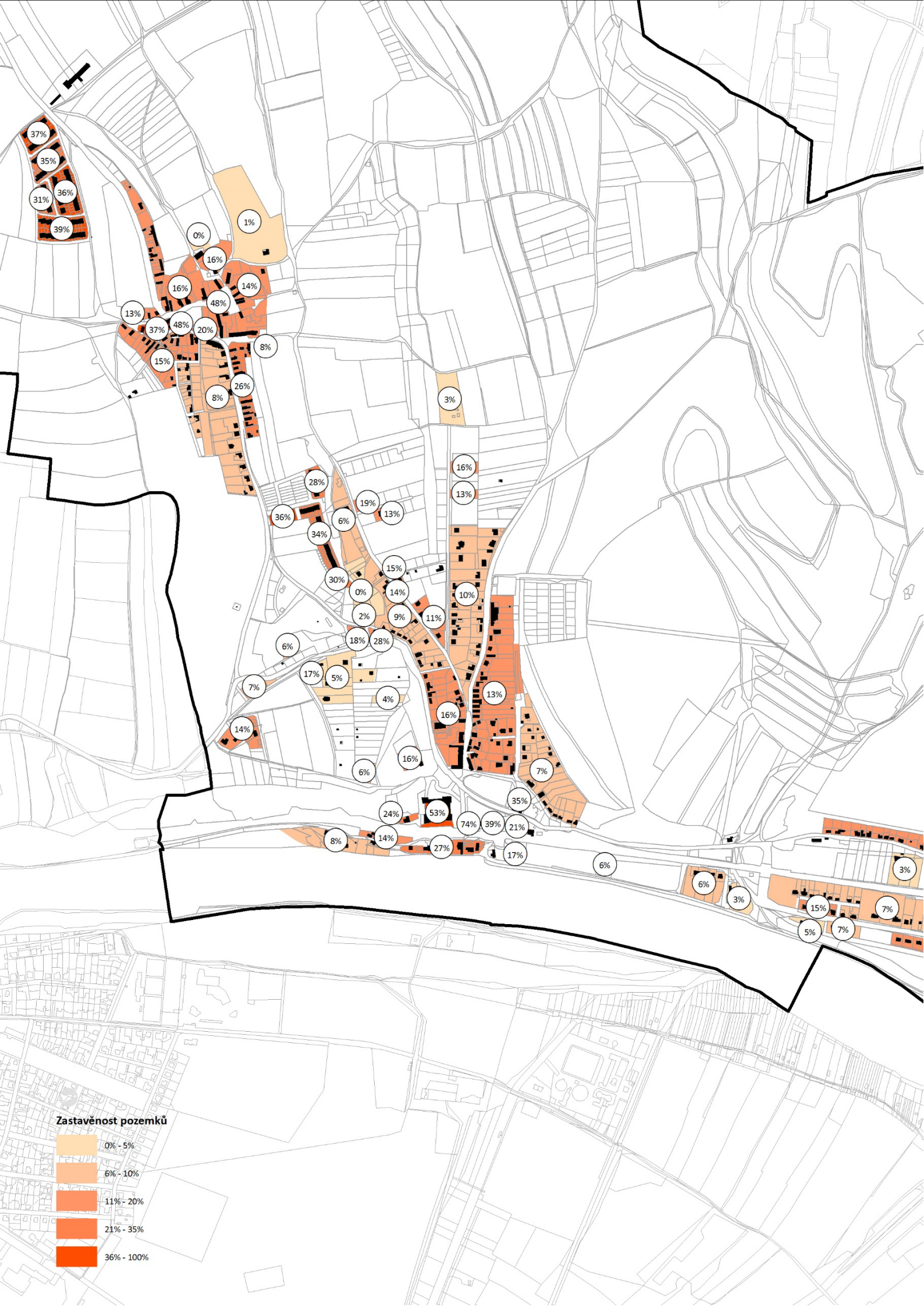
Ilustrace přírodního prvku

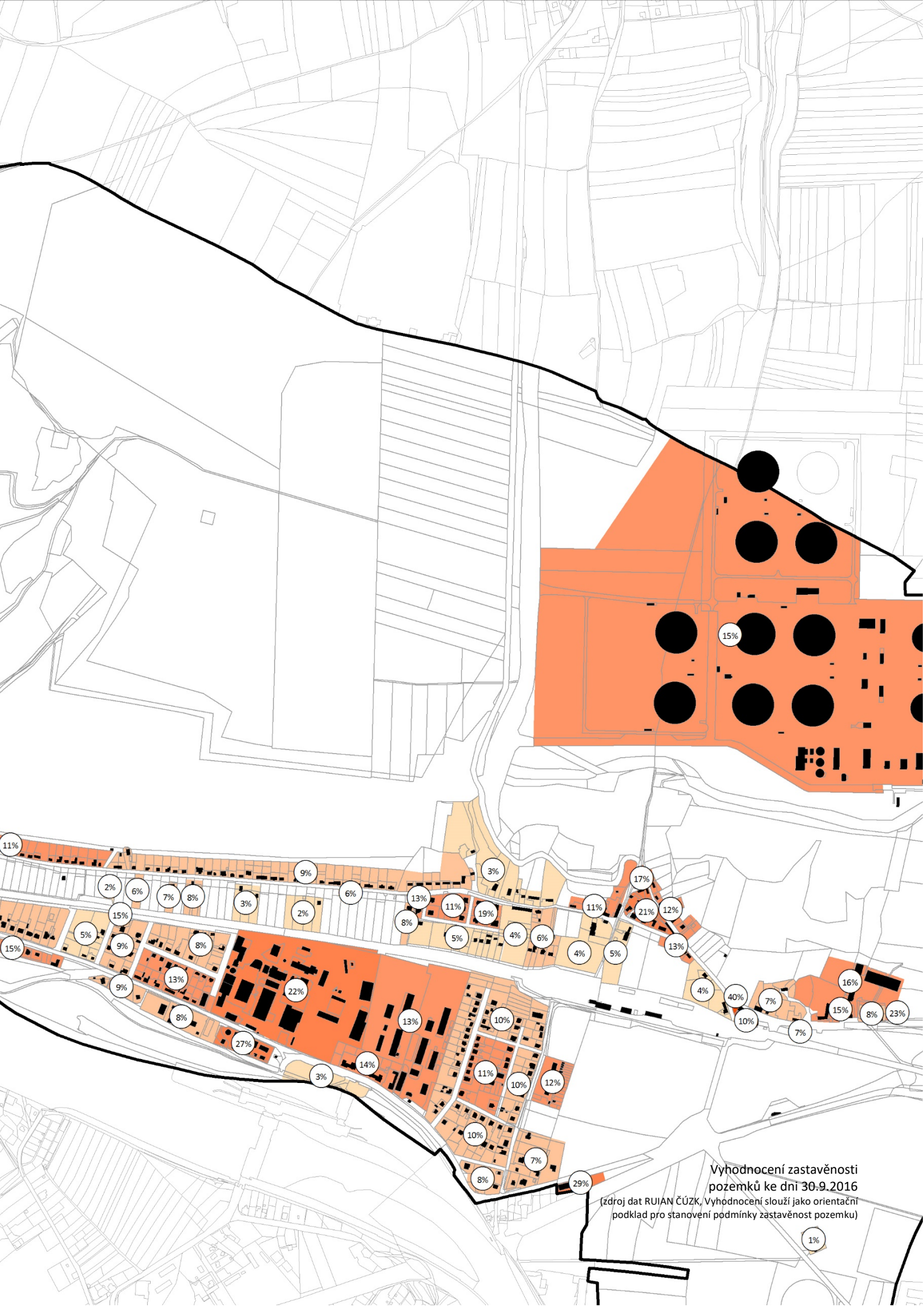


Ilustrace specifického prvku

Specifické prvky – Řeší další netypické prvky dle lokality, výrazné prvky dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek prvků. Tato podmínka vymezuje objemovou, charakterovou, vztahovou rovinu tohoto prvku k ostatním podmínkám. Jedná se například o specifické architektonické prvky (rizality, věže, nároží apod.), stavby pro zabezpečení terénních úprav a další.

Příklad: Specifické prvky je v dané lokalitě definováno architektonické prvky – věže, možné převýšení o maximálně 2np na 15% plochy hlavního objektu, tzn. že je možné u hlavního objektu se zastavěností 1000m² (HS) na 150m² vytvořit objem s převýšením +2NP vůči hodnotě definované v části výškové řešení zástavby.

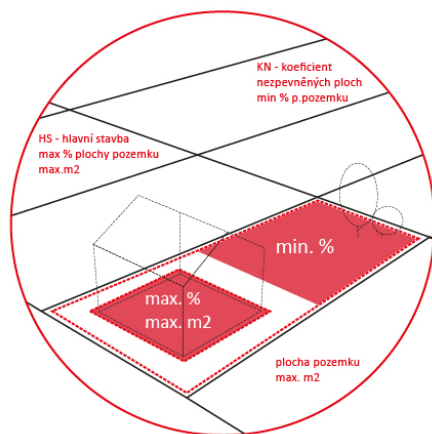




Vyhodnocení zastavěnosti
pozemků ke dni 30.9.2016
(zdroj dat RUIAN ČÚZK, Vyhodnocení slouží jako orientační
podklad pro stanovení podmínky zastavěnosti pozemku)

2.2 Podmínky uspořádání:

- 1 Jsou definovány jako vztahy prvků zástavby, přírodních prvků a jejich parametrů následovně:



Ilustrace zastavěnosti pozemků,
čárkovaně je vyznačen pozemek, hodnota
max.% na červeném poli je HS a min. % KN

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby – Řeší velikost a zastavěnost pozemku. Tyto podmínky určují využitelnost pozemků ve vztahu k charakteru a zátěži lokality. Zátěž znamená možnosti využití infrastruktury a vhodnosti druhu zástavby. Tyto vztahy pak spoluurčují charakter zástavby pomocí regulace velikosti pozemku s podílem maximální zastavěnou plochu hlavní stavby (HS), podílem minimálního koeficientu nezpevněných ploch (KN), případně podílem zastavěnosti bez rozlišení staveb.

Příklad: Zastavěnost pozemků je v dané lokalitě definováno *minP 800 m²*, tzn. minimální nově vymezená parcela má 800 m² a zastavěnost je > 750m² až ≤ 1200 m² - HS 13% + KN 75%, tz. při pozemku např. 1000m² je potom možná maximální zastavěná hlavní stavby 130m² (13% z 1000m²) a minimální plocha nezpevněných ploch 750 m² (75% z 1000m²). Plocha mezi těmito údaji tj. 120m² (12% z 1000m²) může být využita pro ostatní stavby, případně pro zpevněné plochy, kterými jsou například komunikace, terasy, chodníky atd.

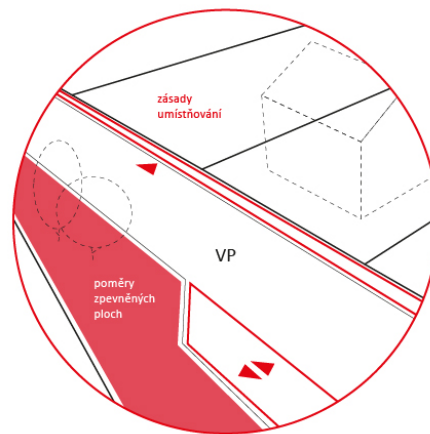
HS – určuje maximální poměr zastavěné plochy hlavní stavby vůči ploše pozemku nebo přímo maximální zastavěnou plochu hlavní stavbou.

KN – určuje minimální poměr nezpevněných ploch vůči ploše pozemku (mimo zastavěné plochy hlavních a vedlejších staveb a zpevněné plochy).

% zastavěnosti dle druhu PSRZV – určuje maximální poměr zastavěné plochy vůči ploše pozemku. Pokud není podíl pro daný pozemek stanoven, řídí se platnými právními předpisy. Stavby vedlejší a další objekty a zpevněné plochy na pozemku jsou možné v takové míře, kterou umožňují splnění minimálního koeficientu nezpevněných ploch.

Uspořádání prostranství – Řeší obecné a specifické podmínky pro způsob nakládání s prostranstvím a charakter prostranství. Specifické podmínky jsou stanoveny podle významu pro typ VP nebo konkrétně popsané prostranství. Tyto vztahy spoluurčují charakter struktury definováním poměrů převažujících ploch (například zpevněných nebo nezpevněných ploch) a zásadami umísťování (například parkování).

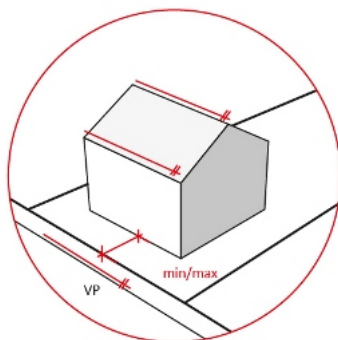
Příklad: Uspořádání prostranství je v dané lokalitě definováno *převážně zpevněné plochy, převážně rozptýleno parkování*, tz. že min 51% plochy prostranství bude zpevněné a minimálně 51% počtu parkovacích stání bude rozptýleno tz. že nebudou soustředěny na jednom místě ale v menších objemech rozděleny ve veřejném prostranství (např. není možné vytvořit souvislý parkovací pruh), není specifikovaný typ VP, proto se podmínka vztahuje na všechny plochy VP.



Ilustrace uspořádání prostranství,
červenou plochou je vyznačeno
nezpevněné prostranství, šipkou pak
umístění lemů a dvousípkou parkování

Uspořádání zástavby – Řeší uspořádání zástavby ve vztahu veřejným prostranstvím i ostatní zástavbě. Tyto vztahy spoluurčují charakter zástavby stanovením orientace na plochu veřejného prostranství (kVP, sVP), vzdálenosti od plochy veřejného prostranství a formy zástavby.

Příklad:



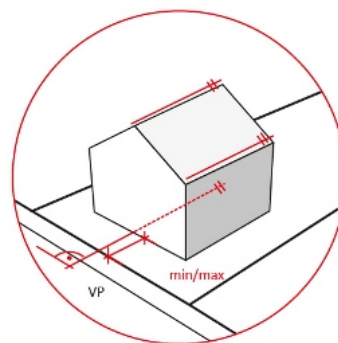
Ilustrace uspořádání zástavby pozemku sVP

Orientaci na plochu veřejného prostranství plán určuje orientací poměrově delší strany nebo hřebenu buď k veřejnému prostranství (kVP, dle ilustrace) nebo podélně s veřejným prostranstvím (sVP, dle ilustrace). Pokud je pro pozemek stanovena orientace kVP i sVP, nebo navazuje na plochu veřejného prostranství, která mu obě polohy umožňují, lze orientovat zástavbu oběma způsoby. Pokud pro pozemek není stanovena orientace, lze zástavbu orientovat libovolným směrem.

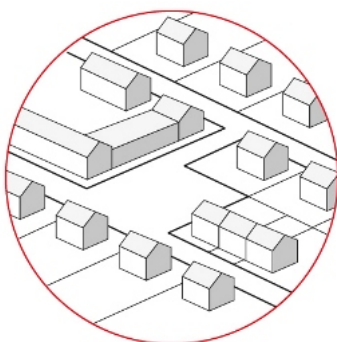
Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno sVP, tzn. že hlavní objekt pozemku musí být orientován podélně s veřejným prostranstvím ulice.

Vzdálenost od plochy veřejného prostranství je určena buď maximální, nebo minimální hodnotou v metrech. Měří se od navazující plochy veřejného prostranství pozemku.

Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno *max. vzdálenost k VP 6m*, tzn. že hlavní objekt pozemku může být maximálně vzdálen od hrany veřejného prostranství 6m.



Ilustrace uspořádání zástavby pozemku sVP



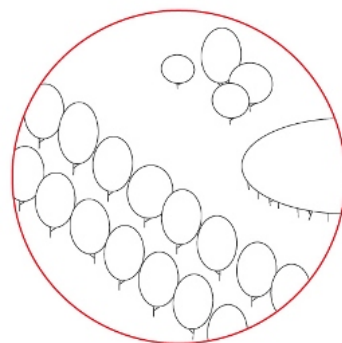
Ilustrace uspořádání zástavby a její různé typologie

Forma zástavby určuje typologii zástavby a to buď jako zástavbu samostatnou (zástavba jednotlivými objekty), skupinovou (zástavba dvojicemi a trojicemi objektů), řadovou (zástavba řadou objektů – tj. více než třemi), blokem/ dvorcem (zástavba tvořící převážně kompaktní skupiny domů kolem vnitřního prostranství).

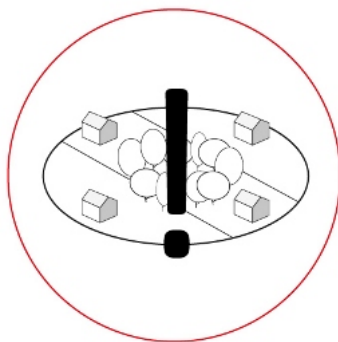
Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno *řadová zástavba není dovolena*, tzn. že hlavní objekty pozemků zástavby nemůžou vytvářet řadovou zástavbu.

Uspořádání přírodních prvků - Řeší uspořádání přírodních prvků a jeho parametry. Podmínka definuje uspořádání významných přírodních prvků v dané lokalitě. Toto uspořádání je pak podmínkou pro práci s umísťováním prvků ve vztahu k ostatním prvkům a morfologii lokality. Uspořádání je definováno tímto způsobem pro udržení charakteru lokality v rovině přírodních vazeb a uspořádání kulturní krajiny.

Příklad: Uspořádání přírodních prvků je v dané lokalitě definováno *stromořadí/ aleje podél cest*, tz. že při umísťování prvků je nutno vytvářet stromořadí nebo aleje v blízkosti cest.



Ilustrace uspořádání přírodních prvků a jejich různé typologie



Specifické uspořádání – Řeší další netypické uspořádání dle lokality, výrazné uspořádání dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek uspořádání. Tento regulativ vymezuje vztahovou i vztahnou rovinu tohoto uspořádání k ostatním podmínkám.

Příklad: Specifické uspořádání je v dané lokalitě definováno *specifické terasovité uspořádání*, tz. že při vytváření zástavby v spojitosti s přírodními prvky je nutno dbát dodržení terasovitého uspořádání okolního charakteru.

- .3 Lokality s uvedením podmínek jsou uvedeny v tabulce s grafickým rozlišením specifických podmínek z důvodu přehlednosti.

V zastavěném území mimo plochy přestavby nemusí být dodržena minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu s ohledem na stávající strukturu pozemků zástavby a převážně stabilizované prostorové uspořádání.

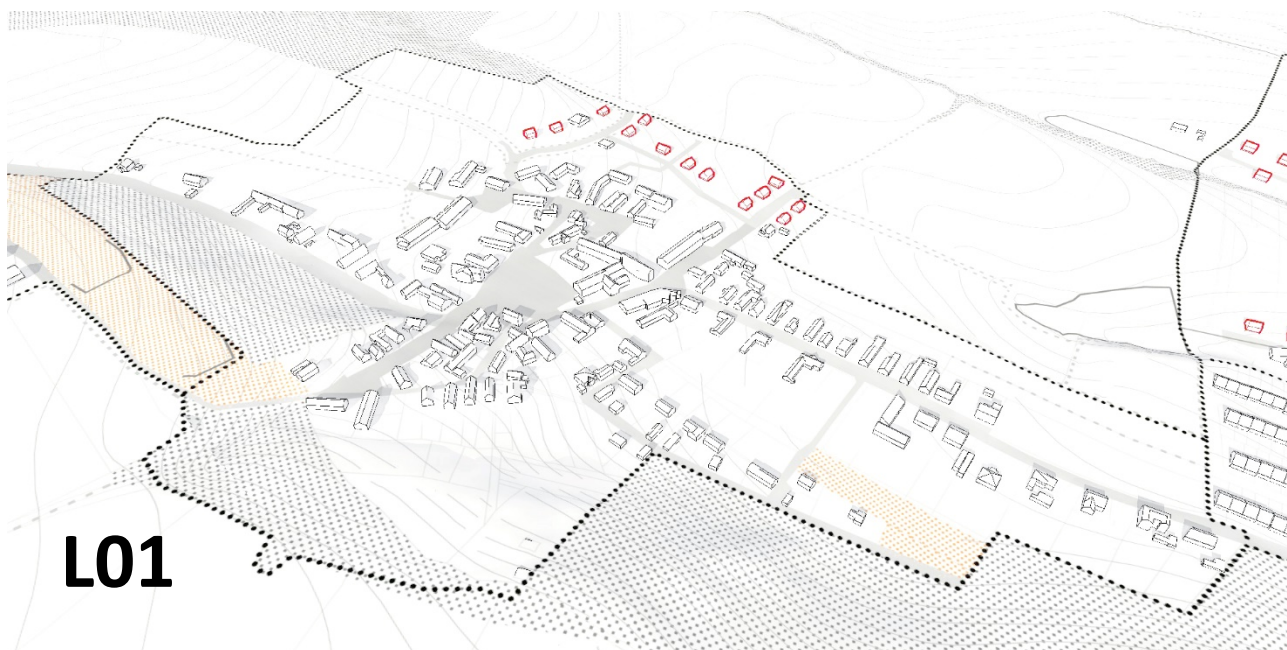
Limitní velikosti pozemků pro umístění hlavní stavby a pro výpočet zastavěnosti pozemků zástavby jsou stanoveny s ohledem na udržení a rozvoj charakteru struktury pozemků zástavby a zamezení nepřiměřeně plošně rozsáhlé zástavby.

Podmínky vztažené k ploše veřejných prostranství mohou být upřesněny a doplněny v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územní studie, s ohledem na předpoklad upřesnění prostorového uspořádání dle aktuálních potřeb v území u ploch bez dopadu na celkovou koncepci území.

Podmínka umístování zástavby pouze na pozemcích s návazností na plochu veřejných prostranství, jejíž součástí je silnice nebo místní komunikace III. třídy je stanovena s ohledem na zamezení umístování zástavby v návaznosti na plochu veřejných prostranství, jejíž součástí je pouze pěší nebo cyklo komunikace.

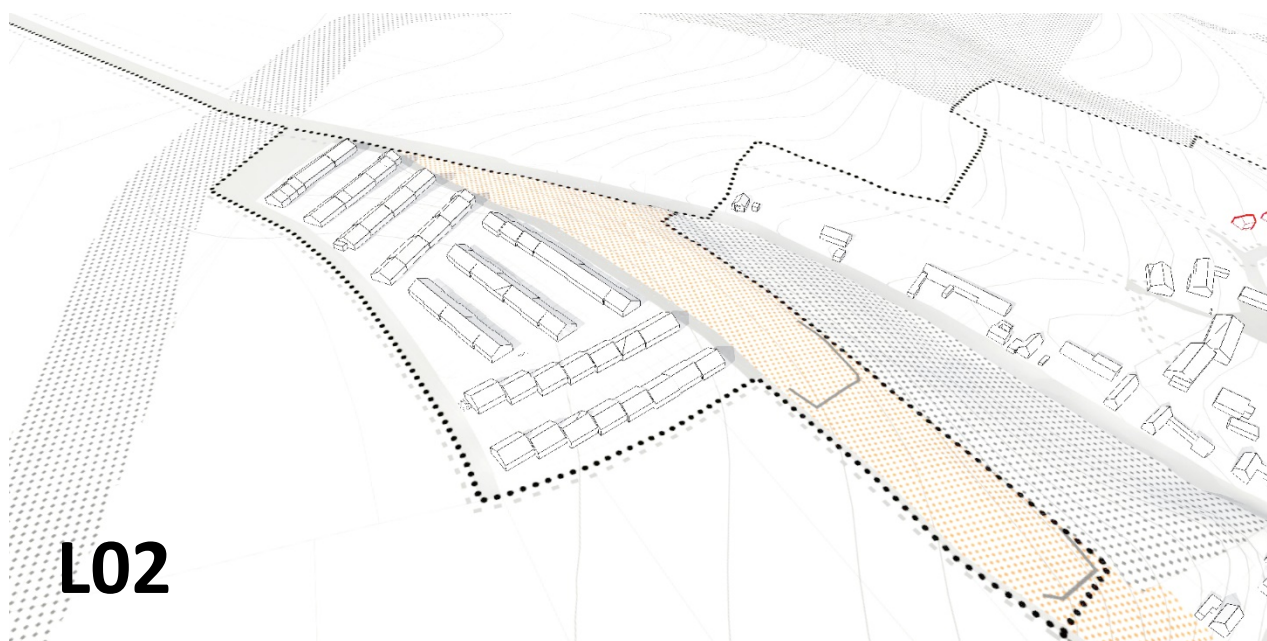
U staveb o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby, aby se zamezilo vzniku zástavby v rozporu s požadovaným charakterem obce.

Popis lokality, zdůvodnění jejich vymezení a řešení v územním plánu je uvedeno pro jednotlivé lokality následovně:



Lešany	Historická struktura Lešan s centrální kompozicí kolem nepravidelné návsi obklopené hospodářskými dvory.
Vymezení	Vymezeno na základě historické urbanistické struktury Lešan a jejího uceleného dostředného urbanistického rozložení. Do lokality patří blízké polnosti hospodářských dvorů i nově navazující plochy určené pro rozvoj zástavby z důvodu ucelenosti této lokality.
Prvky	Plošné řešení zástavby Charakter zástavby udávají podélné objekty hospodářských dvorů historického jádra s typickým poměrem stran 1:2 až 1:3 (např. č.p.23, 26, 32 atd.), na které navazují solitérní rodinné domy různorodého plošného řešení s typickým poměrem stran převážně přesahujícím poměr 1:1,3 (např. č.p. 109, 102 atd.) až 1:2,5 (např. č.p. 56, 72 atd.). S ohledem na ochranu charakteru urbanisticky hodnotného jádra je stanovena podmínka typického poměru stran zástavby min. 1:1,5. Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.
Výškové řešení zástavby	Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2-3 NP, resp. dvou podlažích a podkroví. Výrazný charakter střešní krajiny, zejména v historickém jádru, udávají střechy převážně šikmé - sedlové nebo polovalbové, u rodinných domů výjimečně valbové. S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 3NP, aby byl podpořen potenciál intenzivnějšího využití území a při veřejném prostranství návsi podpořeno doplnění základního vybavení. Hodnotný charakter střešní krajiny jádra obce je chráněn podmínkou typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové, při VP_v bez vikýřů.
Objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství. Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem zástavby. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické prvky	Objekt kapličky sv. Jana je místem rozcestí turistických tras i polních cest na rozhraní lesního porostu a polní krajiny. Podmínka napojení na síť pěších cest je stanovena pro podpoření potenciálu kapličky jako vyhlídkového a orientačního bodu v krajině, i jako místa setkávání. Pohledové vazby směrem na Vltavu a Lobeček nesmí být narušeny. Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 350 do 2800 m², průměrně cca 500 m², s typickou zastavěností 15-20%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 66 o ZP HS cca 75 m² na pozemku cca 390 m². Pro historické jádro je to např. hospořárský dvůr č.p. 19 o ZP HS cca 230 m² na pozemku cca 1900 m². Typickým zástupcem zástavby v plochách rekreace (R) je např. objekt na parc. st. 140 o ZP HS cca 40 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 800m² při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby a potřebu plochy pro zasakování dešťové vody na pozemku. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 20% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 15% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1500 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150m² u menších pozemků a cca 225 m² u větších pozemků v historickém jádru. Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru drobnější venkovské zástavby. Koeficient nezpevněných ploch 65% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci a zároveň pro rozvoj zástavby dvorců vedlejšími objekty v historickém jádru. V ploše rekreace (R) je stanovena zastavěnost pozemku max. 40 m² s ohledem na udržení charakteru rekreačních ploch. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří náves (soustava ulic U Kapličky, Dolní Náves) a navazující část ulice na Vršku jako veřejné prostranství vedlejší, doplněné uliční sítí veřejných prostranství ostatních. Charakter prostranství udává nezpevněný zatravněný lem, často doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Výrazným charakterovým prvkem návsi v ulici U Kapličky je parkově upravená plocha hřiště. Náves tvoří z větší části zpevněné nebo částečně zpevněné plochy. Páteř lokality tvoří ulice V Úvoze, s odvodňovacími příkopy podél vozovky. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství pro zajištění venkovského charakteru prostranství. Pro VPv, tedy prostranství návsi, je stanovena podmínka nesdružování ploch parkování. Podmínka vyjadřuje, že při řešení prostranství je nutné vymezit parkovací stání po skupinách tak, aby se nestaly prostorově nejvýznamnější složkou prostranství, ale byly umístěny např. v několika skupinách při okraji prostranství. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby udává dvorcové uspořádání hospodářských dvorů historického jádra v nížinné poloze na sever od návsi, na které navazují solitérní RD v zahradách podél ulice V Úvoze a na úbočí svahů v ulicích Na Vršku a Lužická. Zástavba je svým hřebenem či delší stranou zpravidla kolmo, či podél hrany veřejného prostranství. Je stanovena podmínka orientace kVP i sVP, umožňující různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství. Výjimku tvoří zástavba statků navazujících na VPv, které mají respektovat orientaci HS kVP a typické dvorcové uspořádání pro udržení charakteru historického jádra. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, do lokality zasahuje zalesněná část svahu Lešanského háje a remízky ze skupinami dřevin a stromořadími směrem na lesní porost V Dubci. Je stanovena podmínka pokrytí svahů lesními porosty a rozvoj stromořadí podél remízků a terénních zářezů k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality. Rozvoj stromořadí podél remízků je stanoven i s ohledem na stabilizaci vodního režimu krajiny. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



L02

Lešany rezort

Ukončený celek zástavby řadových rodinných domů na náhorní plošině.

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného charakteru řadové zástavby s přiléhajícími prostranstvími, které tuto lokalitu spojují s lokalitou Lešany L01.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají řadové rodinné domy tzv. Anglického rezortu. Jedná se o monofunkční obytnou zástavbu s vysokým podílem zastavěné plochy na pozemek. Vzhledem k vysoké hustotě, typizovanosti zástavby a minimální šířce pozemků dodržují objekty poměr stran cca 1:1,77.

S ohledem na udržení charakteru zástavby je doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,7.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé - sedlové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP.

S ohledem na charakter zástavby a její výrazné pohledové uplatnění z širšího okolí je stanovena podmínka dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství. Plochy přírodní pobytové (PB) tvoří hřiště a potenciální rekreační a parkové plochy.

Pro plochy přírodní pobytové (PB) je stanovena podmínka zajištění parkové blízkého prostranství s volným či režimem omezeným pohybem, podporující rekreační aktivity a sociální interakci mezi obyvateli lokality Lešany a Lešany – rezort.

Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření jsou navržena jako součást rekreační louky v ploše přírodní pobytové (PB). Podmínka přírodního vzhledu retenčních opatření (průlehů) a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na jejich bezkolizní začlenění do řešení rekreační louky tak, aby netvořily příčnou bariéru v území. Doporučujeme retenční opatření (průlehy) řešit v rámci celkového řešení rekreační louky, ne jako jednotlivé stavby, s ohledem na zajištění jejího jednotného charakteru.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 170 do 300 m ² , průměrně cca 180 m ² , s typickou zastavěností 35-39%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 155 o ZP HS cca 75 m ² na pozemku cca 170 m ² . V lokalitě se nepředpokládá rozšiřování zástavby, využití pozemků již dosahuje legislativních limitů a není nutné jejich zastavěnost dále podmiňovat.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic, prostranství přírodního charakteru tvoří rekreační louka s dětským hřištěm při ulici Nad Borovičkami. Páteř lokality tvoří ulice Nad Borovičkami, pokračující pěší a cyklo komunikací směrem do Lešan (ulice Na Vršku). Podmínky uspořádání prostranství nejsou stanoveny, předpokládá se udržení a rozvoj stávajícího charakteru veřejných prostranství. Uspořádání plochy přírodní pobytové (PB) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří řadové rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky 4 až 7m. Rodinné domy převážně drží podobnou uliční čáru. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje tvar pozemku.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách. Podmínky uspořádání přírodních prvků nejsou stanoveny, předpokládá se udržení a rozvoj stávajícího charakteru přírodních prvků. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	Podmínka stromořadí při okraji zástavby je stanovena s ohledem na řešení okraje zástavby. Navržené stromořadí slouží k odclonění zástavby od polní krajiny a zároveň jako interakční prvek alternující vedení prvků ÚSES, zejména LBK 155.



Lešanský háj

Otevřená náhorní plošina s výraznou hranou Lešanského háje, dominantou Lutovníku, hodnotnou ornou půdou a rekreačními trasami.

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného charakteru výrazných ploch úbočních lesů (Lešanský háj, Lutovník - Kralupy nad Vltavou), který je doplněn velkými plochami zemědělsky obdělávané půdy s místním názvem Nad hájem.

Prvky

Plošné řešení zástavby

V lokalitě se mimo objektu kapličky sv. Jana zástavba nevyskytuje a není ani navržena.

Výškové řešení zástavby

Viz. plošné řešení zástavby.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, lesní porosty Lešanského háje, stromořadí a dřeviny podél komunikací (III/24021) a dřeviny v jižní části s místním názvem Jezera.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Je možné předpokládat, že územím vedla tzv. Lužická stezka, nebo Srbská stezka. Z Müllerovy mapy (1720) je zřejmá situace širší sídelní struktury první poloviny 18. Století. Skrz území obce prochází Lužická stezka, konkrétně skrz část obce Lešany (Lefchan) směrem na obec Uhy (Uha). Projevy Lužické stezky mohou být v trasování cestní sítě a archeologickými nalezišti, zejména mezi Lutovníkem a Lešany nebo Lešany – rezortem.

Uspořádání

Zastavěnost pozemků	Viz. plošné řešení zástavby.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pozemní komunikace nepevněných nebo polozpevněných pěších a polních cest, lokalita se dotýka silnice III/24021.
Uspořádání zástavby	Viz. plošné řešení zástavby.
Uspořádání přírodních prvků	Charakter lokality představuje rovinatá náhorní plošina s ornou půdou převážně II. třídy ochrany ZPF, kterou prochází historické cesty - silnice spojující jednotlivá sídla, nebo obnovené pěší cesty. Lesní porosty (Lešanský háj) se nachází pouze v severní části lokality, stromořadí podél komunikací. Podmínky stanovují umístění a respektování skupin stromů, stromořadí a alejí podél cest a remízků k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako interakční prvky v krajině. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	Podmínka stromořadí při okraji zástavby je stanovena s ohledem na řešení okraje zástavby rezortu Lešany. Navržené stromořadí slouží k odclonění zástavby od polní krajiny a zároveň jako interakční prvek alternující vedení prvků ÚSES, zejména LBK 155.



Nelahozeveské údolí

Zvlněná polní krajina s dominantou izolovaných lesních porostů na vrších V Dubci a Na Viničkách, s charakteristickou sítí remízků podél polních cest.

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného rázu krajiny a krajinného rozhraní v souvislosti s okolím vrchů Na Viničkách a V Dubci.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě představuje pouze objekt rodinného domu na parcele č. 94/2 a prvek drobné architektury, památník zasnoubení Františka Josefa a Sisi, který je významným rozhledovým bodem v území.

V lokalitě není další zástavba navržena, plošné řešení zástavby není stanoveno.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří objekt rodinného domu o 2NP, resp. přízemí a podkroví.

V lokalitě není další zástavba navržena, výškové řešení zástavby je stanoveno dle objektu na pozemku č. st 301.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, lesní porosty při vrších V Dubci a Na Viničkách, remízky s příkopy, stromořadí a dřeviny podél komunikací. Lesní porosty tvoří jasně ohraničené celky v kontrastu s polní krajinou.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření jsou navržena jako zakončení ulic V Závětině a V Loučkách a zároveň vstupy do krajiny. Podmínka přírodního vzhledu retenčních opatření a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na jejich přítomnost ve volné krajině (mimo sídlo) a dodržení charakteru krajiny - jemně zvlněná polní krajina. Při realizaci je doporučeno retenční opatření integrovat do sítě pěších komunikací a jejich okolí upravit jako veřejné prostranství přírodního charakteru.

Je možné předpokládat, že územím vedla tzv. Lužická stezka, nebo Srbská stezka. Z Müllerovy mapy (1720) je zřejmá situace širší sídelní struktury první poloviny 18. Století. Skrz území obce prochází Lužická stezka, konkrétně skrz část obce Lešany směrem na obec Uhy. Projevy Lužické stezky mohou být v trasování cestní sítě s remízky a archeologickými nalezišti, zejména na severním okraji Lešan a na severních svazích Na Viničkách.

Nad křížením polních cest na konci ulice Školní se nachází památník zasnoubení císaře Františka Josefa I. s Alžbětou Bavorskou. S ohledem na udržení a rozvoj tohoto místa jako orientačního a výhledového bodu v krajině je stanovna podmínka udržovat okolí památníku bez shluků porostů a zajistit jeho napojení na síť pěších komunikací.

Uspořádání

Zastavěnost pozemků	Pozemek rodinného domu je velikosti cca 6200 m ² , jeho zastavěnost je cca 3,5%, stanovená maximální zastavěnost obsahuje přiměřenou rezervu na drobné stavební úpravy.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pozemní komunikace nezpevněných nebo polozpevněných pěších a polních cest, lokalita je z jihu ohraničena silnicí III/24021. Návrh stanovuje podmínku nezpevněný lem prostranství pro udržení charakteru lokality.
Uspořádání zástavby	Zástavbu tvoří rodinný dům v zahradě, orientovaný podélně s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti cca 18 m. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP.
Uspořádání přírodních prvků	Charakter lokality představuje jemně zvlněná polní krajina, kterou prochází historické cesty - silnice spojující jednotlivá sídla, nebo jako obnovené pěší cesty. Orná půda je všech tříd ochrany ZPF, v blízkosti části obce Nelahozeves a Lešany převážně I. a II. třídy ochrany ZPF. Lesní porosty se nachází na terénní hraně Lešanské plošiny, jdoucí severojižním směrem (V Dubci, na úbočích vrchu Na Viničkách). Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízky, na terénních zlomech a v zářezích a v blízkosti pěších a dopravních tras. Podmínky stanovují umístění a respektování lesních porostů a skupin stromů na terénních zlomech, stromořadí a alejí podél cest a remízků k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako interakční prvky v krajině. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	Podmínka stromořadí při okraji zástavby je stanovena s ohledem na řešení přírodní hrany zástavby vůči krajině a zároveň jako vodohospodářský prvek pro odvod dešťových vod a stabilizaci vodního režimu krajiny.



Zámek

Areál zámku Nelahozeves a části zámeckého parku

Vymezení

Vymezeno na základě historického, urbanistického a kulturního významu objektu zámku a jeho navazujících ploch.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu tvoří objekt zámku s nádvořím, objekt bývalé konírny, objekty bývalé fary a prvky drobné architektury zámku a terénních úprav.

Návrh předpokládá možnost doplnění objektu bývalé konírny a transformaci bývalé fary s ohledem na charakter lokality. Podmínky plošného řešení zástavby nejsou stanoveny. Uspořádání plochy výjimečné (X) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu tvoří objekt zámku o 4NP včetně podkroví, objekt bývalé konírny o 3 NP včetně podkroví, objekty bývalé fary o 3NP včetně podkroví. Výrazný charakter střešní krajiny udávají střechy šikmé – valbové nebo sedlové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka 3NP, umožňující i 2NP + podkroví i umístění odpovídajícího vybavení v areálu. Hodnotný charakter zástavby zámeckého areálu včetně střešní krajiny je chráněn institutem nemovité kulturní památky (č.r. 26806/2-1390).

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny a skupiny dřevin, rostliny a zatravněné plochy ve formě zámeckého parku anglického stylu s volným pohybem, s navazující částí parku přírodního charakteru v lokalitě N07 U Rasovny.

Pro plochu PB v zámeckém areálu je stanovena podmínka udržení charakteru parkového prostranství s volným pohybem. Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se udržení charakteru parku.

Podmínka ochrany skalního masivu ostrohu zámku a minimalizace negativních dopadů okolních terénních úprav je stanovena s ohledem na udržení veduty zámku z břehů Vltavy, která je chráněna ochranným pásmem zámku (vyhlášeno 1.7.1983).

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

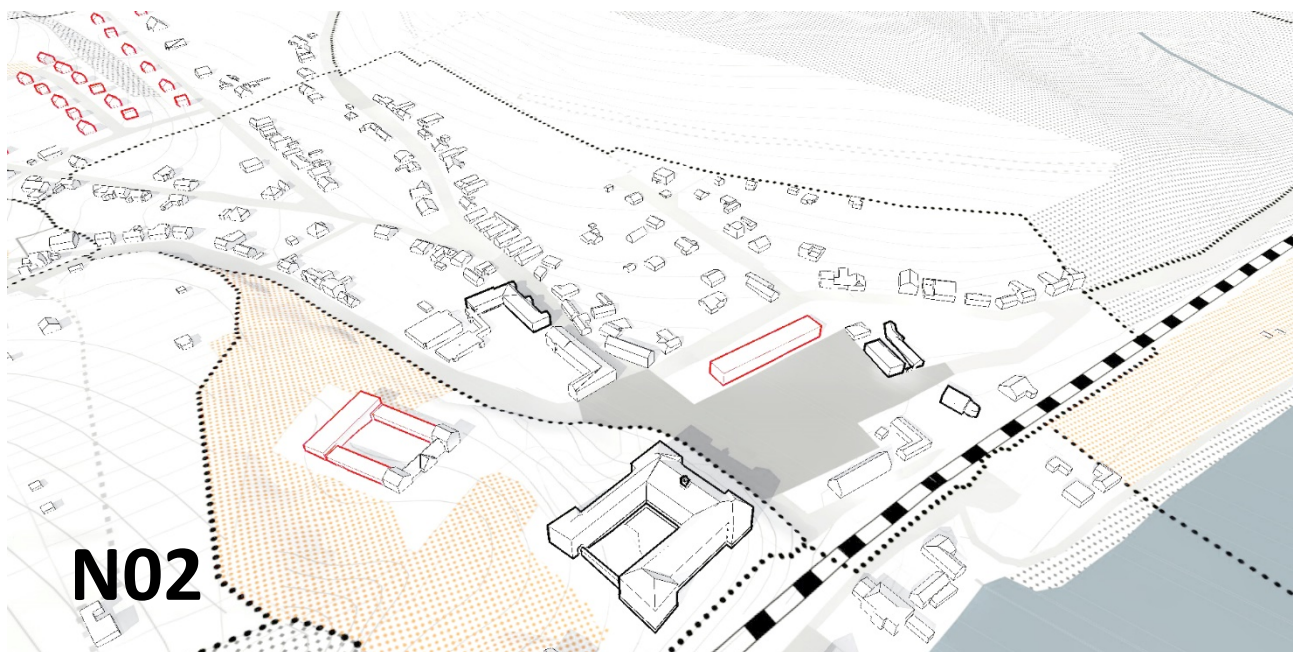
Dominantním prvkem je objekt zámku s výraznými rizality a věží s hodinami. Ostatní objekty jsou jednoduše pojaté hospodářské a obytné stavby. V areálu zámku se nachází prvky drobné architektury (most, ohradní zdi atp.).

Podmínka ochrany hodnotných prvků v areálu zámku a zámecké zahrady je stanovena s ohledem na udržení charakteru lokality.

Podmínka objemových prvků bez historizujících detailů napomáhajících charakteru zástavby je stanovena s ohledem na možnost doplnění objektu bývalé konírny a transformaci bývalé fary.

Je doporučeno v uspořádání přírodních i dalších prvků v areálu respektovat pohledové vazby na zámek a jeho výrazné architektonické prvky. Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Lokalitu tvoří stabilizované pozemky zámeckého areálu a navazujících objektů. Podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků nejsou pro lokalitu stanoveny, jelikož se jedná o stabilizované území. Rozvoj v rámci plochy výjimečné (X) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s chara kterem lokality. Je doporučeno rozvíjet stávající objekty a doplňovat je v souladu s hodnotným prostředím zámeckého areálu.
	Uspořádání prostranství	Na lokalitu navazuje hlavní veřejné prostranství obce – náves Nelahozeves. Veřejné prostranství s parkováním se nachází před objektem bývalé konírny. Areál zámku je napojen přes přírodní část zámeckého parku systémem pěších cest na lokalitu N07 U Rasovny. Podmínka sdružení parkovacích ploch v západní části mimo hlavní nástupní prostor zámku je stanovena s ohledem na pěší vazby zámku na náves Nelahozeves a potenciál parkovacích ploch v blízkosti bývalé konírny, u které je předpokládána přestavba a doplnění v souladu s charakterem lokality. Podmínka zachování funkčního pěšího propojení s lokalitou N07 U Rasovny je stanovena s ohledem na podporu integrace celého zámeckého areálu včetně parku do sítě pěších cest obce a tím zvýšení potenciálu jeho využití.
	Uspořádání zástavby	Zástavbu tvoří objekt zámku s nádvořím, objekt bývalé konírny, objekty bývalé fary a prvky drobné architektury zámku a terénních úprav. Podmínky uspořádání zástavby nejsou stanoveny, objekt bývalé konírny doplňovat v souladu s charakterem lokality.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány do podoby zámeckého parku v anglickém stylu s volným pohybem. Skupiny dřevin jsou při okrajích plochy parku a vymezují jednotlivé prostory parku. Podmínky stanovují udržení a rozvoj lesních porostů na svazích tak, aby pohledově neclonily zámek z dálkových pohledů, zejména z návsi Nelahozeves a z obou břehů Vltavy. Předpokládá se v ploše přírodní pobytové (PB) doplnění míst ke každodennímu pobytu a rekreaci i setkávání a udržení charakteru lokality. Podmínka zachovat při úpravách travnatý porost bez stromů v blízkosti zámku je stanovena s ohledem na zachování charakteru parku a vizuálních vazem zámku s okolím. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Nelahozeves

Historické jádro Nelahozevesi s centrální návsi v místě panského dvora

Vymezení

Vymezeno na základě historické urbanistické struktury Nelahozevesi a jejího uceleného dostředného urbanistického rozložení s charakteristickým rozvojem podél cest radiálním způsobem.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby lokality udávají převážně podélné objekty v historickém jádru - na návsi Nelahozeves a v ulici Školní, na které navazují solitérní rodinné domy různorodého plošného řešení, od poměru stran cca 1:1,2 (např. č.p. 65) až po cca 1:2 (např. č.p.256). Pro zástavbu nejsou typické objekty přibližně čtvercového poměru stran.

Kvůli ochraně charakteru zástavby a zároveň s ohledem na novodobou zástavbu RD je stanovena podmínka poměru stran min. 1:1,2.

Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím, samotné historické jádro tvoří objekty o 3NP včetně podkroví. Výrazný charakter střešní krajiny, zejména v historickém jádru, udávají střechy převážně šikmé - sedlové nebo valbové. Charakter střešní krajiny je chráněn ochranným pásmem zámku.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2NP, pouze v historickém jádru v návaznosti na veřejné prostranství hlavní (VP_H) a veřejné prostranství vedlejší (VP_V) je umožněna zástavba 3NP (tzn. i 2NP + podkroví), aby byl podpořen jejich potenciál k využití základním a středním vybavením.

Je doporučeno dodržování šikmých střech k podpoření a rozvoji charakteru zástavby sídla.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství ulic a návsi Nelahozeves.

Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, lze je dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby. Pro prostranství návsi Nelahozeves bude podrobné objemové řešení přírodních prvků stanoveno regulačním plánem.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Lokalita, zejména historická zástavba, je typicky doplněna o specifické architektonické objemové prvky jednoduchého tvarování, jako jsou rizality, věže, aj.

Pro architektonické prvky je stanovena podmínka objemových prvků napomáhajících charakteru zástavby, bez historizujících detailů. Provedení by mělo být umírněné a odpovídající venkovskému a příměstskému charakteru obce.

Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca 400 m² až 900 m², s typickou zastavěností kolem 15%. Výjimku tvoří objekty historického jádra s vyšší velikostí pozemků nebo zastavěností. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 9 o ZP HS cca 120 m² na pozemku cca 780 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 500m² při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby a zároveň umožnění intenzivnějšího využití území. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 18% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 13% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 140 m², která je stanovena jako maximální pro udržení charakteru zástavby obce o dané velikosti s drobnější venkovskou a příměstskou zástavbou. Koeficient nezpevněných ploch 65% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. Pro plochy navazující na VP_H nebo na VP_V a slouží pro základní nebo střední vybavení jsou podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků bez omezení, aby byla umožněna intenzivnější zástavba centrální historické části a byl podpořen jejich potenciál k využití základním a středním vybavením. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavěnosti pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství zde tvoří náves Nelahozeves jako veřejné prostranství hlavní a navazující část ulice Školní jako veřejné prostranství vedlejší, doplnění uliční sítě veřejných prostranství ostatních. Charakter prostranství udává nezpevněný zatravněný lem, často doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Výrazným charakterovým prvkem návsi Nelahozeves je parková úprava s podmníkem A. Dvořáka. Významovou páteř lokality tvoří ulice Školní, provozní páteř tvoří ulice Kralupská. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství. Pro VP_V je stanovena podmínka dodržení převažujícího rozsahu nezpevněných ploch s ohledem na udržení charakteru parkového prostranství, výsadba stromů nesmí bránit pohledové vazby na zámek. Podmínka sdružování ploch parkování je stanovena s ohledem na jejich předpokládané umístění při okraji prostranství tak, aby neomezovaly využití prostranství. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby udává dvorcové uspořádání objektů historického jádra a navazující solitérní RD v zahradách, které jsou svým hřebenem či delší stranou zpravidla kolmo, či podél hrany veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky 4 až 7m. Rodinné domy převážně drží podobnou uliční čáru. Je stanovena podmínka orientace zástavby kVP i sVP, umožňující různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Pro zástavbu historického jádra navazující na VP_H a VP_V je stanovena možnost řadové zástavby, pro zástavbu navazující na VP_H navíc s podmínkou umístění HS při okraji veřejného prostranství, s ohledem na intenzivnější zástavbu centrální historické části a podpoření potenciálu základního a středního vybavení. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách a jako součást parkové úpravy návsi Nelahozeves. Podmínky uspořádání přírodních prvků nejsou stanoveny, předpokládá se udržení a rozvoj stávajícího charakteru přírodních prvků. Pro prostranství návsi Nelahozeves bude podrobné uspořádání přírodních prvků stanoveno regulačním plánem. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



N03

Dvořákova stezka

Nábřeží řeky Vltavy v podzámčí s potenciálem vodní rekreace

Vymezení	Vymezeno na základě návaznosti na řeku Vltavu a navazující Dvořákovou stezku, která provazuje nábřeží řeky v jeden celek.	
Prvky	Plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají objekty převážně k bydlení podél ulice Dvořákova stezka. Objekty jsou převážně obdélné, např. č.p. 56 s poměrem stran 1:2, nebo č.p. 25 s poměrem stran 1:2,6, atd.) Novodobá zástavba v severní části Dvořákovy stezky je převážně čtvercová, např. č.p. 295 s poměrem stran 1:1,1, až obdélná, např. č.p. 16 s poměrem stran 1:1,4. Kvůli ochraně charakteru zástavby a zároveň s ohledem na novodobou zástavbu RD je stanovena podmínka poměru stran min. 1:1,2. Je doporučeno volit plošné řešení v souladu s terénními podmínkami.
	Výškové řešení zástavby	Zástavbu tvoří převážně objekty o 2 NP se střechami převážně šikými – sedlovými, valbovými, výjimečně polovalbovými. Charakter střešní krajiny je chráněn ochranným pásmem zámku. Některé objekty na východní straně ulice Dvořákova stezka vyrovnávají výškový rozdíl mezi ulicí a břehem řeky, pro potřeby územního plánu je jejich výška stanovena vůči úrovni ulice. S ohledem na požadovaný charakter zástavby je navržen regulativ maximálně 2NP. Je doporučeno volit výškové řešení s ohledem na pohledově exponovaný ostroh se zámekem.
	Objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, veřejných prostranství a stromořadí podél řeky Vltavy. Podmínka ochrany skalního masivu ostrohu zámku a minimalizace negativních dopadů okolních terénních úprav je stanovena s ohledem na udržení veduty zámku z břehů Vltavy, která je chráněna ochranným pásmem zámku (vyhlášeno 1.7.1983). Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické prvky	Lokalitou probíhá koridor železniční trati č. 090. Koridor nemá řešena protihluková opatření. Podmínka max. výšky protihlukového opatření, 1,2 m nad temenem kolejnice, je stanovena s ohledem na podmínky ochranného pásma zámku Nelahozeves, zejména ochrany celkové veduty sídla z vlastního i protějšího břehu Vltavy.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby

Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 500 m² do 1000 m², podle možností umístění na svahu, s typickou zastavěností kolem 15-25%. Typickým zástupcem zástavby je např. objekt č.p. 25 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 700 m².

S ohledem na stísněné prostorové podmínky mezi koridorem železnice a břehem řeky nejsou stanoveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků.

Je doporučena parcelace s ohledem na terénní podmínky a umožnění rovnoměrného rozmístění pozemků.

Uspořádání prostranství

Veřejné prostranství tvoří ulice Dvořákova stezka a vedlejší veřejné prostranství před kulturním domem.

Podmínky uspořádání prostranství nejsou stanoveny, předpokládá se udržení a rozvoj jejich charakteru.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).

Uspořádání zástavby

Charakter zástavby udávají převážně solitérní stavby převážně pro bydlení. Objekty jsou orientované převážně podélně k veřejnému prostranství.

Kvůli udržení charakteru lokality je stanovena podmínka orientace HS sVP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství.

Je doporučeno objekty umísťovat rovnoměrně a s ohledem na pohledově exponovanou polohu.

Uspořádání přírodních prvků

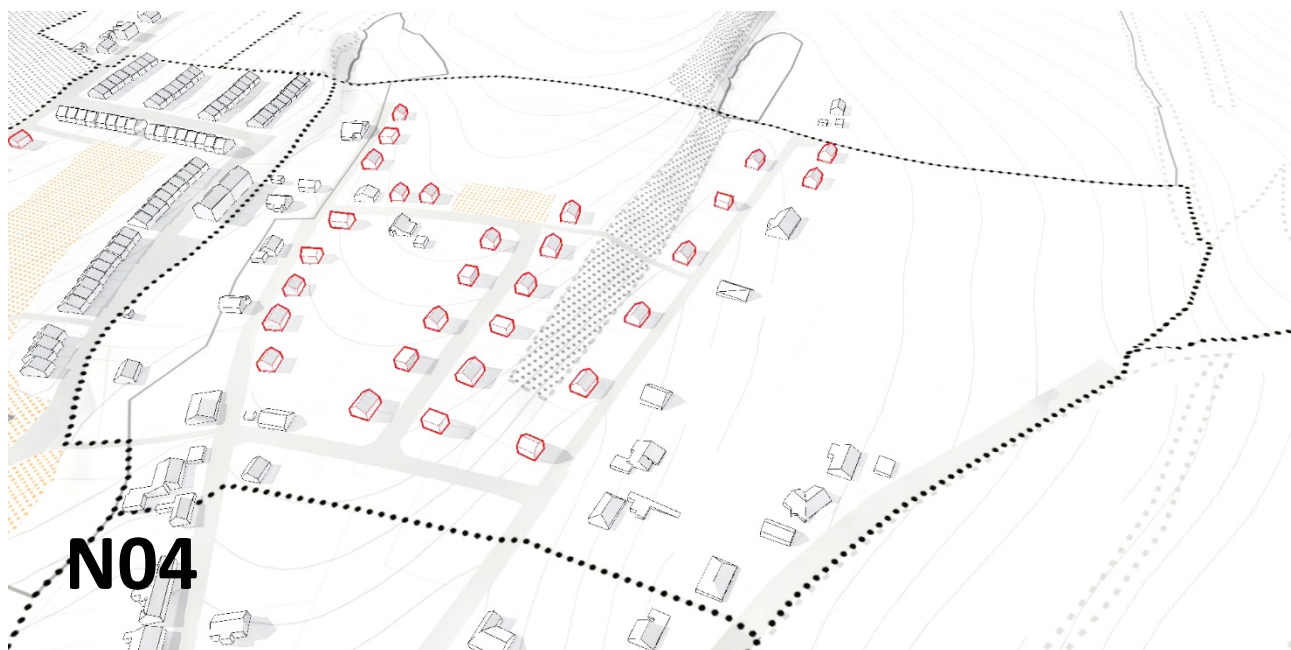
Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, či stromořadí podél břehu řeky Vltavy.

Podmínky stromořadí podél břehu řeky Vltavy je stanovena k udržení a rozvoji charakteru a krajinného rázu lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



K Lešanům

Rozvojová lokalita doplňuje zástavbu ulic V Loučkách, V Závětině a Školní

Vymezení

Vymezeno na základě celistvosti rozvojové lokality s důrazem na posilování původní radiální struktury podél údolních cest a remízků v polní krajině mezi Lešany a Nelahozevsi navazující lokality N02 Nelahozeves.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy, převážně obdélného až čtvercového půdorysu. Převažující poměr stran je min. cca 1:1,2.
S ohledem na udržení charakteru zástavby je doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,2.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, výjimečně valbové a polovalbové.
S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové.

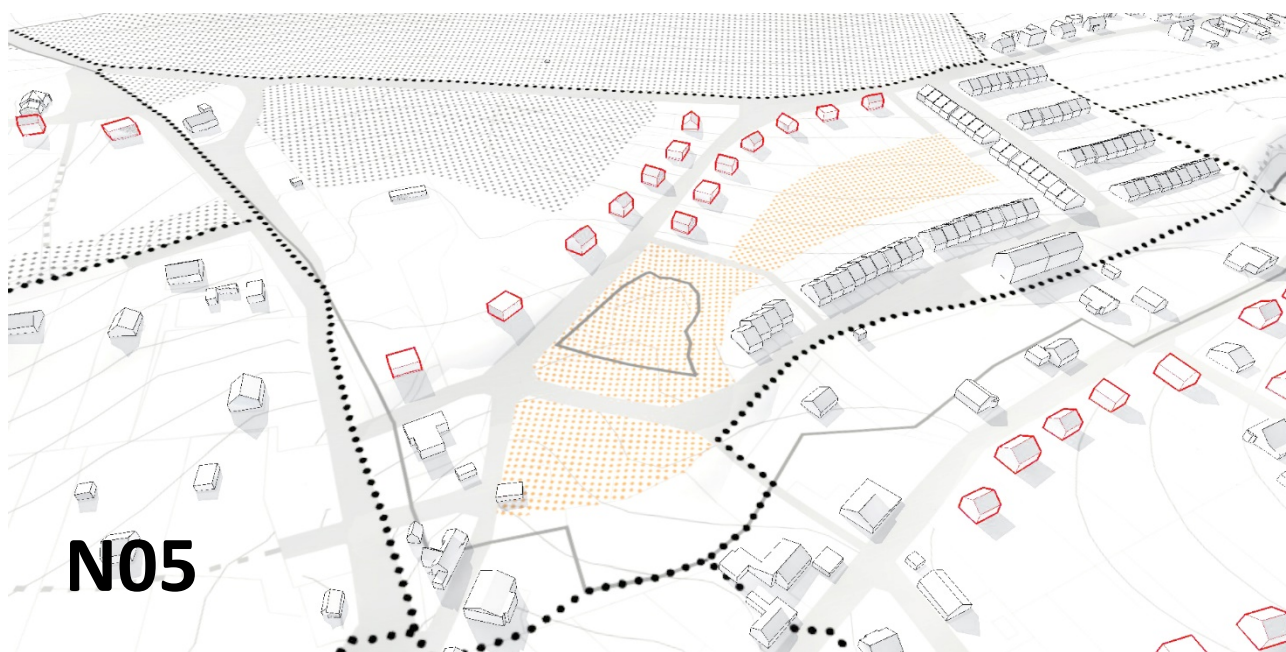
Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství. Výrazným prvkem je terénní hrana pokrytá lesním porostem jižně od ulice V Závětině.
Pro plochy přírodní pobytové (PB) je stanovena podmínka zajištění parkové blízkého prostranství s volným pohybem, podporující rekreační aktivity a sociální interakci mezi obyvateli lokality. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.
Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření jsou navržena jako zakončení ulic V Závětině a V Loučkách a zároveň vstupy do krajiny. Podmínka přírodního vzhledu retenčních opatření a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na jejich přítomnost ve volné krajině (mimo sídlo) a dodržení charakteru krajiny - jemně zvlněná polní krajina. Při realizaci je doporučeno retenční opatření integrovat do sítě pěších komunikací a jejich okolí upravit jako veřejné prostranství přírodního charakteru.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 600 do 1300 m², větší pozemky se vyskytují ve svažitéjších polohách v ulici V Závětině. Typická zastavěnost pozemků je 10-20%. Typickým zástupcem zástavby menších pozemků je např. RD č.p. 303 o ZP HS cca 115 m² na pozemku cca 800 m². Typickým zástupcem zástavby větších pozemků je např. RD č.p. 353 o ZP HS cca 170 m² na pozemku cca 1200 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 1000m² při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby. Je stanovena výjimka pro pozemek parc.č. 83/34 s ohledem na maximální využití stávající parcelace. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 18% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 14% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 140 m² při menších pozemcích a do cca 170 m² při větších pozemcích. Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru drobnější venkovské zástavby. Koeficient nezpevněných ploch 70% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. V ploše rekreace (R) je stanovena zastavěnost pozemku max. 20 m² s ohledem na udržení charakteru ploch pro zahradničení. Předpokládá se zastavění užitkovou stavbou pro potřeby zahrádkářské činnosti. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic s charakteristickým nezpevněným lemem. Osy lokality tvoří ulice V Loučkách a V Závětině. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství. Uspořádání plochy přírodní pobytové (PB) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky 3 až 7m. Rodinné domy převážně drží podobnou uliční čáru. V ulici V Závětině je vzdálenost zástavby od hrany veřejného prostranství nepravidelná. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Podmínka orientace rohových pozemků navazujících na ulici Na Paloučku do této ulice a max. vzdálenost HS k VP 3,5m je stanovena s ohledem na udržení nezastavěného terénního hřebene a tím i charakteristického volného průhledu z volné krajiny na zámek. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako lesní porosty a skupiny dřevin podél svahů a na terénních zlomech. Na jižních svazích mezi ulicemi Školní a V Závětině jsou sady. Je stanovena podmínka umístění a respektování lesních porostů a skupin stromů na terénních zlomech, stromořadí a alejí podél cest a remízků a zachování a rozvoj sadů k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako interakční prvky v krajině. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



V Cihelnách

Rozvojová lokalita doplňuje propojení mezi Nelahozevsi a Lešany

Vymezení

Vymezeno na základě jednotícího prvku veřejného prostranství okolo bývalé cihelny.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy v části při ulici Kralupská, převážně obdélného půdorysu. Součástí lokality je řadová zástavba tzv. Anglického rezortu velké hustoty zastavění. Tato zástavba je považována za ukončenou sktrukturu, nevhodnou do území kvůli nízkému procentu plochy schopné vsakovat dešťové vody, její charakter není proto dále sledován v podmínkách prostorového uspořádání.

S ohledem na navázání na charakter zástavby při ulici Kralupská je doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,5.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. S ohledem na charakter zástavby a na vysokou pohledovou exponovanost z protějších svahů Nelahozeveského údolí je stanovena podmínka dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství. Výrazným prvkem je terénní prohlubeň se skupinami stromů v okolí bývalé cihelny.

Pro plochy přírodní pobytové (PB) je stanovena podmínka zajištění parkově blízkého prostranství s volným pohybem, podporující rekreační aktivity a sociální interakci mezi obyvateli. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření je navrženo v terénní prohlubni v okolí bývalé cihelny. Podmínka přírodního vzhledu retenčního opatření a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na výrazný přírodní charakter místa. Je doporučeno zachování maximálního množství vzrostlých stromů s ohledem na technické parametry opatření.

Je doporučeno integrování prvků bývalé cihelny do řešení ploch přírodních pobytových (PB) v souladu s charakterem lokality.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků zástavby tzv. Anglického rezortu je cca 180 m², typická zastavěnost je 25 -35%. Typickým zástupcem této zástavby je např. RD č.p. 250 o ZP HS cca 75 m² na pozemku cca 210 m². Sledovaný charakter ostatní zástavby lokality představuje zástavba při ulici Kralupská. Díky členité uliční síti a morfologii území mají pozemky různé velikosti a zastavěnost, průměrně cca kolem 800-1000 m², ZP HS se pohybuje převážně kolem 100 m². Obvyklá míra velikosti pozemků v ploše rekreace (R) je cca 500 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 900m² při nové parcelaci s ohledem na sledovaný charakter struktury zástavby a dostatečné plochy schopné vsakování. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 18% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 14% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1200 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 140 m² při menších pozemcích a do cca 170 m² při větších pozemcích. Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru drobnější venkovské zástavby. Koeficient nezpevněných ploch 70% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. V ploše rekreace (R) je stanoven min. pozemek 500m² a zastavěnost pozemku max. 40 m² s ohledem na udržení charakteru ploch pro rekreaci a zahradničení. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic s charakteristickým nezpevněným lemem. Páteř lokality tvoří ulice V Cihelnách I. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství. Uspořádání plochy přírodní pobytové (PB) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality. Okolí retenčního opatření je doporučeno řešit jako přírodní veřejné prostranství. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby anglického rezortu tvoří řadové rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky 5 až 7m. Rodinné domy převážně drží podobnou uliční čáru. Charakter ostatní zástavby tvoří solitérní rodinné domy při ulici Kralupská, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky cca 4 m. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny dřevin v terénní prohlubni v místě retenčního opatření a jako lesní porosty v jižní části lokality v návaznosti na Lešanský háj. Je stanovena podmínka umístění a respektování lesních porostů na svazích a terénních zlomech, stromořadí a alejí podél cest a remízků k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako prvky ÚSES. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.

**Nad zámkem**

Zahrádková osada v zámeckých sadech

Vymezení

Vymezeno na základě jednotné struktury a rekreačního využití s minimální zátěží území.

Prvky**Plošné
řešení
zástavby**

Charakter zástavby udávají vedlejší stavby pro obsluhu zahrádkářské osady, ojediněle rekreační objekty či rodinné domy, případně drobné objekty přírodně-rekreačního charakteru. Charakter zástavby udávají objekty převážně obdélného až čtvercového půdorysu.

S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,2.

**Výškové
řešení
zástavby**

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 1 až 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové, případně pultové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. S ohledem na charakter zástavby a je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové, případně pultové.

**Objemové
řešení
přírodních
prvků**

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, stromořadí a skupiny stromů podél komunikací.

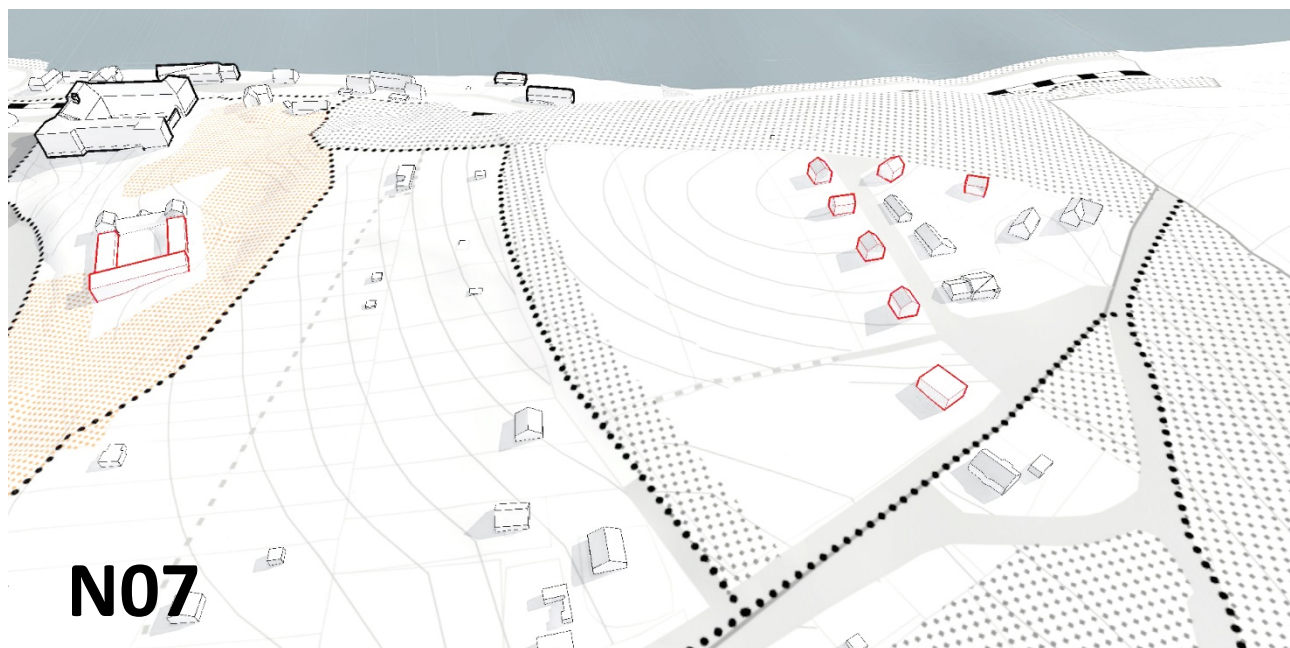
Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

**Specifické
prvky**

V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Pozemky zástavby v lokalitě tvoří zahrady v zahrádkových osadách o velikosti 300 – 3000 m², obvyklá míra zastavěnosti je nízká - cca 5%, výjimku tvoří ojedinělé objekty RD s pozemky různé velikosti a zastavěností převážně do 10%. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 16% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 11% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1100 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 120 m². Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru drobnější zahrádkové osady. Koeficient nezpevněných ploch 70% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v obci. V ploše rekreace (R) je stanoven min. pozemek 500m² a zastavěnost pozemku max. 20 m² s ohledem na udržení charakteru ploch pro zahradničení. Předpokládá se zastavění užitkovou stavbou pro potřeby zahrádkářské činnosti. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství a páteř lokality tvoří prostranství účelové komunikace Na Skále a bezejméné účelové komunikace v jižní části lokality s charakteristickým nezpevněným lemem. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.
	Uspořádání zástavby	Uspořádání zástavby odpovídá způsobu využití, jedná se o solitérní objekty, převážně reagující na parcelaci a terénní podmínky. Zástavba při ulici Kralupská je orientována podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti až 17 m. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP, při dodržení ortogonálního vztahu k VP, a podmínka max. vzdálenosti HS k VP 17m pro udržení stávajícího charakteru. Je doporučeno při umísťování nových staveb respektovat terénní podmínky.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny dřevin a stromořadí podél cest. Podmínky stanovují umístění a respektování lesních porostů na svazích a terénních zlomech, stromořadí podél cest a remízků k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Je doporučena podpora umístění ovocných stromů v zahradách pro udržení charakteru zámeckých sadů. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



U Rasovny

Rozvojová lokalita doplňuje samotu u lesa na hraně Lešanské plošiny

Vymezení

Vymezeno na základě spojitosti s výrazným morfologickým celkem krajinné části zámeckého parku, na který navazuje zástavba samoty.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy, převážně obdélného půdorysu. Převažující typický poměr stran zástavby je cca 1:1,7.

S ohledem na udržení charakteru zástavby je doporučeno dodržení typického poměru stran zástavby min. 1:1,5.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, výjimečně valbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství. Výrazným prvkem je terénní hrana Lešanské plošiny se skalním masivem, pokrytá lesním porostem. Její součástí je přírodní část zámeckého parku se zbytky původní cestní sítě.

Podmínka ochrany skalního masivu ostrohu zámku a minimalizace negativních dopadů okolních terénních úprav je stanovena s ohledem na udržení zalesněné terénní hrany se skalním masivem jako krajinné osnova území, s významným pohledovým uplatněním z břehů řeky Vltavy.

Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V přírodní části zámeckého parku se nachází částečně dochovaná struktura pěších cest a jednotlivých atraktivních prvků, kaplička, grotta a pomník Václava Jírového v jeho závěru. Na hraně v těsném sousedství zahrádkářské kolonie se nachází fragment historické cesty směrem na Kralupy n. Vltavou.

Podmínka ochrany prvků drobné architektury v zámeckém parku (kaplička, pomník atd.) a jejich napojení na síť pěších komunikací je stanovena s ohledem na rozvoj charakteru zámeckého parku včetně oživení jeho kompozice, cestní sítě a napojení na sousední lokality.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 700 do 2000 m², průměrná zastavěnost pozemků je cca 14%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 359 o ZP HS cca 140 m² na pozemku cca 1200 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 1100 m² při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby a dostatečné plochy schopné vsakování. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 13% tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 140 m². Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru drobnější venkovské zástavby. Koeficient nezpevněných ploch 75% zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území i pro přírodě blízký charakter zahrad v exponované poloze v blízkosti terénní hrany Lešanské plošiny. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic s charakteristickým nezpevněným lemem a centrální prostranství při ulici U Rasovny. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, v různé vzdálenosti. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 3,5m s ohledem na udržení zástavby mimo terénní vrchol při využití stávající komunikace. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako lesní porosty a skupiny dřevin podél svahů a na terénních zlomech. Podmínky stanovují umístění a respektování lesních porostů a skupin stromů na terénních zlomech, stromořadí a alejí podél cest a remízků k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako interakční prvky v krajině. Zámecký park jako prvek ÚSES. Podmínka zachování výhledových bodů bez stromů je stanovena s ohledem na řešení výhledových míst z hrany Lešanské plošiny, např. průhled z ulice U Rasovny. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	Součástí lokality je přírodní část zámeckého parku se zbytky původní cestní sítě. Podmínka návaznosti na kompozici původního zámeckého parku včetně charakteru propojení je stanovena s ohledem na udržení a rozvoj areálu parku jako prvku s vysokým rekreačním potenciálem, čemuž přispívá jeho maximální integrace do sítě peších komunikací obce.



N08

Lososnice

Místo obecní rekreace a setkávání na břehu Vltavy

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného charakteru krajinné cezury nábreží řeky – obecní louky s navazující zástavbou a mostním propojením břehů řeky.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně solitérní rodinné domy, převážně obdélného půdorysu. Převažující typický poměr stran zástavby je cca 1:1,2.

S ohledem na udržení charakteru zástavby je doporučeno dodržení typického poměru stran min. 1:1,2.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 - 3 NP. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, případně polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 3 NP. S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství stromořadí podél břehů Vltavy. Přes lokalitu vede vodoteč Korytnického potoka, převážně otevřená.

Pro plochy přírodní pobytové (PB) je stanovena podmínka zajištění parkově blízkého prostranství s volným pohybem, podporující rekreační aktivity a sociální interakci mezi obyvateli. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem lokality.

Podmínka zachování charakteru otevřené vodoteče je stanovena s ohledem na celkovou rekultivaci toku Korytnického potoka a zlepšení parametrů jeho průtoku s dopadem na vodní režim krajiny.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nachází potrubní lanový most přes řeku Vltavu. Návrh předpokládá řešení propojení břehů Vltavy pro pěší a cyklo dopravu v trase blízké poloze mostu nebo přímo jako součást mostní konstrukce, s ohledem na technické podmínky správců sítí.

Podmínka subtilního charakteru mostní konstrukce budoucího pěšího a cyklo propojení je stanovena s ohledem na to, aby mostní konstrukce ovlivňovala pohledovou vazbu zámku a nábreží řeky co nejméně.

Lokalitou probíhá koridor železniční trati č. 090. Koridor nemá řešena protihluková opatření.

Podmínka max. výšky protihlukového opatření, 1,2 m nad temenem kolejnice, je stanovena s ohledem na podmínky ochranného pásma zámku Nelahozeves, zejména ochrany celkové veduty sídla z vlastního i protějšího břehu Vltavy.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby

Obvyklá míra velikosti pozemků je cca 1600 m², průměrná zastavěnost pozemků je cca 6%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 237 o ZP HS cca 100 m² na pozemku cca 1610 m².

Podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků nejsou stanoveny, v lokalitě se nepředpokládá rozvoj zástavby.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství tvoří prostranství ulice Lososnice s charakteristickým nezpevněným lemem a prostranství přírodního charakteru podél břehu řeky Vltavy.

Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství a podmínka udržení a rozvoje stromořadí podél nábřeží.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).

Uspořádání zástavby

Charakter zástavby tvoří převážně solitérní, případně skupinové rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, v různé vzdálenosti.

Podmínky uspořádání zástavby nejsou stanoveny, v lokalitě se nepředpokládá rozvoj zástavby.

U vedlejších staveb je doporučena orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.

Uspořádání přírodních prvků

Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny dřevin a stromořadí podél břehu řeky, komunikací a svahů.

Podmínky uspořádání přírodních prvků nejsou stanoveny, předpokládá se jejich rozvoj v souladu s charakterem lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



N09

Kořenice

Přírodní park na místě starých ekologických zátěží

Vymezení

Vymezeno na základě návaznosti na kopec V Bažantnici a údolí vyplněné průmyslovým odpadem.

Prvky

Plošné řešení zástavby

V lokalitě se zástavba nevyskytuje, kromě stávající zástavby zahrádkové osady s užitkovými stavbami pro potřeby zahrádkářské činnosti.

Vzhledem k tomu, že návrh zde nevymezuje zastavitelné plochy, nejsou podmínky pro zástavbu stanoveny.

Je doporučeno pohledové vazby respektovat při umísťování staveb v krajině, které slouží k její obsluze či užívání.

Výškové řešení zástavby

Viz. plošné řešení zástavby.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin v severní části u areálu skládky. Pole doplňují remízky jako skupiny dřevin. Přes lokalitu vede vodoteč Korytnického potoka, převážně otevřená.

Podmínka zachování charakteru otevřené vodoteče je stanovena s ohledem na celkovou rekultivaci toku Korytnického potoka a zlepšení parametrů jeho průtoku s dopadem na vodní režim krajiny.

U ostatních prvků se předpokládá rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

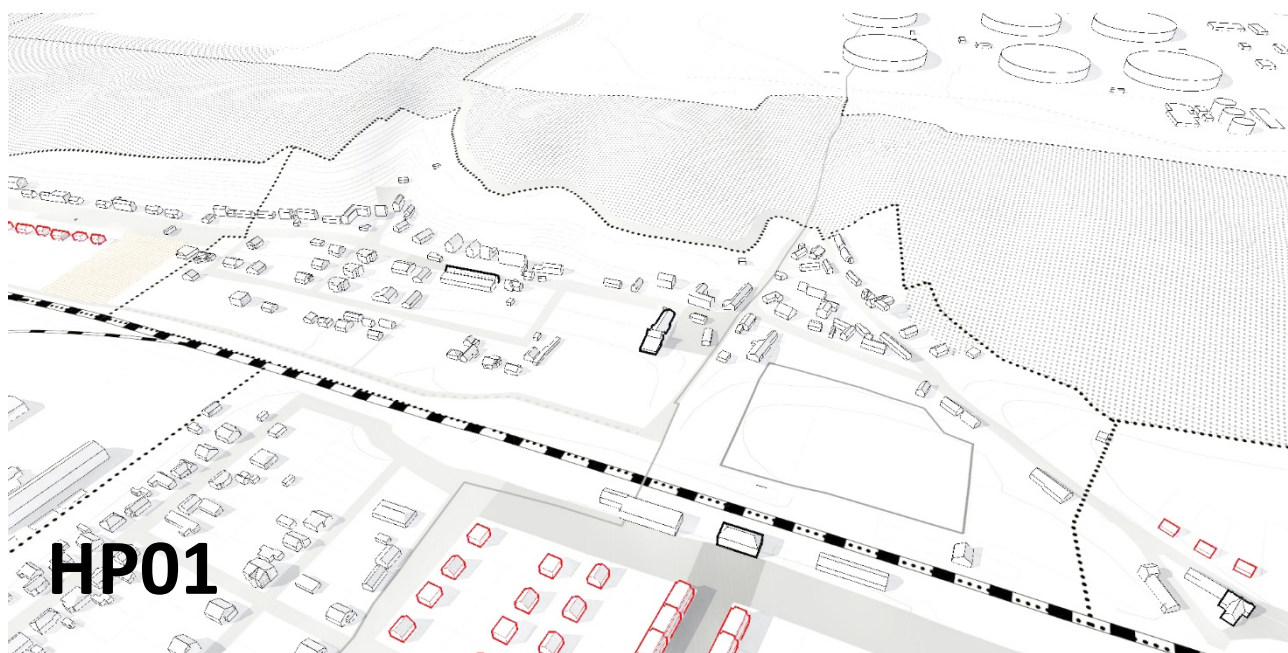
Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Lokalita je poznamenána starými ekologickými zátěžemi, které částečně definují její prostorové působení. Je to především plocha bývalého struskoviště obtačející zalesněný vrch Na Věnci a navezené bývalé skládky styrenových smol, inertních materiálů, kalů, a veterinárního odpadu. Ty vytváří umělý vrch navazující na VKP Kořenice. Součástí lokality jsou i další černé skládky menšího rozsahu, často jen různě pohozené odpady. Přesto krajina navazující bezprostředně na hranu Lešanské pláně a červenou turistickou trasu má určitý rekreační potenciál především ve vztahu k blízké zástavbě Nelahozevsí. Tento potenciál je ovšem podmíněn sanací starých ekologických zátěží.

Podmínka jemné modelace terénu a přírodního vzhledu je stanovena s ohledem na potenciál rekultivace území a vytvoření přírodně rekreačního parku s dominantou vrchu Kořenice. Terénní úpravy související s rekultivací území musí rozvíjet přírodní charakter lokality. Je možné doplnění parku drobnými rekreačními stavbami (rozhledny, odpočívárny, naučné tabule atp.)

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků zahrádkářské osady je cca 300 - 400 m², zástavbu tvoří užitkové stavby pro potřeby zahrádkářské činnosti. V ploše rekreace (R) je stanoven min. pozemek 350 m² při nové parcelaci s ohledem na udržení charakteru lokality. S ohledem na předpoklad pouze zástavby užitkovými stavbami pro potřeby zahrádkářské činnosti je stanovena max. zastavěnost pozemku 20m².
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde pouze pěší a polní cesty turistických tras a navazující cesty přírodního charakteru s typicky nezpevněným lemem. Pěší cesty sledují důležité přírodně-rekreační body. Podmínky uspořádání prostranství nejsou stanoveny, předpokládá se jejich rozvoj v souladu s charakterem lokality. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.
	Uspořádání zástavby	Viz. plošné řešení zástavby.
	Uspořádání přírodních prvků	Charakter lokality představuje typicky zvlněná krajina Lešanské plošiny, kde se nad pole zvedají zalesněné vyvýšeniny a vrchy, V Bažantnici (240 m n. m.) a Na Věnci (236 m n. m., registrovaný VKP 146), a v severní části významný krajinný prvek Kořenice (VKP 145). Vrch na Věnci vytváří v této lokalitě centrální dominantní prvek. Lokalita je pohledově exponovaná z břehů řeky Vltavy i z okolních svahů údolí. Je stanovena podmínka umístění a respektování lesních porostů na svazích a morfologických zářezích, skupin dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezích k podpoření dalšího rozvoje charakteru krajiny. Přírodní prvky slouží jako interakční prvky v krajině a prvky ÚSES. Podmínka výhledových bodů bez stromů je stanovena s ohledem na zachování pohledových vazeb v území a rozvoj sítě orientačních bodů v krajině s turistickým potenciálem. Podmínka udržení a rozvoje sadů na jižních svazích je stanovena s ohledem na udržení a rozvoj charakteru zejména jižního svahu vrchu V Bažantnici se zbytky sadů, jejichž část byla transformována do zahrádkové osady. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	Lokalita při jižním okraji navazuje na zastavěné území, okraj je charakteristický stromořadím a skupinami stromů. Podmínka okraje zástavby se stromořadím je stanovena s ohledem na udržení a rozvoj charakteru okraje sídla. Podmínka vrcholů kopců s hmotou stromů je stanovena s ohledem na udržení a rozvoj krajinného rázu lokality, charakteru zalesněných vrchů nad polní krajinou.



Hledsebe

Historické jádro s potenciálem rekreace a vazbou na nádraží

Vymezení

Vymezeno na základě historické urbanistické struktury Hledsebe I. a Hledsebe II. typické úbočními centry v spojitosti se sportovišti.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně podélné objekty dvou historických jader Hledsebe s převažujícím typickým poměrem stran půdorysu cca od 1:1,5 do 1:2. Charakter zástavby navazující na ulici Na Žlábkou udávají převážně objekty podélného až čtvercového půdorysu s převažujícím typickým poměrem stran cca 1:1,2.

Kvůli ochraně charakteru urbanisticky hodnotných jader je stanovena podmínka typického poměru stran zástavby min. 1:1,5. Pro zástavbu navazující na ulici Na Žlábkou je s ohledem na charakter novodobé zástavby doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,2.

Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. podlaží a podkroví, výjimečně o 3NP, resp. dvou podlažích a podkroví. Charakter střešní krajiny, zejména v historickém jádru, udávají střechy převážně šikmé – sedlové, případně polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 3NP k podpoření potenciálu intenzivnějšího využití území a při veřejných prostranstvích vedlejších rozvoje základního vybavení a podnikatelských aktivit.

S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, sadů a veřejných prostranství. V prostranství při prameni Pod Hledsebskou strání se nachází pramen a otevřené koryto toku udávající charakter prostranství.

Podmínka zachování charakteru otevřené vodoteče je stanovena s ohledem na udržení přírodního vzhledu úprav prostranství spojených s rekultivací objektu pramene a koryta toku.

Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem zástavby.

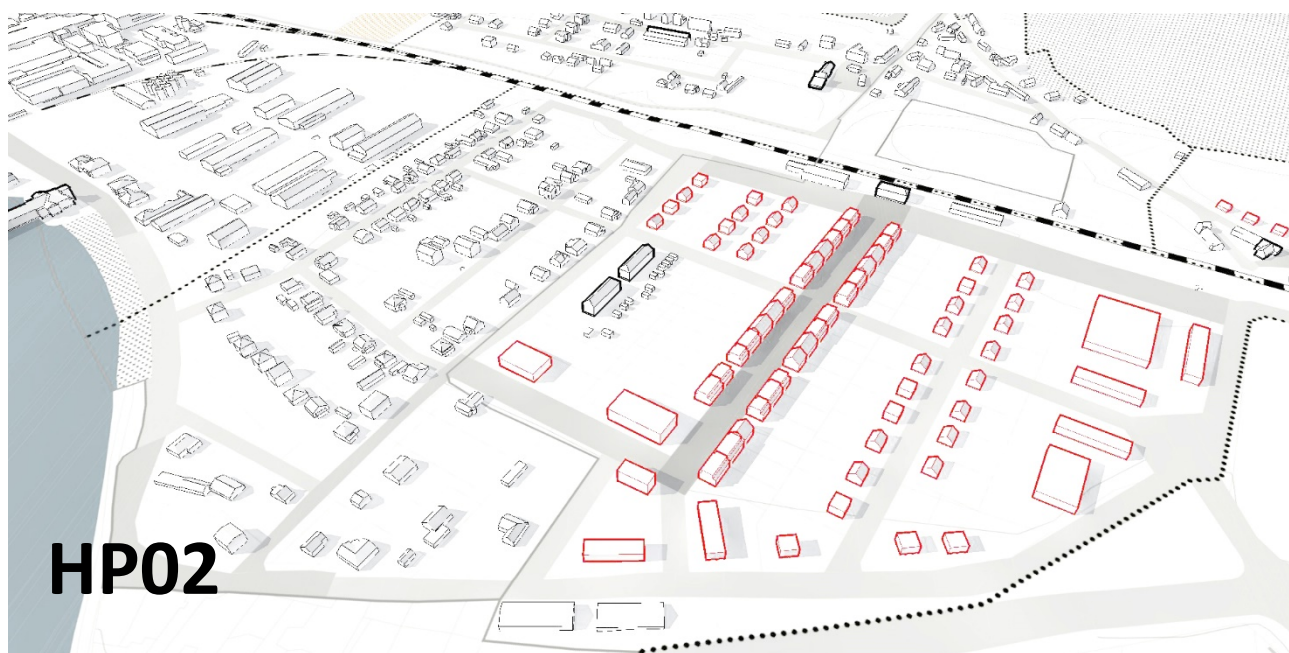
Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření je navrženo v terénním průlehu mezi ulicemi Velvarská a železniční tratí. Podmínka přírodního vzhledu retenčního opatření a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na udržení přírodního vzhledu opatření dotčeného území. Územní plán přesně neřeší tvarování retenčního opatření, je doporučeno jej umisťovat lineárně podél železnice, případně v jižní části vymezené plochy tak, aby mohlo být sdruženo se stávajícími remizy a skupinami stromů.

Jsou doporučeny tlumené odstíny barev fasád zástavby.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 600 do 2000 m2, průměrně cca 800 m2, s typickou zastavěností 5 - 10% v okrajových polohách lokality, 10 – 20% v centrálních polohách lokality. Typickým zástupcem zástavby v okrajových polohách je např. RD č.p. 56 o ZP HS cca 105 m2 na pozemku cca 1180 m2. Typickým zástupcem zástavby v centrálních polohách je např. RD č.p. 21 o ZP HS cca 140 m2 na pozemku cca 790 m2, nebo v ulici U Žlábků RD č.p. 64 o ZP HS cca 118 m2 na pozemku cca 800 m2. Typickým zástupcem zástavby v plochách rekreace (R) je např. objekt na parc. st. 72 o ZP HS cca 35 m2. Pro lokalitu není stanoven min. pozemek při nové parcelaci s ohledem na předpoklad doplnění stávající struktury zástavby dle jejího charakteru. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 30% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m2 až ≤ 750 m2) a 20% pro větší pozemky (> 750m2 až ≤ 1000 m2) s ohledem na podporu potenciálu intenzivního využití území spojeného s dopravní obsluhou (železnice, návaznost na slinici I. třídy). Koeficient nezpevněných ploch 65% u menších pozemků a 75% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a přírodě blízký charakter zahrad v obci. V návaznosti na veřejné prostranství vedlejší je umožněna zastavěnost 35% hlavní stavbou pro podporu rozvoje základního vybavení a podnikatelských aktivit. V ploše rekreace (R) je stanovena min. velikost pozemku 900 m2 pro novou parcelaci, zastavěnost pozemku max. 40 m2 s ohledem na udržení charakteru rekreačních ploch, sloužících pro rodinnou rekreaci a zahrádkářskou činnost. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří dvě původní jádra Hledsebe, prostranství před TJ Dynamo na křížení ulic Pod Strání a U podjezdu a prostranství před objektem samoobsluhy, doplněné uliční sítí veřejných prostranství ostatních. Charakter prostranství udává nezpevněný zatravněný lem, často doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Páteř lokality tvoří ulice Pod Strání a Velvarská. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství pro zajištění venkovského charakteru prostranství. Podmínka umísťování ploch parkování v návaznosti na plochu rekreace (R) je stanovena pro podporu rekreačního potenciálu lokality, zejména rozvoj sportovních ploch. Pro VP_v je stanovena podmínka převážně zpevněných ploch a sdružování ploch parkování s ohledem na předpokládané úpravy prostranství (umístění základního vybavení v navazujících plochách, umístění parkování pro sportoviště). Pro ulici U Podjezdu je stanovena podmínka stromořadí podél veřejného prostranství s ohledem na dotvoření charakteru ulice a odstínění zástavby a sportovišť od železnice. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).
Uspořádání zástavby	Charakter zástavby udávají historická jádra lokality, na které navazují solitérní RD v zahradách podél ulice Pod Strání a Velvarské, které jsou svým hřebenem či delší stranou orientovány zpravidla kolmo, či podél hrany veřejného prostranství. Je stanovena podmínka orientace kVP i sVP, umožňující různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, charakteristické je pokrytí svahů sady a zahradami, komunikace Velvarská a U Podjezdu a železniční trať jsou částečně lemovány stromořadím. Je stanovena podmínka pokrytí svahů zahradami a sady a rozvoj oboustranných stromořadí podél ploch dopravních (D) (komunikací, železniční trati) k udržení a rozvoji charakteru lokality. Rozvoj stromořadí je stanoven s ohledem na odstínění zástavby od dopravních tahů v území. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



HP02

Nádražní

Hlavní rozvojová lokalita obce s novým centrem vybavení a vazbou na nádraží

Vymezení

Vymezeno na základě významného vztahu lokality na nádraží a mostní propojení směrem na Veltrusy.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy v ulici Vltavská, převážně obdélného až čtvercového půdorysu. Převažující typickým poměr stran zástavby je cca 1:1,2.

S ohledem na udržení charakteru zástavby je doporučeno dodržení poměru stran min. 1:1,2. Podrobné podmínky plošného řešení zástavby stanoví regulační plán RP02.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, valbové a polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. Pro plochy navazující na VP_H je stanovena podmínka max. 2 NP a 1 NP ustoupené min. o 2m půdorysného průmětu podlaží, na kterém leží, s ohledem na podpoření intenzity zástavby a umístění základní vybavenosti a podnikatelských aktivit při hlavní kompoziční ose lokality v návaznosti na nádraží.

Pro plochy smíšené výrobní (V) je stanovena podmínka výšky max. 10m s ohledem na předpokládanou výškovou hladinu zástavby.

S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové, valbové a polovalbové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství.

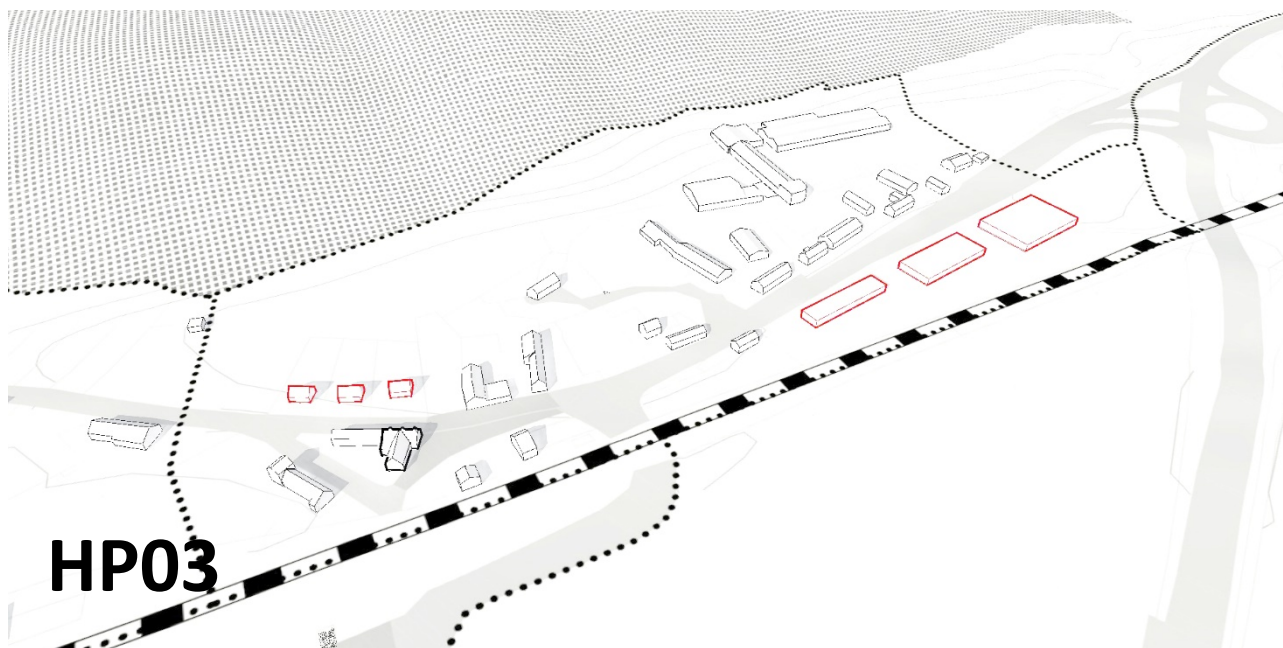
Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 700 do 1000 m2, typická zastavěnost pozemků je cca 10-15%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 188 o ZP HS cca 100 m2 na pozemku cca 700 m2. Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 900m2 při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby. Pro plochy navazující na VP_H je stanoven min. pozemek 500 m2 s ohledem na podpoření intenzity zástavby a umístění základní vybavenosti a podnikatelských aktivit při hlavní kompoziční ose lokality v návaznosti na nádraží. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 20% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m2 až ≤ 750 m2) a 15% pro větší pozemky (> 750m2 až ≤ 1200 m2) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150 m2 při menších pozemcích a do cca 180 m2 při větších pozemcích. Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru vilové venkovské zástavby. V návaznosti na VP_H a VP_V je stanovena vyšší zastavěnost hlavní stavbou +10% a +5% s ohledem na podpoření vzniku komerčního parteru a rozvoje vybavení a podnikatelských aktivit. Koeficient nepevněných ploch 60% u menších pozemků a 65% u větších pozemků zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň umožňuje využití plozemu pro vedlejší stavby k podpoře podnikatelských aktivit. V ploše smíšené výrobní (V) nejsou s ohledem na charakter využití pozemků stanoveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic a prostranství před nádražím. Osy lokality tvoří ulice Nádražní I. a Zagarolská, částečně lemované stromořadími a skupinami stromů. Pro uspořádání VP_H je stanovena podmínka nesdružovat plochy parkování s ohledem na pobytový charakter prostranství s úzkou vazbou na parter zástavby. Pro uspořádání VP_V je stanovena podmínka sdružovat plochy parkování v blízkosti nádraží s ohledem na využití komfortní šířky veřejného prostranství ulice Nádražní pro P+R parkování ve vazbě na významný dopravní uzel obce. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nepevněného lemu prostranství. Uspořádání plochy přírodní pobytové (PB) vyplývá z využití území stanoveného v PsRZV, které je v souladu s charakterem lokality. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy vilového typu v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, ve vzdálenosti typicky cca 3 m. Rodinné domy převážně drží podobnou uliční čáru. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i KVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Pro plochy navazující na VP_H je stanovena podmínka orientace HS sVP ve vzdálenosti 0 m od veřejného prostranství s ohledem na předpokládanou řadovou nebo skupinovou zástavbu s komerčním parterem na hraně veřejného prostranství. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace KVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny stromů a stromořadí podél silnicí a železniční trati. Je stanovena podmínka oboustranných stromořadí podél ploch dopravních (D) k udržení a rozvoji charakteru lokality. Rozvoj stromořadí je stanoven s ohledem na odstínění zástavby od dopravních tahů v území. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Podhořany

Historické sídlo Podhořany s potenciálem výroby a podnikání

Vymezení

Vymezeno na základě historické urbanistické struktury Podhořan typické vazbou na výrobní objekty.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně podélné objekty historického jádra Podhořan s dominantou bývalého hostince s převažujícím typickým poměrem stran půdorysu cca 1: 2 (např. č.p. 1 poměr stran 1:2,7, č.p. 18 poměr stran 1:2,5 atd.)

Kvůli ochraně charakteru urbanisticky hodnotného jádra je stanovena podmínka typického poměru stran zástavby min. 1:1,5.

Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. podlaží a podkroví. Charakter střešní krajiny udávají střechy převážně šikmé – sedlové, případně polovalbové, převážně bez vikýřů.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2NP. S ohledem na zástavbu ploch smíšených výrobních (V) a udržení jednotné výškové hladiny výrobních ploch na severním okraji zastavěného území obce je stanovena max. výška zástavby 10 m. Pro plochy navazující na VP_V je stanovena podmínka maximálně 3NP s ohledem na potenciál rozvoje základního vybavení.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové, případně polovalbové, bez vikýřů.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství.

Podmínka zachování charakteru otevřené vodoteče je stanovena s ohledem na udržení přírodního vzhledu úprav prostranství spojených s rekultivací objektu pramene a koryta toku.

Další podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, lze je dále rozvíjet v souladu s charakterem zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Velikost pozemků je různorodá cca od 300 do 3000 m², zastavěnost se pohybuje od 4% do 40%. Struktura pozemků je různorodá, charakter zástavby je více ovlivněn absolutní mírou zastavěnosti než velikostí pozemků a procenta zastavění. Průměrná velikost HS je cca 140 m². Pro lokalitu není stanoven min. pozemek při nové parcelaci s ohledem na předpoklad doplnění stávající struktury zástavby dle jejího charakteru. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 20% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 15% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1000 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150 m. V návaznosti na veřejné prostranství vedlejší je umožněna zastavěnost 30% hlavní stavbou pro podporu rozvoje základního vybavení a podnikatelských aktivit. V ploše smíšené výrobní (V) je velikost stávajících objektů do 2000 m². S ohledem na udržení charakteru hospodářských dvorů s větším počtem plošně menších objektů je stanovena podmínka max. zastavěné plochy HS 2000 m². Jiné podmínky zastavěnosti nejsou stanoveny s ohledem na charakter využití pozemků. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří původní historické jádro Podhořan u bývalého hostince (č.p. 13), doplněné uliční sítí veřejných prostranství ostatních. Charakter prostranství udává nepevněný zatravněný lem, často doplněný o odvodňovací příkopy podél komunikace. Páteř lokality tvoří ulice Velvarská. Pro udržení charakteru je stanovena podmínka dodržení nepevněného lemu prostranství pro zajištění venkovského charakteru prostranství. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby udává historické jádro lokality, zástavba s dvorcovým uspořádáním, na kterou navazují solitérní a skupinové objekty v zahradách podél ulice Velvarské, které jsou orientovány svým hřebenem či delší stranou převážně podél hrany veřejného prostranství. Je stanovena podmínka orientace sVP s ohledem na udržení charakteru zástavby. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství. Podmínka dvorcového uspořádání zástavby je stanovena s ohledem na udržení a rozvoj charakteru zástavby historického jádra. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny stromů a stromořadí podél silnic a železniční trati. Je stanovena podmínka oboustranných stromořadí podél ploch dopravních (D) k udržení a rozvoji charakteru lokality. Rozvoj stromořadí je stanoven s ohledem na odstínění zástavby od dopravních tahů v území. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Pod Strání

Obytná ulice na úpatí hrany Lešanské plošiny

Vymezení

Vymezeno na základě lineární urbanistické struktury a silného sepětí mezi hranou lesa a železnici.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají solitérní rodinné domy, převážně obdélného půdorysu. Převažující typický poměr stran zástavby je cca 1:1,2.

Poměr stran půdorysu není pro charakter zástavby určující, plošné řešení zástavby je definováno morfologií terénu, podmínka plošného řešení zástavby není stanovena.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, polovalbové, u novodobé zástavby i valbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP. Pro plochy navazující na VP_V je stanovena podmínka max. 3NP, resp. s dvěma podlažími a podkrovím, při dodržení podmínky plošného řešení zástavby – poměru stran min. 1:1,8 s ohledem na převažující charakter zástavby obdélného půdorysu.

S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové a polovalbové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a sadů, případně veřejných prostranství.

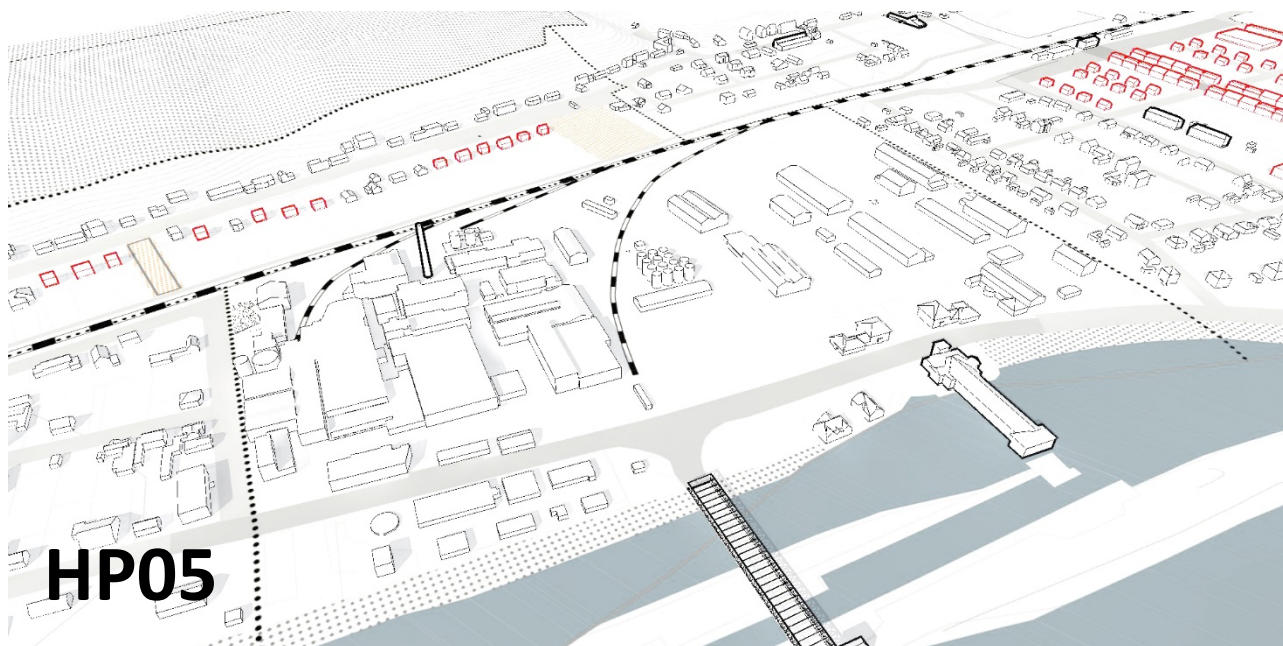
Pro plochy přírodní pobytové (PB) je stanovena podmínka zajištění parkově blízkého prostranství s volným pohybem, podporující rekreační aktivity a sociální interakci mezi obyvateli. Ostatní přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Retenční opatření jsou navržena jako součást rekreační louky v ploše PB. Podmínka přírodního vzhledu retenčních opatření a důrazu na jemnou modelaci terénu při jejich přípravě a realizaci je stanovena s ohledem na jejich bezkolizní začlenění do řešení rekreačního prostranství přírodního charakteru.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby Obvyklá míra velikosti pozemků na Z straně ul. Pod Strání je cca od 700 do 1000 m2, typická zastavěnost pozemků je cca 10%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 148 o ZP HS cca 85 m2 na pozemku cca 750 m2. Obvyklá míra velikosti pozemků na V straně ul. Pod Strání je cca od 1000 do 1800 m2, typická zastavěnost pozemků je cca 6 - 10%. Typickým zástupcem zástavby menších pozemků je např. RD č.p. 349 o ZP HS cca 70 m2 na pozemku cca 1100 m2. Typickým zástupcem zástavby větších pozemků je např. RD č.p. 81 o ZP HS cca 180 m2 na pozemku cca 1748 m2. Pro lokalitu není stanoven min. pozemek při nové parcelaci s ohledem na předpoklad doplnění stávající struktury zástavby dle a jejího charakteru s využitím stávající parcelace. Pro pozemky na Z straně ul. Pod Strání je stanovena zastavěnost 15% hlavní stavbou a pro pozemky na V straně ul. Pod Strání je stanovena zastavěnost 12% hlavní stavbou pro menší pozemky (≤ 1300 m2) a 8% pro větší pozemky (>1300 m2) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost objektů do cca 150 m2. Zastavěnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské zástavby. Koeficient nezpevněných ploch 65% pro pozemky na Z straně ul. Pod Strání a 75% pro menší pozemky na V straně ul. Pod Strání a 80% pro větší pozemky na V straně ul. Pod Strání zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území. U pozemků na Z straně ul. Pod Strání zajišťuje koeficient nezpevněných ploch i rozvoj sadového a zahrádkářského charakteru zahrad. Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulice Pod Strání s veřejným prostranstvím vedlejším na křižení ul. Pod Strání a příčného propojení na ul. Moravská. Charakter prostranství ul. Pod Strání udává široký nezpevněný zatravněný lem se skupinami stromů a plochami pro parkování. Je stanovena podmínka dodržení nezpevněného lemu prostranství pro zajištění venkovského charakteru prostranství. Nezpevněný lem prostranství ul. Pod Strání je zvětšen s ohledem na podporu rekreačních a společenských aktivit obyvatel. Podmínka shluků porostů organizovaných na terénním zlomu ulice a nesdružování plochy parkování je stanovena s ohledem na dotvoření pobytového charakteru prostranství a frázováním na části obslužené (parkování, vjezdy) a části pobytové (prvky drobné architektury). Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství, na Z straně ul. Pod Strání ve vzdálenosti typicky cca 1- 2m, na V straně ul. Pod Strání v nepravidelné vzdálenosti. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 8m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství a zároveň podporující umístění zástavby na terénním zlomu ulice tak, aby zástavba terénní rozdíl mezi úrovní ulice a pozemku vyrovnávala. Podmínka max. vzdálenosti HS k VP zamezuje umístění zástavby příliš hluboko uvnitř pozemku s ohledem na komplikované řešení řešení vjezdu na pozemek negativně ovlivňující charakter ulice Pod Strání. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách a sadech, jako skupiny stromů a stromořadí podél veřejných prostranství a železniční trati. Je stanovena podmínka umístění sadů a zahrad na svazích k udržení a rozvoji charakteru úpatí Lešanské plošiny. Je doporučeno udržení a rozvoj sadů v plochách mezi ul. Pod Strání a železniční tratí jako charakteristického prvku lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	Je stanovena podmínka umístění dětských hřišť a prvků drobné architektury (např. posezení) v nezpevněném lemu prostranství ul. Pod Strání s ohledem na dotvoření pobytového charakteru prostranství.



Předmostí

Průmyslový areál s potenciálem transformace místem propojení Nelahozevsi s Veltrusy

Vymezení

Vymezeno na základě vztahu k mostu a hlavnímu průmyslovému využití území.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně podélné průmyslové objekty.

Podmínky plošného řešení zástavby nejsou stanoveny, protože by omezovaly možnost předpokládaného různorodého způsobu využití. Je doporučeno při transformaci a doplnění zástavby dodržovat poměr stran min. 1:1,5.

Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.

Výškové řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně jednopodlažní halové objekty se šikmou sedlovou nebo plochou střechou. Výškovou dominantu průmyslového areálu tvoří komín. V blízkosti elektrárny na ul. Zagarolská se nachází obytná zástavba převážně o 2NP s šikmými střechami - valbovými.

Je stanovena podmínka max. výšky zástavby 14 m nad terénem bez určení počtu podlaží, jelikož se předpokládá umístění halových objektů s různým vnitřním členěním podlaží. Podmínka je stanovena kvůli udržení výškové hladiny lokality. V návaznosti na VP_V je stanovena podmínka maximálně 2NP a podmínka dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové a valbové s ohledem na udržení charakteru ulice Zagarolská.

Je doporučeno respektovat pohledový dopad objektů na okolní zástavbu a panorama obce z břehů Vltavy.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a veřejných prostranství a nábřeží řeky Vltavy.

Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, lze je dále rozvíjet v souladu s charakterem zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V rámci regulačních prací na dolní Vltavě byl v letech 1900–04 postaven jez, na jehož pilířích je nesen ocelový příhradový most celkové délky 288 m, který se skládá z osmi polí různé délky. Celek vodního díla Mířejovice včetně mostní konstrukce je technickou památkou.

S ohledem na architektonickou hodnotu mostní konstrukce je stanovena podmínka zachování jejího původního charakteru při případných úpravách.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby

Charakter zástavby udávají průmyslové objekty, které vyžadují řádově jiné podmínky zastavění než plochy k bydlení, nachází se zde pozemky areálů se stavbami dle potřebného využití do velikosti cca 10 000 m² zastavěné plochy.

Podmínky pro Velikost a zastavěnost pozemků zástavby zástavby nejsou stanoveny, protože by omezovaly možnost předpokládaného různorodého způsobu využití.

Je doporučeno nepřekračovat zastavěnou plochu hlavních staveb 5000 m², a pokud to provoz dovoluje využívat spíše menší zastavěné plochy jednotlivých staveb.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství tvoří ulice Zagarolská, částečně s oboustranným chodníkem a jednostranným nepevnějším lemem prostranství, která je zároveň páteří lokality.

Podmínky uspořádání prostranství nejsou stanoveny, předpokládá se rozvoj s ohledem na charakter prostranství. Je doporučeno doplnění chodníků v ul. Zagarolská.

Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, výjimečně dlažba, beton).

Uspořádání zástavby

Charakter zástavby udávají průmyslové objekty, které jsou orientovány svým hřebenem či delší stranou převážně kolmo nebo podél hrany veřejného prostranství. Uvnitř areálů jsou objekty orientovány s ohledem na jejich charakter využití.

V lokalitě je obecně stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP.

Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.

Uspořádání přírodních prvků

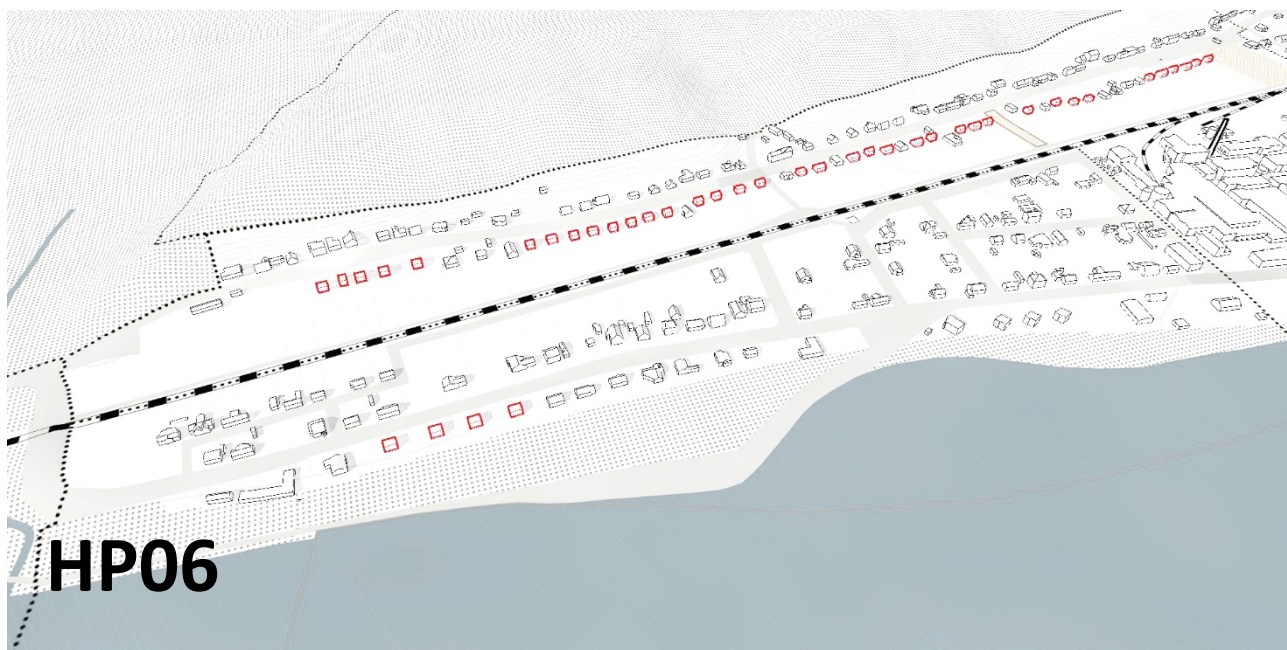
Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny stromů a stromořadí podél železniční trati a břehu řeky Vltavy.

Je stanovena podmínka neumisťovat na břehu Vltavy stromy v blízkosti mostu (vodní dílo Mlřežovide) s ohledem na jeho pohledové uplatnění v panoramatu obce a břehů řeky Vltavy. Je stanovena podmínka zakrytí areálu ČOV skupinami stromů ze všech stran s ohledem na udržení charakteru břehu řeky Vltavy.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Zagarolská

Dělnická kolonie s kvalitou bydlení u řeky

Vymezení

Vymezeno na základě lineární urbanistické struktury a silného sepětí mezi nábřežím Vltavy a železnici.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Charakter zástavby udávají převážně solitérní rodinné domy, převážně obdélného až čtvercového půdorysu. Převažující typický poměr stran je do cca 1:1,5. Východní strana ulice Zagarolská je charakteristická pravidelným rozložením solitérních objektů v zahradách o převažujícím typickém poměru stran cca 1:1,4 (č.p. 340, 348) až cca 1:1,6 (č.p. 332). Tyto objekty svým pravidelným rozmístěním a podobnými proporcemi charakterizují vzhled nábřeží řeky Vltavy.

S ohledem na udržení charakteru zástavby nábřeží řeky Vltavy je na západní straně ulice Zagarolská stanovena podmínka typického poměru stran zástavby max. 1:1,5. S ohledem na udržení charakteru ostatní zástavby je doporučeno dodržení poměru stran kolem 1:1,5.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu zde tvoří převážně objekty o 2 NP, resp. s přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny tvoří převážně střechy šikmé – sedlové, valbové a polovalbové.

S ohledem na charakter zástavby je stanovena podmínka maximálně 2 NP.

S ohledem na charakter zástavby je doporučeno dodržení typické střešní krajiny, převážně střechy šikmé – sedlové, valbové a polovalbové.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky zde tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad, případně veřejných prostranství.

Podmínky objemového řešení přírodních prvků nejsou stanoveny, přírodní prvky lze dále rozvíjet v souladu s charakterem běžné zástavby.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Obvyklá míra velikosti pozemků je kolem 700 m², typická zastavěnost pozemků je cca 7-15%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 178 o ZP HS cca 95 m² na pozemku cca 640 m². Pro celou lokalitu je stanoven min. pozemek 700m² při nové parcelaci s ohledem na zachování charakteru struktury zástavby. Pro celou lokalitu je stanovena zastavěnost 18% hlavní stavbou pro menší pozemky (400 m² až ≤ 750 m²) a 13% pro větší pozemky (> 750m² až ≤ 1100 m²) tak, aby objekty plošně nepřesahovaly požadovanou velikost do cca 150 m². Je doporučeno blížit se při nové parcelaci a umísťování zástavby obvyklé míře velikosti a zastavění pozemků v lokalitě.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří prostranství ulic s charakteristickým nepevněným zatravněným lemem, často doplněným o odvodňovací příkopy podél komunikace. Páteř lokality tvoří ulice Zagarolská s převážně jednostranný chodníkem, částečně lemovaná stromořadími a skupinami stromů. Je stanovena podmínka dodržení nepevněného lemu prostranství pro zajištění venkovského charakteru prostranství. Pro ul. Zagarolskou a ul. U Trati je stanovena podmínka udržení rozsahu nepevněného lemu prostranství včetně osazení stromořadími a skupinami keřů pro podporu a rozvoj charakteru ulic. Je doporučeno využívat v místě obvyklých materiálů povrchů a prvků v prostranství (asfalt, kámen, dřevo, beton).
	Uspořádání zástavby	Charakter zástavby tvoří solitérní rodinné domy v zahradách, orientované podélně či kolmo s hranou veřejného prostranství. Mezi ul. U PTZ a Růžová, je vzdálenost zástavby od hrany veřejného prostranství typicky cca 3 m. Jižně od ul. Růžová, je vzdálenost zástavby od hrany veřejného prostranství ul. Zagarolská typicky cca 9 - 12 m. V ul. U Trati je vzdálenost zástavby od hrany veřejného prostranství cca 15 m. Rodinné domy v jednotlivých blocích převážně drží podobnou uliční čáru. Je stanovena podmínka orientace HS sVP i kVP pro udržení stávajícího charakteru, při dodržení ortogonálního vztahu k VP. S ohledem na udržení charakteru zástavby je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 15m a podmínka dodržení vzdálenosti k VP navazující (sousední) zástavby. Je doporučeno přizpůsobovat orientaci a umístění objektů terénním podmínkám. U vedlejších staveb je doporučená orientace kVP i sVP, případně jiná, pokud to vyžaduje to tvar pozemku.
	Uspořádání přírodních prvků	Přírodní prvky jsou uspořádány jako solitéry i skupiny dřevin v zahradách, jako skupiny stromů a stromořadí podél komunikací a železniční trati. Souvislý porost vzrostlých stromů podél terénní hrany při břehu řeky Vltavy vymezují prostor přístaviště a udávají charakter břehu řeky v lokalitě. Je stanovena podmínka udržení a rozvoje souvislého porostu vzrostlých stromů podél břehu Vltavy s ohledem na charakter břehu v lokalitě. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Hrana Lešanské plošiny

Zalesněná morfologická hrana tvoří krajinnou osu Nelahozevsi

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného charakteru lesního porostu ve svahu, který vymezuje obytnou část zástavby.

Prvky

Plošné řešení zástavby

V lokalitě se zástavba nevyskytuje a není ani navržena.

Výškové řešení zástavby

Viz. plošné řešení zástavby.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří dřeviny a rostliny lesů na svazích hrany Lešanské plošiny. Druhově se jedná o habrovou a borovou doubravu.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

Lokalita se jižním okrajem dotýká území starých ekologických zátěží a západním okrajem území těžby a skládkování.

Podmínka jemné modelace terénu a přírodního vzhledu je stanovena s ohledem na potenciál rekultivace okolních území. Terénní úpravy související s rekultivací území musí rozvíjet přírodní charakter lokality. Je možné doplnění drobnými rekreačními stavbami (rozhledny, odpočívárny, naučné tabule atp.)

Uspořádání

Zastavěnost pozemků	Viz. plošné řešení zástavby.
Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde převážně pozemní komunikace nepevněných nebo polozpevněných pěších a polních cest, lokalitou prochází silnice I/16H. V morfologických zářezech hrany jsou patrné stopy historických stezek, které morfolologii využívaly. Pěší cesty sledují důležité přírodně-rekreační body a vyhlídky. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.
Uspořádání zástavby	Viz. plošné řešení zástavby.
Uspořádání přírodních prvků	Charakter lokality tvoří zalesněná svažité hrana. Množství toků v délce hrany vytvarovalo její morfolologii a umožnilo vstupy na plošinu a to jak turistické tak silniční. Podmínky stanovují pokrytí svahů lesním porostem a zachování výhledových míst bez stromů pro podporu turistického potenciálu lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin.
Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



Na Horách

Náhorní plošina zatížená těžbou, skládkou s nadmístní infrastrukturou

Vymezení

Vymezeno na základě jednotného průmyslového charakteru náhorní plošiny s výraznou zátěží.

Prvky

Plošné řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří provozní objekty areálu těžby písků a štěrkopísku, areálu skládky Uhy a Centrálního tankoviště ropy Nelahozeves. Půdorysné řešení odpovídá provozním požadavkům.

Podmínky plošného řešení nejsou stanoveny, protože by omezovaly provozní požadavky areálů a nemají dopad na charakter lokality.

Je doporučeno respektovat terénní podmínky při plošném řešení zástavby.

Výškové řešení zástavby

Zástavbu v lokalitě tvoří provozní objekty areálu těžby písků a štěrkopísku, areálu skládky Uhy a Centrálního tankoviště ropy Nelahozeves. Výškové řešení odpovídá provozním požadavkům.

Je stanovena podmínka výšky zástavby max. 26 m s ohledem na stávající objekty o různých objemech a výškách se stávající maximální výškou 25,1 m, předpokládané využití zastavitelné plochy Z15 a zároveň udržení přijatelné výškové hladiny zástavby vůči obci Uhy.

Objemové řešení přírodních prvků

Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin na svazích.

Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické prvky

V jižní části lokality (jižně od silnice I/16H) probíhá těžba a skládkování.

Podmínka jemné modelace terénu a přírodního vzhledu je stanovena s ohledem na potenciál rekultivace území zatížených těžbou a skládkováním. Terénní úpravy související s rekultivací území musí rozvíjet přírodní charakter lokality. Při východním okraji lokality je možné doplnění drobnými rekreačními stavbami (rozhledny, odpočívárny, naučné tabule atp.).

Uspořádání	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Zástavbu v lokalitě tvoří provozní objekty areálu těžby písků a štěrkopísku, areálu skládky Uhy a Centrálního tankoviště ropy Nelahozeves. Podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků nejsou stanoveny, protože by omezovaly provozní požadavky areálů a nemají dopad na charakter lokality.
	Uspořádání prostranství	Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde převážně pozemní komunikace nezpevněných nebo polozpevněných pěších a polních cest, lokalitou prochází silnice I/16H. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.
	Uspořádání zástavby	Zástavbu v lokalitě tvoří provozní objekty areálu těžby písků a štěrkopísku, areálu skládky Uhy a Centrálního tankoviště ropy Nelahozeves. Podmínky uspořádání zástavby nejsou stanoveny, protože by omezovaly provozní požadavky areálů a nemají dopad na charakter lokality.
	Uspořádání přírodních prvků	Charakter lokality představuje polní krajina náhorní plošiny. Přírodní prvky jsou uspořádány jako lesní porosty na svazích v okolí CTR a terénních hran plošiny a jako stromořadí podél komunikací. Podmínky stanovují pokrytí svahů lesním porostem a rozvoj oboustranných stromořadí podél ploch dopravních (D) (silnice I/16H) k udržení a rozvoji charakteru lokality. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické uspořádání	V lokalitě se nevyskytuje specifické uspořádání.



HP09

K Miřejovicům

Vymezení	Vymezeno na základě vazby na nivu řeky Vltava a její záplavovou oblast.	
Prvky	Plošné řešení zástavby	Zástavbu v lokalitě tvoří pouze provozní objekty technické infrastruktury, jiná zástavba není v lokalitě navržena.
	Výškové řešení zástavby	Viz. plošné řešení zástavby.
	Objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky v lokalitě tvoří zemědělská půda, stromořadí a dřeviny podél komunikací a skupiny dřevin na svazích terénních úprav komunikací. Objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	Specifické prvky	V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.

Uspořádání

Velikost a zastavěnost pozemků zástavby

Viz. plošné řešení zástavby.

Uspořádání prostranství

Veřejná prostranství se v lokalitě v zásadě nevyskytují, nachází se zde převážně pozemní komunikace nezpevněných nebo polozpevněných pěších a polních cest, lokalitou prochází silnice II/608 a III/00812. Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

Uspořádání zástavby

Viz. plošné řešení zástavby.

Uspořádání přírodních prvků

Charakter lokality představuje polní krajina nivy řeky Vltavy s rozlivnými plochami a zemědělskou půdou převážně I. třídy ochrany ZPF. Přírodní prvky jsou uspořádány jako skupiny dřevin na svazích terénních úprav komunikací a jako oboustranná stromořadí podél komunikací.

Podmínky stanovují rozvoj oboustranných stromořadí podél ploch dopravních (D) k udržení a rozvoji charakteru lokality.

Je doporučeno využívání místních dřevin.

Specifické uspořádání

Lokalita se dotýká při svých hranicích zastavěného území, jeho okraje jsou převážně osázeny stromořadími nebo skupinami stromů.

Je stanovena podmínka umístění stromořadí při okraji zástavby s ohledem na udržení a rozvoj jeho charakteru.

II/1.2 Podmínky Infrastruktury

- .0.1 Infrastruktura slouží k obsluze struktury území obce. V územním plánu je jednak umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití a v jejich plošném vymezení, a jednak je přímo vymezena částí plochy pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení, jako plochy a koridory územního systému ekologické stability, nebo plochy a linie interakčních prvků, případně přímo jako konkrétní veřejně prospěšné stavby a opatření.
- .0.2 Princip části plochy pro infrastrukturu je stanoven tak, aby zajistil možnost využívat území ke způsobu využití danému příslušnou plochou s rozdílným způsobem využití v případě, že je potřebná infrastruktura zajištěna jiným způsobem. V tomto případě plochy a koridory pro infrastrukturu nebudou nadále blokovat rozvoj území a nebude tedy nutná změna územního plánu.

II/1.2.1 Veřejná prostranství

- .1 Veřejná prostranství plán z pohledu infrastruktury chápe jako souvislý prostor mezi soukromými a dalšími charakterově oddělenými plochami sídla.
- .2 Tato prostranství mají různý význam v rámci sídla a jsou proto rozdělena na hlavní, vedlejší a ostatní. Podle svého významu pak spolu s navazující zástavbou a vybavením představují důležitá jádra obce. Jejich uspořádáním plán zajišťuje základní kompozici struktury sídla.
- .3 Soustava veřejných prostranství je nezbytná pro zajištění dostupnosti soukromých pozemků, vybavení obce, ploch rekreace i vnější krajiny. Jejím doplněním a uspořádáním plán zajišťuje účelné uspořádání území z hlediska dostupnosti aktivit a cílů v sídle, dostupnost míst k setkávání a pořádání společenských událostí. Dále jí zajišťuje prostupnost skrz celé území sídla a dále do krajiny.

.4 Veřejná prostranství hlavní:

prostranství náves Nelahozeves

Jedná se o nejvýznamnější prostranství v Nelahozevsi, je společenským a kulturním centrem obce, nositelem její identity i občanského života, nachází se zde nejvýznamnější vybavení – obecní úřad, restaurace, prodejna, drobné služby, kostel sv. Ondřeje, Památník Antonína Dvořáka a má významnou prostorovou i pohledovou vazbu na zámek Nelahozeves. Je ústředním bodem celkové kompozice sídla.

prostranství Nádražní

Jedná se o hlavní prostranství v lokalitě Nádražní, tvoří nové jádro vybavení a služeb a vytváří hlavní kompoziční osu nové zástavby s vazbou na ulici Nádražní a Zagarolskou. V zástavbě při tomto prostranství je předpokládáno základní vybavení lokálního charakteru.

.5 Veřejná prostranství vedlejší:

prostranství centrum Podhořan

Jedná se o prostranství při objektu č.p. 16, vymezené ke stabilizaci historického centra Podhořan. Prostranství má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství před TJ Dynamo

Jedná se o centrální prostranství Hledsebe, je do něj orientován objekt TJ Dynamo a restaurace. V rámci veřejného prostranství bude řešeno parkování a úprava napojení ulice Pod Strání na ulici Velvarská. Prostranství má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství Nádražní-Zagarolská

Jedná se o prostranství významově a funkčně doplňující veřejné prostranství hlavní Nádražní. Pokračuje v napojení nádraží a jeho předprostoru směrem na ulici Zagarolskou a Miřejovice. Má potenciál rozvoje základního vybavení jako doplnění potenciálu využití navazujícího veřejného prostranství hlavního.

prostranství Pod Strání – sever

Jedná se o prostranství v jednom z těžišť ulice Pod Strání, je do něj orientován objekt prodejny a bývalé truhlárny s potenciálem využití pro základní vybavení. Prostranství má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství Pod Strání – jih

Jedná se o prostranství ve středu ulice Pod Strání, v místě křížení s pěším propojením na ulici Zagarolskou východním směrem a propojením na červenou turistickou stezku západním směrem. Prostranství je jedním z moderačních bodů na ulici Pod Strání a má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství u MVE

Jedná se o prostranství na ulici Zagarolská od MVE Miřejovice po křížení s ulicí U PTZ. Prostranství má potenciál rozvoje základního vybavení, zejména v uliční frontě bývalého areálu PTZ.

prostranství Dvořákova stezka

Jedná se o prostranství na ulici Dvořákova stezka před kulturním domem, s návazností na restauraci. Prostranství stabilizuje kulturní a společenský význam místa a má potenciál rozvoje základního vybavení.

prostranství Školní

Jedná se o prostranství na ulici Školní významně doplňující hlavní veřejné prostranství obce. Je do něj orientována základní škola, mateřská škola, úřad obce a objekty ubytování a služeb. Prostranství má potenciál rozvoje středního a základního vybavení.

prostranství Školní – u hřbitova

Jedná se o prostranství na ulici Školní u obecního hřbitova. Uzavírá oboustranně obestavěnou část ulice Školní a má potenciál základního vybavení ve vazbě na doplňkové služby k areálu hřbitova a vstup do krajiny.

prostranství náves Lešany

Jedná se o centrální prostranství Lešany, je do něj orientováno hřiště, autobusová zastávka, kaplička. Jeho širší vymezení podporuje potenciál rozvoje základního vybavení ve vazbě na denní potřeby této části obce.

prostranství Lešany-rezort

Jedná se o prostranství na hraně zástavby rezortu a rekreační louky, spojující Lešany – rezort a Lešany. Prostranství má potenciál rozvoje základního vybavení zejména ve vazbě na využití ploch přírodních pobytových a denní potřeby obyvatel rezortu.

II/1.2.2 Občanské vybavení

- .1 Územní plán vymezuje občanské vybavení, kterým obec zajišťuje požadavky § 35 odst. (2) zákona o obcích č. 128/2000 Sb. a které odpovídá navrhovanému počtu obyvatel. Pro území Nelahozevsi se jedná o plochu pro základní školu a plochu pro objekt správy a služeb. Jsou dále vymezeny plochy v historickém jádru Nelahozevsi, které jsou vhodné pro další rozvoj občanského vybavení v centrální poloze obce. Tyto plochy se nachází na pozemcích mimo vlastnictví obce a jsou vymezeny jako plocha pro občanské vybavení, pro které lze uplatnit předkupní právo (viz. kapitola II/2.1.2).

.1.1 Bilance vybavení

Současný počet obyvatel (ČSÚ, k 1.1.2016); **1941**
Navrhovaný počet obyvatel **2746**

slouží pro orientační návrh kapacit vybavení podle navrhovaného počtu obyvatel. Výpočet vychází z Metodického pokynu Ústavu pro územní rozvoj (Zpracovatel – Ing. arch. Pavel Tomíšek. Aktualizace – Ing. arch. Eva Rozehnalová, Ing. arch. Marie Tomíšková, 15. 11. 2010). Bilance pro školská zařízení byla upravena podle aktuálních tendencí na základě konzultace s doc. Ing. arch. Z. Stýblem. V tabulce jsou uvedeny pouze druhy vybavení, které odpovídají velikosti obce, případně se v ní již vyskytují.

druh vybavenosti	počet Ú.J./1000 obyvatel	stávající známá kapacita	požad. kapacita	plocha pozemku [m ²]	poznámka (druh Ú.J.)
předškolní výchova	30	83	82	2471	žáků
základní vzdělávání	100	90-150	275	9336	žáků
společenský sál	20	cca 100	55	5767	sedadel, míst
knihovny	10		27	33	m ² celkové užitkové plochy
klubovny	6		16	99	míst
hřiště pro děti	800		2197	3075	m ² upraveného pozemku

druh vybavenosti	počet Ú.J./1000 obyvatel	stávající známá kapacita	požad. kapacita	plocha pozemku [m2]	poznámka (druh Ú.J.)
hřiště pro mládež a dospělé	700		1922	2306	m2 upraveného pozemku
tělocvičny	40		110	461	m2 čisté užitkové plochy
hřiště maloplošná	300		824	2060	m2 hrací plochy
sportovní haly	30		82	346	m2 čisté užitkové plochy
ambulance primární péče	1,1		3	543	lékařských pracovišť

- .2 Základní škola je navržena pro 5 tříd prvního stupně pro kapacitu cca 125-150 žáků. Plošná rezerva pro školu je umístěna v zastavitelné ploše Z10, kde se předpokládá další rozvoj vybavení obce. Návrh respektuje současné trendy školského vybavení se zohledněním dostupných pobytových a sportovně-rekreačních ploch v okolí. Plošná rezerva pro objekt pro správu a služeb je navržen v zastavitelné ploše Z10 jako zakončení veřejného prostranství hlavního, jako významová protiváha objektu nádraží. Objekt může sloužit pro správu, kulturní, společenské a obchodní využití.

II/1.2.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Dopravní infrastruktura tvoří systémy, které zajišťují odpovídající úroveň dopravní obsluhy sídla a jeho obyvatel. V územním plánu jsou navrženy konkrétní opatření dopravní infrastruktury, které jsou nutné pro zajištění obsluhy území. Tato opatření a jejich popis, resp. podmínky jsou součástí odpovídajících kapitol dopravní infrastruktury. Jestliže jsou nutná v návrhu zobrazit graficky, jsou vymezena jako „část plochy pro technickou“ infrastrukturu“. Jsou označena indexem (DI). Dopravní řešení návrhu koncepce územního plánu obce Nelahozeves vychází z potřeby vyřešení stávající dopravní situace na řešeném území obce včetně místních částí. Dopravní závady na silnicích v průjezdných úsecích místních částí budou řešeny stavební úpravou uličního profilu, na místních komunikacích řešeny převážně zklidněním dopravy. Záměry komunikační sítě bude nutno vždy v rámci projektové i předprojektové přípravy ověřit technickými, případně urbanistickými studiemi.

II/1.2.3.1 Doprava silniční

- .1 Koncepce silniční sítě a vazba na hlavní silniční síť
Řešeným územím obce Nelahozeves probíhají tyto silnice:
- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| I/16H | I/16 – Nelahozeves |
| II/608 | Praha – Veltrusy – Terezín – Lovosice |
| III/24021 | II/240 – Nelahozeves |
| III/10149 | Kralupy nad Vltavou – Nelahozeves |
| III/00812 | Nelahozeves – Staré Ouholice |

Správní území obce Nelahozeves obsluhuje silniční síť představující silnice I/16H, II/608, III/24021, III/10149 a III/00812. Silnice I/16H - silniční větev v severní části řešeného území (původní trasa silnice I/16) – hlavní dopravní připojení obce na silniční síť I. tř. Trasa této silnice (bude převedena do kategorie silnic II. tř.) je připojena mimoúrovňovou křižovatkou (MÚK) na silnici II/608 v severovýchodní části území obce. Silnice II/608 přechází přes řeku Vltavu a vede v extravilánu severním směrem na Novou Ves – na území obce je stabilizovaná. Součástí silniční sítě obce jsou také silnice III. třídy – III/24021, III/10149 a III/00812, které tvoří síť sběrných komunikací a hlavních obslužných komunikací s převážně dopravně-obslužnou funkcí zajišťující dopravní vazby obce Nelahozeves v rámci tohoto regionu.

Silniční síť je doplněna systémem místních komunikací, ve správě obce a také účelových komunikací v privátním vlastnictví.

Silnice III/24021 procházející obcí tvoří hlavní – páteřní dopravní komunikaci obce. Silnice III/10149 a III/00812 navazují na tuto páteřní komunikaci a slouží pro vzájemné propojení sousedících obcí. V zastavěné části obce budou tyto průjezdné úseky silnic upravovány jako místní komunikace funkční skupiny B – sběrná komunikace s funkcí dopravně-obslužnou, v kategorii odpovídající navazujícím extravilánovým úsekům, dopravní funkce komunikace i

dopravním poměrům v obci. Tyto silnice budou v dnešní trase šířkově upravovány na normovou kategorii S 7,5/60,50 resp. S 6,5/60,50 dle ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“, dále budou odstraněny dopravní závady – úprava malých směrových poloměrů, vyspraven a rekonstruován kryt. V uličních profilech těchto sběrných komunikací budou realizovány chybějící chodníky v normové šířce se zvýšenou niveletou.

Stávající tranzit obcí po silnici III/24021 na Kralupy na Vltavou bude převeden na trasu přes Lobeček (sil. II/608 a II/101) – změna dopravního značení na křižovatce silnic III/24021 x II/608, jak omezením vjezdu průjezdu nákladních vozidel nad 6 tun, tak realizací stavebních úprav a opatření na komunikacích zklidňujících dopravu a změnou dopravního značení, které navádí, nebo by mohlo navádět k průjezdu centry obce do vzdálenějších cílů.

Místní komunikace na území obce zajišťují přímou dopravní obsluhu jednotlivých objektů a ploch s rozdílným způsobem využití, zpřístupňují území a stavby a jsou součástí ploch veřejných prostranství. Místní komunikace budou v uličních profilech upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C a komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1 nebo vyloučeným motorovým provozem funkční skupiny D2. Tyto místní komunikace funkční skupiny C a D1, které jsou tvořeny povětšinou jednopruhovými komunikacemi, částečně s nepevněným povrchem, budou také šířkově upraveny na normovou kategorii MO2, MO1 dle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ včetně uplatnění principů zklidňování dopravy aplikací zklidňujících prvků a u jednopruhových komunikací zřízení chybějících výhyben. Místní komunikace budou v dnešní trase upravovány včetně vyspravení a rekonstrukce krytu. Účelové veřejně přístupné komunikace doplňují komunikační síť obce, propojují stávající nemovitosti s místními komunikacemi a také propojují stávající místní komunikace v řešeném území obce. Mimo zastavěné území zajišťují spojení zemědělských a lesních pozemků. V uzavřených objektech a prostorech jsou stávající pozemní - účelové komunikace veřejně nepřístupné.

- .2 Stávající silniční síť - silnice I/16H a III/24021 jsou na řešeném území obce zatíženy tranzitní dopravou. Trasy silnic II/608 a III/00812 vedou v extravilánu - mimo stávající zástavbu obce, silnice III/10149 se dotýká části zástavby obce.

Silnice I/16H prochází místní částí Hledebe 2. díl – ul. Velvarská a místní částí Podbořany s připojením na silnici II/608 – MÚK.

Výchozím podkladem pro prognózu výhledových intenzit silničního provozu jsou výsledky sčítání dopravy z roku 2005 a 2010. Výsledky dopravních intenzit jsou převzaty z údajů Ředitelství silnic a dálnic ČR z roku 2010, resp. 2005.

Silnice I/16H - v roce 2010 na stanovišti 1-3639 (hranice obce a okresu Mělník) intenzita 2491 vozidel za 24hod. V roce 2005 na tomto stanovišti celoroční průměrná dopravní intenzita 1700 vozidel za 24hod.

Silnice II/608 – v roce 2010 na stanovišti 1-0497 (připojení sil.I/16H na sil.II/608) intenzita 6293 vozidel za 24hod. V roce 2005 na tomto stanovišti celoroční průměrná dopravní intenzita 6586 vozidel za 24hod.

Na úsecích silnic III. tříd na území obce nebylo prováděno přímé sčítání.

Stávající silniční síť mimo zastavěné území obce byla prověřena ve svém směrovém vedení a prostorovém uspořádání, a na základě zjištění lokálních nesouladů s platnými ČSN byl návrh ploch dopravních (D) přizpůsoben prostorovým nárokům na řešení úprav v souladu s nimi.

- .3 Stávající úseky silniční sítě v zastavěné části obce byly prověřeny ve svém směrovém vedení a prostorovém uspořádání, a na základě zjištění lokálních nesouladů s platnými ČSN byl návrh ploch veřejných prostranství (VP_H, VP_V a VP_O) přizpůsoben prostorovým nárokům na řešení v souladu s nimi.

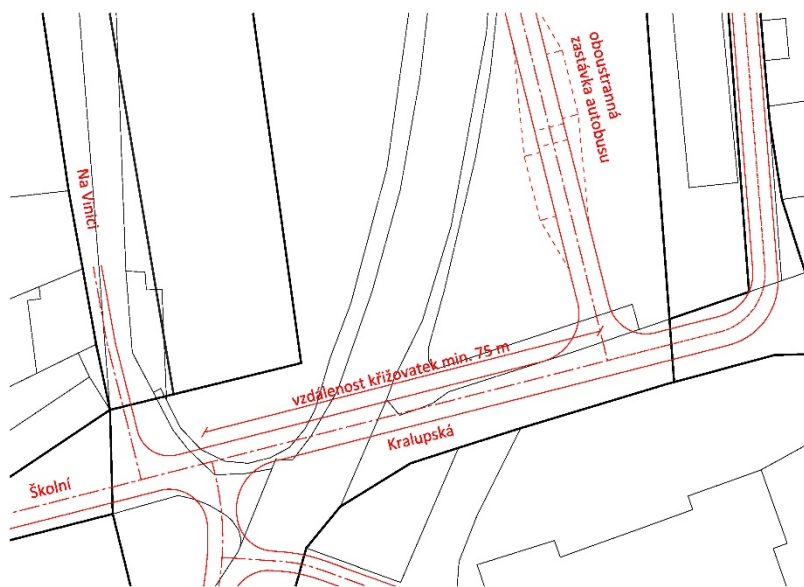
Některé průjezdní úseky sběrných komunikací - silnic III třídy v zastavěné části obce, neobsahují prostorově oddělené chodníky od vozovky, územní plán proto navrhuje doplnění těchto úseků zvýšenými, alespoň jednostrannými chodníky v normové šířce.

- .4 Územní plán navrhuje MK jako obslužné funkční skupiny C a komunikace se smíšeným provozem funkční skupiny D1, nebo vyloučeným motorovým provozem funkční skupiny D2. MK budou řešeny v kategoriích MO2, MO1 dle ČSN 73 6110. Pro trasování a prostorové uspořádání budou uplatňovány principy zklidňování dopravy. U jednopruhových komunikací budou zřizovány výhybny a u slepých komunikací obratiště.

- .5 Ulice Školní a V Loučkách jsou slepými komunikacemi bez obratiště, což není v souladu s platnými ČSN. Územní plán navrhuje části plochy pro dopravní infrastrukturu DI01 a DI02, které vytváří předpoklad pro budoucí řešení této lokální dopravní závady. Ostatní potřeba zřízení obratiště je zajištěna vymezením plochy veřejného prostranství.

- .6 Územní plán stanovuje pro zlepšení dopravy úpravy sítě pozemních komunikací, a to jak základního komunikačního systému, tak komunikačního systému nižšího významu a účelových komunikací. Pro jednotlivé prvky systému jsou navrženy úpravy, které vycházejí z požadavků platných ČSN:

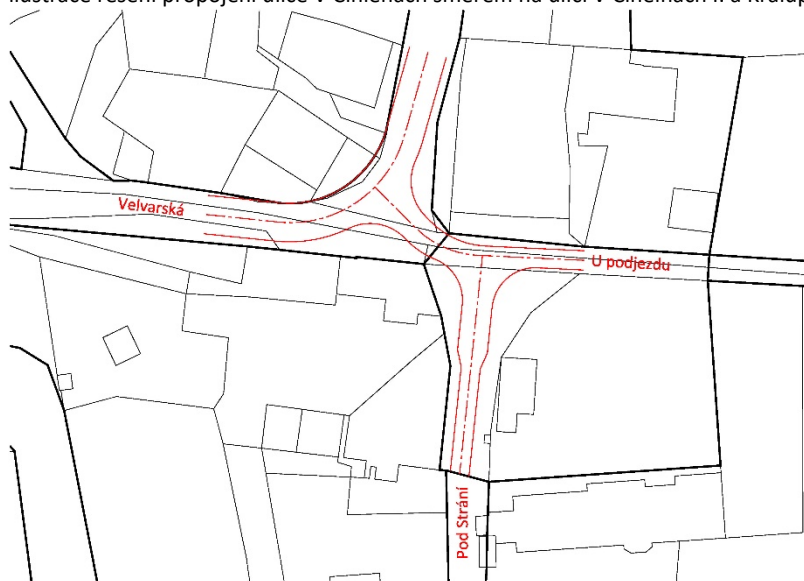
- úprava křižovatkového připojení, na výkrese č. 03 označena jako DK s indexem
 - DK01 Ul. Školní a ul. V Loučkách – úprava křižovatkového připojení
 - DK02 Ul. V Loučkách a ul. V Závětíně – úprava křižovatkového připojení
 - DK03 Ul. Na Skále – úprava připojení na ul. Kralupskou (sil. III/24021) – vstřícné připojení (průsečná křižovatka s prodlouženou novou trasou ul. V Cihelnách)
 - DK04 Okružní křižovatka D 36 – připojení sil. III/24021 na MK (směrový oblouk)
 - DK05 Úprava křižovatky sil. III/24021 x II/608
 - DK06 Křižovatka - ul. Velvarská (sil. I/16H) x ul. U Podjezdu – styková křižovatka
 - úprava trasy komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DT s indexem
 - DT01 Ul. Nad Hájem – úprava trasy dle normových požadavků + obratiště (boční úvrať)
 - DT02 Náměstí pod zámek – úprava trasy silnice III/24021 – upřednostnění místní dopravy před tranzitem, oboustranné autobusové zastávky
 - rozšíření vozovky nebo uličního profilu, na výkrese č. 03 označena jako DR s indexem
 - DR01 Anglický Resort I - změna organizace dopravy – rozšíření příjezdové komunikace, kategorie MO2 8/6,5/30 - ul. Lipová (včetně větve komunikace podél zástavby)
 - DR02 Anglický Resort I – rozšíření vozovky ul. Javorové, kategorie MO2 8/6,5/30
 - DR03 Ul. V Loučkách – rozšíření uličního prostoru v místě napojení MK bezejmenná
 - DR04 rozšíření stávající MK na kategorii MO1 8/4,5/20
 - DR05 MK z náměstí k podjezdu – šířková úprava vozovky, výhybna
 - DR06 ul. Dvořákova stezka – rozšíření uličního prostoru po Marinu MO1 4/3/20
 - DR07 Ul. Nádražní – rozšíření uličního profilu před budovou nádraží
 - DR08 Úprava komunikace od okružní křižovatky na ul. Nádražní
 - DR09 Připojovací pruh od ČSPH
 - DR10 Ul. Pod Strání – rozšíření uličního profilu –
 - nové trasy MK, na výkrese č. 03 označeny jako DN s indexem
 - DN01 Nová spojovací komunikace – ul. U Dvora a ul. U Kapličky - MO1 6,5/4,5/20
 - DN02 Nová spojovací komunikace – ul. V Loučkách a ul. V Závětíně – MO1 6,5/4,5/20 jižní část a MO1 8/5,5/20 severní část, severní část tvoří spolu s DN03 hlavní propojení mezi ulicemi Na Paloučku a V Závětíně
 - DN03 Ul. Na Paloučku – rozšíření uličního prostoru s propojením na novou MK včetně umístění parkovacích stání (spojovací komunikace ul. V Loučkách a ul. V Závětíně) – MO2 10/5,5/20
 - DN04 Ul. V Cihelnách – propojení na ul. Kralupskou (silnice III/24021) – MO2 8/5,5/30
 - DN05 Nová komunikace – propojení ul. Kralupské se začátkem zástavby v Lešanech – MO2 8/5,5/30
 - DN06 Ul. Příčná – propojení na ul. Růžová - MO1 8/4,5/20
 - DN07 Nová komunikace – U Rasovny - MO1 8/4,5/20
 - DN08 Ul. Školní – prosloužení k zastavitelné ploše Z08
 - DN09 Ul. Příčná – propojení na ul. U Podjezdu – MO2 8/5,5/30
 - DN10 Ul. Vltavská – propojení na ul. U Podjezdu – MO2 8/5,5/30
 - DN11 Ul. Nádražní I. – propojení na ul. Zagarolskou – MO2 20/6,5/50
 - DN12 Ul. Nádražní II. – souběžná s ul. Nádražní I. – MO2 12,5/6,5/50
 - DN13 Ul. Nádražní III. – kolmá na ul. Nádražní I. (směr okružní křižovatka) – MO2 12,5/6,5/50
 - DN14 Ul. Nádražní IV. – propojení ul. Zahradní X ul. Nádražní I. – MO2 18,5/6,5/50
 - DN15 Ul. Nádražní IV. – propojení na ul. Zagarolská – MO2 12,5/6,5/50
 - DN16 Ul. Nádražní I. – propojení na ul. Zagarolská – MO2 12,5/6,5/50
 - DN17 MK – propojení ul. U Žlábků a ul. Pod Strání (sever)
 - DN18 MK – propojení ul. U Žlábků a ul. Pod Strání (jih)
- .7 Územní plán navrhuje místa dopravního propojení, tak aby byla zajištěna strukturálně logická přístupnost a průjezdnost územím, a to ve spojení veřejných prostranství a rozvojových ploch.
- .8 Podél silničních komunikací mimo zastavěné území je nutno respektovat ochranná pásma předmětných silnic dle § 30 Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Pro silnice I. třídy činí ochranné pásmo 50m od osy vozovky silnice, pro silnice II. a III. třídy činí ochranné pásmo 15m od osy vozovky silnice.
- V souvisle zastavěném území obce a v zastavitelných plochách podél silnic a místních komunikací je nutno dodržet minimální vzdálenost 3m průčelí budov od okraje vozovky těchto komunikací dle § 25 Vyhl. č. 501/2006 Sb., s výjimkou budov ve stavebních prolukách řadové zástavby. V intravilánu je nutno respektovat uliční čáry v případech dostaveb.
- Dále je nutno respektovat rozhledová pole křižovatek ve smyslu ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“.



ilustrace řešení úpravy směrového vedení silnice III/24021 přes prostranství návěs Nelahozeves



ilustrace řešení propojení ulice V Cihelnách směrem na ulici V Cihelnách I. a Kralupská pod hrází RN



ilustrace řešení křížení ulic U Podjezdu – Pod Strání - Velvarská

II/1.2.3.2 Doprava v klidu

- .1 Při zpracování územní dokumentace je nutno uvažovat u všech potenciálních zdrojů dopravy parkovací a odstavná stání. Nezbytný počet parkovacích a odstavných stání se stanoví dle ČSN 73 6110. Z hlediska územního plánu jsou stanoveny hodnoty součinitelů výpočtu - $k_a = 1,0$ (pro stupeň automobilizace 1:2,5) a $k_p = 1,0$ (obec do 5000 obyvatel).
Územní plán navrhuje část plochy pro dopravní infrastrukturu DI03 jako prostor pro zvýšení kapacity klidové dopravy stávající zástavby Lešany-rezort na min. 23 stání (5 stávajících stání), VPS je parkoviště pro min. 18 stání (16+2) dle ČSN 736110.
- .2 Při navrhování ploch pro odstavování a parkování automobilů i garáží je nutno respektovat hygienické požadavky na ochranu životního prostředí včetně nutného postupu dle platných norem a zajištění odpovídajícího počtu vyhrazených parkovacích stání pro vozidla imobilních osob. Stávající i navržené parkovací plochy pro statickou dopravu jsou vyznačeny v grafické části. Pro jednotlivé prvky systému jsou navrženy úpravy, které vycházejí z požadavků platných ČSN:
 - doplnění a vymezení ploch pro veřejná parkoviště budou vybudována centrálních prostorech jednotlivých místních částí – Lešany, Nelahozeves, Hleďsebe 1. a 2. díl.
 - zvýšení kapacity klidové dopravy, na výkrese č. 03 označena jako „DP s indexem“

DPO1	Ul. Školní – parkovací stání u hřbitova
DP02	Ul. Pod Strání – záchytné parkoviště u křižovatky s ul. Zagarolskou

II/1.2.3.3 Veřejná hromadná doprava

- .1 Hromadná doprava je ve správním území obce Nelahozeves zajišťována železniční osobní dopravou a autobusovou linkovou dopravou.
Správním územím obce vede železniční trať č.090 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem a trať č. 091 Praha – Vraňany. Na území obce je umístěna železniční stanice a železniční zastávka. V mapové části je zakreslena izochrona dostupnosti zastávky 10 min, dostatečná dostupnost je v řešeném území zajištěna pro centrum a severní část správního území obce. Jihozápadní část obce – místní část Lešany s velkou zastavitelnou plochou pro bydlení je mimo tuto dostupnost.
- .2 Autobusovou linkovou osobní dopravu na správním území obce zajišťuje příměstská linka č. 257 102 MD Kralupy nad Vltavou, Kralupy nad Vltavou, žel.st. – Nelahozeves – Veltrusy – Kralupy nad Vltavou, žel.st. Na území obce je celkem 7 zastávek autobusové linkové osobní dopravy.
V mapové části je zakreslena izochrona dostupnosti zastávek 500m, vzdálenost zastávek činí 300m – 800m.
Poloha autobusových zastávek je stabilizovaná, nutno je vybavit přístřešky a zastávkovými zálivy.
- .3 Územní plán navrhuje část plochy pro dopravní infrastrukturu DI03 jako prostor pro realizaci VPS točny pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště (místo nástupu a výstupu na chodníku nebo navazující na chodník).
- .4 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění veřejné hromadné dopravy:

DH01	Zastávka autobusové linkové dopravy – záliv + nástupiště
DH02	Ul. Zagarolská (sil. III/24021) - autobusová zastávka před mostem – záliv + nástupiště

II/1.2.3.4 Drážní doprava

- .1 Koncepce železniční dopravy na správním území obce je z hlediska širších dopravních vztahů dána celostátní železniční tratí č. 090 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem – Děčín, procházející ve směru jih – sever řešeným územím obce, podél levého břehu řeky Vltavy. Dvukolejná elektrizovaná celostátní trať je součástí 1. a 4. koridoru. Železniční trať má oboustranné ochranné pásmo 60 m od krajní koleje. Na území obce je umístěna železniční stanice a železniční zastávka. V mapové části je zakreslena izochrona dostupnosti zastávky 10 min, dostatečná dostupnost je v řešeném území zajištěna pro centrum a severní část správního území obce. Jihozápadní část obce – místní část Lešany s velkou zastavitelnou plochou pro bydlení je mimo tuto dostupnost.
Při stavební činnosti je třeba respektovat hluková hygienická pásma. Tato pásma mohou být určena na základě výsledků sčítání dopravy nebo podle výsledků měření hluku.
- .2 Vlečky obsluhující plochy smíšené výrobní zůstanou ve stávajících trasách a napojení na železniční trať zachovány.
- .3 Protihluková opatření, zejména jejich výška, budou řešena s ohledem na ochranné pásmo zámku Nelahozeves. Budou použity nízké protihlukové clony (NPC). Řešení bylo s ohledem na použití na celostátní dvukolejně trati konzultováno s Ing. Eisenreichem (PROKOP RAIL, a.s.). Dle Metodického pokyn pro navrhování, výstavbu a údržbu nízkých protihlukových clon (NPC)(dále je „Metodický pokyn“), který nabyl účinnosti 1.11.2015, čl. 11 a č. 13 jsou vymezeny podmínky, za kterých je možné aplikovat NPC. Povolení takového řešení na vícekolejně trati podléhá vnitroorganizačnímu projednání, viz čl. 11 „Jednostranné a oboustranné umístění NPC na

vícekolejných tratích nebo při souběhu tratí s osovou vzdáleností menší než 5,60 m lze navrhnout pouze ojediněle za splnění podmínek uvedených v čl. 13". Aplikace NPC tedy není vyloučena, je Generálním ředitelstvím podporována.

Návrh řešení dále vychází z publikace „Nízké protihlukové clony a kolejové absorbéry hluku BRENS - environmentální odpovědnost za stavbu dráhy“, Sborník přednášek konference Rychlost s tichostí - duben 2015- Plzeň - ISBN 978-80-971246-4-9, Košice, 06/2015. Publikace popisuje technické řešení NPC včetně výsledku hlukových oficiálních měření na zkušebních úsecích (Praha – Hlubočepy, Tetčice) v podmínkách SŽDC i další provedená měření nezávislými autoritami. NPC lze doplnit nebo kombinovat se systémy kolejových absorbérů hluku. Dle Metodického pokynu se za nízkou protihlukovou clonu považují liniové objekty snižující hlukovou zátěž, které jsou umístěny co nejbližší ke zdroji hluku. Proto předpis stanovuje dvě vzdálenosti umístění NPC od osy koleje v závislosti na požadavcích evidenčního prostoru. Mezní hodnoty vzdálenosti a výšky NPC jsou dány dle čl. 5 takto:

- a) u tratí s obrysem EP 2,5 je minimální vodorovná vzdálenost nejbližší hrany NPC přilehlé ke koleji od osy přilehlé koleje 2 010 mm a maximální výška NPC nad spojnici TK 1 000 mm.
- b) u tratí s obrysem EP 2,2 je minimální vodorovná vzdálenost nejbližší hrany NPC přilehlé ke koleji od osy přilehlé koleje 1 730 mm a maximální výška NPC nad spojnici TK 730 mm.

II/1.2.3.5 Letecká doprava

- .1 Koncepte letecké dopravy je na řešeném území obce dána ochranným pásmem stávajícího veřejného vnitrostátního letiště Sazená (sportovní charakter).
- .2 Celé správním území obce Nelahozeves zasahuje do ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva Obrany, které bude při výstavbě a rekonstrukci větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem, staveb tvořících dominanty, venkovního vedení VVN a VN a základových stanic mobilních operátorů respektováno.

II/1.2.3.6 Vodní doprava

- .1 Koncepte vodní dopravy je na území obce dána existencí řeky Vltavy. Ostatní vodoteče na území obce svými parametry neumožňují využití pro lodní dopravu. Do území obce zasahuje koridor plavební dráhy Vltavské vodní cesty v ř. km 17,75 – 20,5 (Praha – Mělník – Děčín) včetně překladiště Nelahozeves.
- .2 Poloha obce umožňuje rozvoj turistického ruchu a to v letním období v návaznosti na zámek Nelahozeves, zámek Veltrusy a ostatní druhy dopravy. Územní plán navrhuje část plochy pro dopravní infrastrukturu D104 jako prostor pro rozšíření a rozvoj sportovně rekreačního přístavu Marina Vltava.

II/1.2.3.7 Pěší doprava

- .1 Pěší doprava ve správním území obce je vedena zčásti podél vozovek silnic III. tř. a místních komunikací. Chodníky a pěší trasy budou budovány jako součást ploch veřejných prostranství společně s vozovkami silnic a místních komunikací a v plochách s jiným způsobem využití.
- .2 Správním územím obce vede Dvořákova naučná stezka, od nádraží v Kralupech nad Vltavou k železniční zastávce Nelahozeves podél levého břehu Vltavy. Trasa NS je společná – smíšená s cyklostezkou č. 2 a souběžná s červenou turistickou trasou, z Prahy Troje přes Kralupy a Nelahozeves okolo hory Říp až do Roudnice nad Labem. Modrá turistická trasa vede od nádraží Nelahozeves přes most v Miřejovicích do Veltrus na zámek.
- .3 Územní plán stanovuje opatření, která zlepšují podmínky pěší dopravy ve správním území obce:
 - doplnění chodníku, na výkrese č. 03 označena jako CH s indexem
 - CH01 Ul. V Lipské (silnice III/24021) – jednostranný chodník P -/2
 - CH02 Ul. V Úvoze (silnice III/24021) – prodloužení jednostranného chodníku P -/2
 - CH03 Ul. Kralupská (silnice III/24021) - pěší komunikace – chodník P -/2
 - CH04 Podbořany – chodník podél ul. Velvarské (sil. I/16H) – P -/2
 - nová pěší komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DN s indexem
 - DN20 Pěší komunikace – propojení ul. Školní a ul. V Závětině P 2/1,5
 - DN21 Pěší komunikace – propojení ul. V Loučkách a ul. V Cihelnách (nová trasa) P 2/1,5
 - DN22 Pěší komunikace – propojení ul. U Žlábků a ul. U Podjezdu
 - DN23 Pěší komunikace – propojení ul. Na Paloučku a ul. V Závětině
 - DN24 Pěší komunikace – propojení ul. Pod Strání a ul. Moravská
 - DN25 Pěší komunikace – propojení ul. Pod Strání a ul. U PTZ
 - DN26 Pěší komunikace – propojení ul. U podjezdu a ul. Nádražní
 - DN27 Pěší komunikace – propojení ul. Dolní Náves a ul. U Dvora
 - DN28 Pěší komunikace – propojení podél Vltavy

- přechod s ostrůvkem, na výkrese č. 03 označena jako PO s indexem PO01 Ul. Zagarolská (sil. III/24021) – přechod pro chodce s ochranným ostrůvkem u MŠ
- .4 Územní plán navrhuje místa pěšího propojení, tak aby byla zajištěna strukturálně logická přístupnost a průchodnost územím, bez vytváření obchůzkových tras, a to jak ve spojení veřejných prostranství a rozvojových ploch, tak rozvojovými plochami a ploch přírodních.
- .5 Územní plán prověřil koridor pro propojení břehů Vltavy, např. lávku se společnou komunikací pro chodce a cyklisty PC 4/3/20. Lávka byla navržena k podpoření prostupnosti území a vazeb mezi břehy Vltavy a mezi významnými turistickými cíli zámku Nelahozeves a Veltrusy. Propojení zokruhovávalo pěší trasy v území i v jeho širším okolí, zejména směrem na Kralupy n.V. a Veltrusy. V rámci přípravy návrhu ÚP byly se správci technické infrastruktury – produktovodů (Synthos Group) projednávány možnosti rozšíření stávajícího lanového mostu o pěší a cyklo lávku. Navrhované řešení nebylo správcem přijato z důvodu zásahu do bezpečnostního pásma produktovodu (4m). Po veřejném projednání nebylo přijato ani řešení s koridorem pro lávku šířky 30 m jižně od osy lanového mostu, který zohledňuje možnost zbudování samostatné lávky v minimální vzdálenosti od lanového mostu, a to zdůvodňuje požadavku správce na neumísťování nových staveb v ochranném pásmu vedení produktovodu šířky 150 m. Prověřovaný koridor pro lávku je zobrazen ve výkrese č. 04 Koordinační výkres. Zhotovitel územního plánu doporučuje podrobnější dokumentaci dále prověřit řešení lávky v souběhu s lanovým mostem s ohledem na pozitivní dopad propojení břehů Vltavy na zokruhování rekreačních tras v území a s ohledem na to, aby se případná lávka (nebo jiný způsob propojení břehů) nacházela mimo pohledové vazby kralupského břehu Vltavy na zámek Nelahozeves.

II/1.2.3.8 Cyklistická doprava

- .1 Správním územím obce Nelahozeves vede hlavní cyklostezka č. 2 – Praha – Mělník KČT, Vltavská trasa - v trase Dvořákovy stezky – v současné době společná s turistickou trasou. Stávající značené turistické cesty, vycházkové okruhy i naučné stezky lze využít také pro cykloturistiku.
- .2 V souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek STK je navrženo propojení cyklostezky č. 2 směrem na Velvary a je vymezena VPS cyklostezka PC 3/2 Velké středočeské kolo.
- .3 Jsou stanoveny tato opatření pro zajištění cyklistické dopravy:
- | | |
|------|---|
| DN30 | Pěší a cyklo propojení s místní částí Lešany – ul. NaVršku PC 3/2 |
| DN31 | Pěší a cyklo komunikace – propojení ul. V Loučkách a ul. U Dvora PC 4/3/20, součást interakčního prvku IP 39 |
| DN32 | Pěší a cyklo komunikace - podél ul. Zagarolské (sil. III/24021) k autobusové zastávce – PC /2/20 |
| DN33 | Ul. Zagarolská – pěší a cyklo propojení na ul. U PTZ – PC 2,5/2 |
| DN34 | Pěší a cyklo komunikace podél železnice |
| DN35 | Pěší a cyklo komunikace Velké středočeské kolo – vedena jako cyklotrasa od Památníku Antonína Dvořáka ulicí Kralupská, od křižovatky s ul. Na Skále novou místní obslužnou komunikací na ul. V Úvoze, dále po ul. V Lipské po ul. Lipová, dále směrem na Velvary jako samostatná pěší a cyklo komunikace. |

II/1.2.3.9 Hipostezky

- .1 Okolí správního území obce podél řeky Vltavy s hodnotnou přírodou a přírodními zajímavostmi umožňuje rozvoj hipoturistiky v tomto řešeném území.

II/1.2.3.10 Zemědělská a lesní doprava

- .1 Zemědělská a lesní účelová doprava probíhá dnes zčásti po účelových a místních komunikacích, zčásti po místních komunikacích, zčásti po silnicích III. tř. Intenzita provozu zemědělské techniky je výrazně závislá na sezónních pracích.
- .2 Pro ochranu základní sítě účelových komunikací významných pro zajištění prostupnosti území územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství.

II/1.2.3.11 Užití pojmy nedefinované platnou legislativou

- P.-/2 P = místní komunikace IV. třídy - pěší komunikace dle zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích v platném znění, a ČSN 736110 Projektování místních komunikací a její změny Z1. první číslo = šířka veřejného prostranství, pokud se stanovuje druhé číslo = světlá šířka zpevněné plochy včetně ohraničující konstrukce zpevněného krytu
pozn: čísla jsou vzájemně oddělena lomítky

- C.4/3/20 C = místní komunikace IV. třídy - cyklostezka dle zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích v platném znění, a ČSN 736110 Projektování místních komunikací a její změny Z1.
první číslo = šířka veřejného prostranství, pokud se stanovuje
druhé číslo = světlá šířka zpevněné plochy včetně ohraničující konstrukce zpevněného krytu
třetí číslo = návrhová rychlost
pozn: čísla jsou vzájemně oddělena lomítky
- PC.4/3/20 PC = místní komunikace IV. třídy - společná komunikace pro chodce a cyklisty dle zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích v platném znění, a ČSN 736110 Projektování místních komunikací a její změny Z1.
první číslo = šířka veřejného prostranství, pokud se stanovuje
druhé číslo = světlá šířka zpevněné plochy včetně ohraničující konstrukce zpevněného krytu
třetí číslo = návrhová rychlost
pozn: čísla jsou vzájemně oddělena lomítky
- pozn: všechny ostatní řídicí užitě pojmy mající regulativní funkci jsou definovány legislativou platnou v době vydání OOP k územnímu plánu Nelahozeves.*

II/1.2.4 Technická infrastruktura

- .0 Technická infrastruktura tvoří systémy, které zajišťují odpovídající úroveň technické obsluhy sídla a jeho obyvatel. Jedná se o zajištění dostupnosti energií a informací, zajištění pitné vody, odvádění splaškových a srážkových vod a dalších systémů obsluhujících území.

V územním plánu jsou navrženy konkrétní opatření technické infrastruktury, které jsou nutné pro zajištění této technické obsluhy území pro předpokládaný počet obyvatel. Tato opatření a jejich popis, resp. podmínky jsou součástí odpovídajících kapitol technické infrastruktury. Jestliže jsou nutná v návrhu zobrazit graficky, jsou vymezena jako „část plochy pro technickou infrastrukturu“. Jsou označena indexem (TI).

Stávající sítě technické infrastruktury jsou stabilizovány mimo přeložek nebo rušených úseků. Do stávajících stabilizovaných sítí technické infrastruktury nejsou zahrnuty stávající nefunkční nebo nenapojené části sítě.

II/1.2.4.1 Vodní režim

.1.1 Vodní toky a plochy

Východní hranici řešeného území tvoří koryto řeky Vltavy (číslo hydrologického pořadí 1-12-02-047).

Povodňové průtoky Vltavy (km 17,98) s pravděpodobností výskytu za n let jsou uvedeny v následující tabulce.

n	1	5	10	20	50	100
Qn (m3/s)	786	1627	2055	2518	3180	3727

Plocha povodí k uvedenému profilu je 26 966,8 km², průměrný roční průtok je 150,2 m³/s.

V říčním km 17,98 se na Vltavě nachází vodní dílo Miřejovice. Jedná se o jez v místě silničního přemostění řeky s rozdílem hladin 3,45 m. Válcový jez je tvořen 5 poli (19 m, 2 × 25 m a 2 × 26,7 m) a vorovou propustí na pravém břehu. Vorová propust je využívána jako sportovní slalomová dráha. Na levém břehu se nacházejí dvě plavební komory umístěné za sebou (horní malá s rozměry 11 × 73 m a dolní velká s rozměry 20 × 133,4 m). Nejblíže levému břehu se nachází náhon malé vodní elektrárny (MVE) Miřejovice. Elektrárnský náhon je dlouhý cca 700 m, objekt MVE je umístěn cca 150 m za úroveň jezu. Elektrárna je vybavena 5 Francisovými turbínami s celkovým výkonem 3,57 MW.

V území se nenacházejí žádné významnější přítoky Vltavy, nachází se zde však několik příčných údolí (rokli), které slouží k příležitostnému odtoku povrchových vod při vydatnějších srážkách. Stálý průtok je u Korytnického potoka ústícího do Vltavy mezi místními částmi Nelahozeves a Hleďsebe. Jeho koryto původně pokračovalo do prostoru stávajícího popílkoviště. Potok je dnes dotován z pramene pod Bažantnicí. V rámci rekultivace lokality Kořenice je počítáno s obnovou koryta Korytnického potoka přes rekultivovanou plochu. V územním plánu je zakreslena pouze ideová trasa navrhovaného koryta potoka znázorňující záměr jeho revitalizace. Trasa koryta bude upřesněna v podrobnějších dokumentacích.

V území se nenachází žádná významnější vodní plocha.

Významným problémem z hlediska vodního režimu jsou staré ekologické zátěže pocházející z odkaliště a starých skládek nacházejících se jižně od silnice I/16H v prostoru vyvýšené terénní plošiny mezi sídly Uhy a Nelahozeves. Zátěže způsobují kontaminaci podzemních vod, která se nejvíce projevuje v místní části Hledsebe v ulici Pod Strání; kde není možné využívat vodu z místních zdrojů (studní).

.1.2 Záplavová území

Vodní tok Vltava má stanoveno záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zónu záplavového území. Záplavové území Q100 zasahuje do zastavěného území pouze minimálně. V sídle Nelahozeves se nachází v záplavovém území objekt Maríny Vltava a navazující objekty v území mezi řekou a železniční tratí. Větší rozsah má záplavové území v severovýchodním výběžku řešeného území, kde se s výjimkou jednoho provozního areálu zástavby nedotýká. Aktivní zóna záplavového území je omezena na pozemky bezprostředně navazující na břeh řeky a s výjimkou areálu Marína Vltava stávající zástavbu neohrožuje. Územní plán ve svých podmínkách se záplavovými čarami Q5 a Q20 nepracuje, proto jsou v grafické příloze zakresleny pouze hranice záplavového území Q100 a aktivní zóna.

Další povodňovou hranicí v řešeném území je hranice skutečné záplavy z roku 2002, která přesahuje stanovené záplavové území Q100. K hranici záplavy 2002 by mělo být přihlédnuto při lokalizaci zastavitelných ploch, nemá však žádnou právní oporu, proto nebude v územním plánu zakreslována.

Do řešeného území zasahuje hranice zvláštní povodně vodního díla Orlík, vodního díla Slapy a vodního díla Želivka. Jednotlivé zvláštní povodně se svým rozsahem liší a zasahují poměrně rozsáhlé území, spíše však na pravém břehu Vltavy mimo řešené území. Jedná se o hypotetickou záplavu, na niž nebudou v územním plánu navrhována žádná opatření, bude využita pouze pro účely krizového řízení.

.1.3 Ochrana vodních zdrojů

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje sloužící k veřejnému zásobování obyvatel pitnou vodou.

V severovýchodním rohu řešeného území se nachází vodní zdroj provozní vody bývalého areálu PTZ Unilever s ochranným pásmem. Celé řešené území patří do zranitelných oblastí dle nařízení vlády č. 103/2003 Sb.

- .2 Část plochy pro technickou infrastrukturu TI02, TI03, TI04, TI05, TI06, TI07, TI08, TI09, TI10 slouží k řešení retence dešťové vody a ochraně proti lokálním povodním v území dle Generelu odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Jsou klíčovými opatřeními pro sanaci stávajícího stavu v území, vzniklého nárůstem zastavěného území bez dlouhodobého řešení problematiky odvodu dešťových vod.

II/1.2.4.2 Zásobování pitnou vodou

- .1 Obec Nelahozeves je v současné době zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník (KSKM). Přívod vody do obce je zajišťován z přivaděčů řady VDJ Hostín – VDJ Dolany. Vodojem Dolany je v současné době hlavním zdrojem pitné vody pro zásobení Kralup nad Vltavou na levém břehu Vltavy. Z vodojemu Dolany je veden zásobní řad, který zásobuje I. tlakové pásmo vodovodní sítě Kralupy nad Vltavou. Současně je tímto řadem přiváděna voda i do vodojemu Lobeč $2 \times 1\,500\text{ m}^3$ (220/215 m n.m.). U vodojemu Lobeč je umístěna automatická tlaková stanice (ATS) Lobeč, pomocí níž je zásobováno III. tl. pásmo vodovodní sítě Kralupy nad Vltavou. Současně je u vodojemu Lobeč umístěna ČS Lobeč, ze které je dopravována voda do vodojemu Na Ladech $2 \times 1\,000\text{ m}^3$ (275/270 m n.m.). Vodojem Na Ladech je určen pro zásobení II. tl. pásma a zároveň slouží jako zásobní vodojem pro Lešany, Nelahozeves, Hledsebe, Podhořany a Miřejovice (nacházející se z větší části na území obce Nová Ves). Z vdj. Na Ladech je veden zásobní řad DN 200 do Lešan a dále přes Nelahozeves do sídel Hledsebe, Podhořany a Miřejovice. Koncepce zásobování řešeného území prostřednictvím vodovodu KSKM zůstane zachována. V souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje je navržena realizace nového vodojemu Nelahozeves.
- .2 V územním plánu je navrženo rozšíření vodovodní sítě do vymezených zastavitelných a přestavbových ploch. Krátké prodloužení vodovodního řadu je navrženo pro napojení ploch Z04 a Z08. U plochy Z06 je navrženo zokruhování stávajících vodovodních řadů v ulicích v Cihelnách a Kralupská. Nová vodovodní síť napojená ze stávajících řadů v ulici Nádražní je navržena v plochách Z10, Z11 a Z12 v lokalitě Nádražní. Nové řady budou uloženy v rámci sítě navrhovaných obslužných komunikací a budou převážně zaokruhovány. Plocha Z15 bude zásobována pitnou vodou z bližších rozvodů vodovodní sítě obce Uhy.

V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb pitné vody v jednotlivých plochách přestaveb a v zastavitelných plochách.

- .3 K zajištění zásobování požární vodou slouží vodovodní síť. Územní plán stanovuje řešení navržené vodovodní sítě v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), k zajištění zásobování území požární vodou.
- .4 V souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje je navržena realizace nového vodojemu Nelahozeves 2×400 m³ (232/227 m n.m.), který bude napojený na stávající řad DN 150, protože vodojem Na Ladech 2×1 000 m³ (275/270 m n.m.) výškově nevyhovuje zásobování sídel Nelahozeves, Hledsebe, Podhořany a Miřejovice.
- .5 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb pitné vody v jednotlivých plochách změn v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Název plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [ha]	Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
Z01	Pod Vší	O, VPO	42	1,87	6,3	8,5	0,18
Z02	Pod Lešem	R	0	0,64	1,5	2,0	0,04
Z03	V Úvoze	O	7	0,18	1,1	1,4	0,03
Z04	K Lešanům I.	O, VPO, PR	88	3,53	13,2	17,8	0,37
Z05	K Lešanům II.	O	7	0,23	1,1	1,4	0,03
Z06	V Cihelnách	O, VPO, R, PR	49	3,23	7,4	9,9	0,21
Z07	U Rasovny	O, VPO	25	1,08	3,8	5,1	0,11
Z08	Školní	O	14	0,92	4,9	6,6	0,14
Z09	Velvarská I.	O	7	0,28	1,1	1,4	0,03
Z10	Nádražní I.	O, VPH, V O	260	5,99	41,6	56,2	1,17
Z11	Nádražní II.	O, VPV, VPO	74	2,95	11,1	15,0	0,31
Z12	Nádražní III.	V	0	2,40	7,3	9,9	0,21
Z13	Velvarská II.	V	0	1,14	3,4	4,6	0,10
Z14	CTR	V	0	3,07	0,0	0,0	0,00
Z15	skládky	VS	0	11,15	0,3	0,4	0,01
Z16	Zámecké údolí	O	81	0,63	12,2	16,4	0,34
Z17	CTR II.	V	0	1,29	0,00	0,00	0,00
P01	náves Nelahozeves	O	0	1,28	5,8	7,8	0,16
P02	Na Hřišti	O, VPO	7	0,45	1,1	1,4	0,03
P03	Pod Strání	O	130	8,29	19,5	26,3	0,55
P04	Vltavská	O, VPO	7	0,77	1,1	1,4	0,03
P05	Velvarská III.	O, R	7	2,08	1,1	1,4	0,03
Celkem			805	52,14	144,4	195,0	4,06

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25-30 obyv./ha.

II/1.2.4.3 Zásobování provozní vodou

- .1 Problematika zásobování provozní (požární) vodou se týká zejména areálu centrálního tankoviště ropy podniku MERO a.s. Odběrný objekt průmyslového vodovodu se nachází na břehu řeky Vltavy, úpravná vody s čerpací stanicí je umístěna o cca 140 m severněji u křižovatky ulic Zagarolské a Růžové. Z čerpací stanice je veden koridor vodovodů k areálu centrálního tankoviště. Koridor vodovodů je tvořen třemi trubními řadami vedoucími v poměrně těsném souběhu. Na západním okraji koridoru je veden vodovodní řad sloužící k zásobování areálu pitnou vodou, ostatní dva řady slouží k zásobování požární vodou. Jeden z těchto řadů je v současné době využíván k odvádění nekontaminovaných srážkových vod z areálu tankoviště. Na severovýchodním okraji řešeného území se nachází vodní zdroj pro zásobování bývalého areálu PTZ Unilever provozní vodou. Vodovod ze zdroje je veden podél okraje řešeného území a částečně přes zastavěné území Miřejovic do areálu. Vodovod není v současné době využíván.
- .2 Provozní vodovod podniku MERO a.s. je územním plánem respektován. V rámci koridoru uvedených vodovodních potrubí je počítáno s přípojí nového potrubí pro požární vodu a nového řadu dešťové kanalizace.

II/1.2.4.4 Odvádění splaškových vod

- .1 Na celém zastavěném území obce dosud nebyla realizována soustavná kanalizační síť. V sídlech Lešany a Nelahozeves byla realizována splašková gravitační kanalizace ukončená v čerpací stanici Lososnice, odkud jsou odpadní vody čerpány výtlačnými potrubími do ČOV Kralupy nad Vltavou umístěné na pravém břehu řeky.

V sídle Miřejovice v prostoru mezi tratí ČD, řekou a silnicí II/608 byla realizována tlaková kanalizační síť, která měla být napojena na stávající ČOV umístěnou v rámci bývalého areálu PTZ Unilever. Po ukončení výroby v areálu je ČOV provozována s velmi nízkým zatížením a její budoucí provozování je nejasné. Na popsanou stávající tlakovou kanalizaci navazuje vyprojektovaná tlaková kanalizace ve zbylé části Miřejovic.

Dokumentace k územnímu řízení byla dále vypracována na tlakovou kanalizaci v místní části Hleďsebe, v prostoru mezi řekou, železniční tratí a jižní hranicí bývalého areálu PTZ (lokalita Zagarolská). Tuto kanalizaci by bylo možné napojit jak do stávající ČOV v bývalém areálu PTZ, tak do ČS Lososnice.

- .2 V územním plánu byly sledovány tři možné varianty řešení kanalizační sítě. Základní variantou je propojení stávajících, vyprojektovaných a navrhovaných systémů gravitační a tlakové splaškové kanalizace do stávající ČS Lososnice a převedení splaškových vod na ČOV Kralupy nad Vltavou. Tato alternativa je vyhodnocena jako nejpravděpodobnější a je v územním plánu zakreslena. Druhou alternativou je převedení splaškových vod z tlakové kanalizace v lokalitách Nádražní a Předmostí (případně i z lokality Zagarolská) do ČOV bývalého areálu PTZ. Tlaková kanalizace z lokalit Hleďsebe I. a II. díl a Pod Strání bude i v této alternativě zaústěna na ČS Lososnice. Tato alternativa nepředstavuje z hlediska územního plánu zásadní koncepční změny, pouze by některé trasy tlakové kanalizace zakreslené v územním plánu byly provozovány v opačném směru.

Třetí posuzovanou alternativou byla realizace nové ČOV pro obec Nelahozeves. V rámci dostupných ploch a realizovaných kanalizačních rozvodů se nepodařilo najít vhodnou lokalizaci pro nové umístění ČOV, proto tato alternativa nebyla dále v územním plánu sledována.

Navrženo je doplnění splaškové kanalizační sítě pro obsluhu vymezených zastavitelných a přestavbových ploch. Je navrženo prodloužení stávajících stok dílčími navrhovanými větvemi k plochám Z01, Z02, Z04, Z06, Z07 a Z08.

Dále byla navržena nová tlaková kanalizační síť v plochách Z10 - Z12 napojená na stávající tlakovou kanalizaci v lokalitě Nádražní. Nové řady budou uloženy v rámci sítě navrhovaných obslužných komunikací.

- .3 Likvidace případných odpadních vod z plochy Z15 bude řešena prostřednictvím areálové čistírny odpadních vod. Vyčištěná voda bude včetně srážkových vod akumulována prostřednictvím vsakovacích průlehů s přepadem, případně řízeným odpouštěním do revitalizovaného koryta Korytnického potoka.

II/1.2.4.5 Odvádění srážkových vod

- .1 Největším problémem v obci je řešení odtoku srážkových vod. V uplynulém období došlo ke zvýšenému nárůstu podílu zpevněných ploch na území obce. Největší problémy jsou zejména v Lešanech, kde i z historických pramenů vyplývá, že území Lešan je zcela nevhodné ke vsakování srážkových vod a komplexní a koncepčně provedené odvodnění povrchových vod je nezbytným předpokladem jakéhokoli dalšího rozvoje. Byly realizovány obytné lokality bez uspokojivého vyřešení odvádění srážkových vod, jako např. tzv. Anglický resort na západním okraji zastavěného území, kde byla problematika odvádění srážkových vod alibisticky řešena prostřednictvím nefunkčního vsakovacího objektu. Špatně řešené a nekoncepční odvádění srážkových vod způsobuje při přívalových deštích velké problémy a škody na majetku v dolní části Lešan, ale zejména v navazující zástavbě sídla Nelahozeves. Zástavba v Nelahozevsi je situována v údolnici s poměrně rozsáhlým povodím a zastavěné území není na odtok přívalových vod z uvedeného povodí připraveno.

Problémy s podmáčením pozemků jsou i v lokalitě Pod Strání. Odvádění srážkových vod je v lokalitě Pod Strání značně problematické. Domy jsou zde zařízuty do prudkého svahu, ulice má střídavý sklon a těleso železniční trati s protihlukovou zdí vytváří bariéru pro přirozený odtok z území.

V centrální části Lešan se nachází stávající dešťová kanalizace, která však není napojena do recipientu, ale je zaústěna do otevřených příkopů v ulici V úvoze se zanesenými propustky u vjezdů na jednotlivé pozemky.

Mezi sídly Lešany a Nelahozeves byla realizována dešťová stoka, která však je technicky, majetkově i administrativně nedořešena a je obtížně napojitelná do stávajícího systému – jak na straně Lešan, tak zejména v Nelahozevsi, kde je nutné svést srážkové vody do kapacitní zámecké štol, která historicky k odvádění srážkových vod z přilehlého povodí sloužila. Napojení realizované dešťové stoky na zámeckou stolu je vzhledem k terénní konfiguraci a množství inženýrských sítí v uličním prostoru komplikované.

Z areálu CTR je veden v souběhu s požárními vodovody dešťový kanalizační řad odvádějící přepady z akumulačních nádrží na srážkové vody z areálu CTR. Tento řad by za určitých okolností bylo vhodné využít pro odvodnění ploch v místní části Hleďsebe za železniční tratí.

- .2 Koncepce řešení odtoku srážkových vod je navržena v souladu se zpracovaným Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Řešení spočívá v kombinaci stávajících a navrhovaných povrchových příkopů, dešťových stok, retenčních nádrží a průlehů.
- .3 Odvádění srážkových vod je v obci s ohledem na pravděpodobně málo vhodné geologické poměry pro vsakování a vzhledem k velkému rozsahu vymezených zastavitelných ploch složité. Pro všechny zastavitelné plochy je nutno počítat s eliminací srážkových přívalů realizací akumulačních dešťových zdrží v rámci jednotlivých pozemků a s jejich přísně regulovaným odpouštěním (v množství do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace. Odvádění srážkových vod z jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno v souladu s vyhl. 501/2006 Sb. (§20, odst. 5, písm. c).
- .4 Pro odpadní vody z komunikací a zpevněných veřejných prostranství plán navrhuje rovněž realizovat záchytná opatření umožňující akumulaci objemu náhrvové srážky.
- .5 Ze zásadních koncepčních kroků, které je možné řešit v měřítku územního plánu, jsou navržena následující opatření:
- Územní plán počítá se snížením zátěže území srážkovými vodami s pomocí interakčních prvků, jednak realizací výsadby, jednak v konkrétních místech doprovodnými zasakovacími příkopy. Více viz. kapitola II/1.2.5.2 Interakční prvky.
- V severovýchodním okraji lokality V Cihelnách bude realizována Retenční nádrž Kralupská (část plochy pro technickou infrastrukturu TI02) s navrhovaným retenčním objemem 3 000 m³. Do nádrže bude zaústěna strouha vedoucí podél jižního okraje resortu Lešany a dále vsakovací příkop vedoucí podél jihovýchodního okraje zástavby Lešan. Do nádrže budou zaústěny i srážkové vody z navrhované dešťové kanalizace z lokality Na Samotě u Lesa, plochy Z07 a plochy Z06. Regulovaný odtok ze zdrže bude sváděn navrhovanou dešťovou kanalizací do stávající kanalizace ústící do Zámecké štoly. V lokalitě V Cihelnách bude rekonstruován stávající vsakovací objekt a jeho přepad bude zaústěn do navrhované stoky vedoucí v prodloužení ulice v Cihelnách do navrhované dešťové stoky v Kralupské ulici popsané v předcházejícím odstavci.
- Další retenční nádrž je navržena na okraji zástavby Nelahozevsí v prodloužení ulice V Loučkách (část plochy pro technickou infrastrukturu TI03) s navrhovaným retenčním objemem 6 500 m³. V nádrži bude akumulována srážková voda z dešťové kanalizace Lešan přiváděná navrhovanými otevřenými příkopy. Stávající nenapojená dešťová kanalizace vedoucí ze severního okraje Lešan do ulice v Loučkách bude zrušena a bude nahrazena navrhovaným povrchovým příkopem vedoucím podél jižní strany komunikace a zaústěným do retenční nádrže V Loučkách.
- Pro odvedení extravilánových vod z povodí nacházejícího se západně od zastavěného území Nelahozevsí, je navržena retenční nádrž V Závětině (část plochy pro technickou infrastrukturu TI04) s navrhovaným retenčním objemem 2 600 m³, která bude umístěna na okraji zastavěného území obce. Z nádrže bude vypouštěn regulovaný odtok do navrhované dešťové kanalizace. Do nádrže budou zaústěny otevřené vsakovací příkopy sbírající srážkovou vodu z povodí nad zástavbou.
- Pro odvodnění zástavby anglického resortu na jihozápadním okraji Lešan je navržena rekonstrukce stávajících příkopů kolem areálu a jejich zaústění do průlehu Na Vršku I. (část plochy pro technickou infrastrukturu TI05) s navrhovaným retenčním objemem 450 m³.
- Pro zachycení přítoků z okolních pozemků na jižní okraj zástavby Lešany resort jsou navrženy záchytné příkopy zaústěné do průlehu Na Vršku II. (část plochy pro technickou infrastrukturu TI06) s navrhovaným retenčním objemem 100 m³.
- Dešťová kanalizace v Lešanech bude na většině území nově realizována a bude napojena do dvou navrhovaných povrchových příkopů zaústěných do retenční nádrže V Loučkách.
- V lokalitě Lešany resort je navržena rekonstrukce stávajícího vsakovacího objektu, s nově realizovaným přepadem, který bude zaústěn do nově navrhované dešťové kanalizace a podvede do retenční nádrže Kralupská.
- V Nelahozevsí je navrženo doplnění dešťové kanalizace (zejména v ulicích V Závětině, Školní a Na Vinici), tak aby bylo umožněno bezproblémové převedení srážkových vod ze zastavěného území do recipientu.
- V lokalitě Pod Strání jsou navrženy dvě nové dešťové stoky umožňující odtok srážkových vod z lokality pře těleso železniční trati, doplněné retenčními nádržemi. Jedna se nachází v jižní části lokality a je vedena přes retenční nádrž Pod Strání I. s navrhovaným retenčním objemem 240 m³ (část plochy pro technickou infrastrukturu TI10) v souběhu se stávajícím silničním nadjezdem a dále pod železnici do Vltavy. Druhá se nachází v trase navrhovaného pěšího propojení vedoucího podél jižního okraje bývalého areálu PTZ a je přes retenční nádrž Pod Strání II. (část plochy pro technickou infrastrukturu TI07) s navrhovaným retenčním objemem 1000 m³ zaústěna do Vltavy na úrovni mostu. Popsané dešťové stoky budou opatřeny automatickou armaturou proti vzduť vodě. Kromě uvedených dvou propojení je uvažováno s využitím dešťové stoky vedoucí v souběhu s požárním vodovodem MERO.

V prostoru okolo ulice V Žlábků a dále směrem k ulici U podjezdu je navržena dešťová kanalizace, která bude napojena do retenční zasakovací nádrže U Nádraží I. (část plochy pro technickou infrastrukturu TI08) s navrhovaným retenčním objemem 3 400 m³.

Nová dešťová kanalizace zaústěná do Vltavy je navržena pro stávající i navrhovanou zástavbu v lokalitě Nádraží. V ulici Nádraží je navržen podzemní zasakovací objekt U Nádraží II. (část plochy pro technickou infrastrukturu TI09) s navrhovaným retenčním objemem 500 m³.

V lokalitě Kořenice je počítáno s obnovou přirozeného odtokového režimu prostřednictvím nově upraveného koryta Korytnického potoka realizovanou v rámci rekultivace území.

Kapacity retenčních opatření jsou stanovena jako maximální, při přípravě podrobnější dokumentace lze část kapacity opatření umístit do vyšších terénních poloh tak, aby byla optimalizována velikost retenčních nádrží navazujících na zastavěné území obce, zejména RN TI03 a TI04.

- .6 V následující tabulce jsou uvedeny bilance produkce odpadních vod v jednotlivých plochách změn v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Název plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [ha]	Max. produkce splašků [l/s]	Přítalový déšť [l/s]
Z01	Pod Vsi	O, VPO	42	1,87	0,33	97
Z02	Pod Lesem	R	0	0,64	0,08	25
Z03	V Úvoze	O	7	0,18	0,05	9
Z04	K Lešanům I.	O, VPO, PR	88	3,53	0,69	184
Z05	K Lešanům II.	O	7	0,23	0,05	12
Z06	V Cihelnách	O, VPO, R, PR	49	3,23	0,38	168
Z07	U Rasovny	O, VPO	25	1,08	0,20	56
Z08	Školní	O	14	0,92	0,25	72
Z09	Velvarská I.	O	7	0,28	0,05	15
Z10	Nádraží I.	O, VPH, V O	260	5,99	2,17	311
Z11	Nádraží II.	O, VPV, VPO	74	2,95	0,58	151
Z12	Nádraží III.	V	0	2,40	0,38	190
Z13	Velvarská II.	V	0	1,14	0,18	89
Z14	CTR	V	0	3,07	0,00	200
Z15	skládky	VS	0	11,15	0,02	870
Z16	Zámecké údolí	O	81	0,63	0,63	33
Z17	CTR II.	V	0	1,29	0,00	84
P01	náves Nelahozeves	O	0	1,28	0,30	83
P02	Na Hřišti	O, VPO	7	0,45	0,05	23
P03	Pod Strání	O	130	8,29	1,02	431
P04	Vltavská	O, VPO	7	0,77	0,05	40
P05	Velvarská III.	O, R	7	2,08	0,05	108
Celkem			805	52,14	7,52	3166

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25-30 obyv./ha.

II/1.2.4.6 Zásobování plynem

- .1 Podél severní hranice řešeného území prochází tranzitní trasa VVTL plynovodu ve správě společnosti Transgas tvořená dvěma trubními trasami (2 × DN 900 a DN 1000) s ochranným pásmem 200 m od okraje trasy na obě strany a trojicí dálkových kabelů. Koridor VVTL plynovodů bude v územním plánu včetně ochranného pásma respektován.
- Kromě popsaného koridoru tranzitního plynovodu procházejí řešeným územím trasy VTL plynovodu. VTL plynovod DN 500 přichází do řešeného území od Veltrus v souběhu s tranzitním koridorem VVTL plynovodů. U silnice II/608 je z řady vedena odbočka směrem na Nové Ouholice. Plynovod prochází přes řešené území podél zástavby Mířejovic a dříve pokračoval zastavěným územím místní části Hleděsebe, k regulační stanici Pod Strání. Z důvodů kolize trasy VTL plynovodu se stávajícím a zejména navrhovaným zastavěným územím byla realizována přeložka tohoto VTL plynovodu vedoucí v první části v souběhu s trasou tranzitních plynovodů a v dalším úseku podél východní a jižní hranice areálu CTR, kde se za silnicí I/16H napojila na původní trasu vedoucí k distribuční regulační stanici VTL/STL umístěné v ulici Pod Strání a k odběratelské regulační stanici v bývalém areálu PTZ. Plynová regulační stanice VTL v bývalém areálu PTZ je zrušena a nahrazena odběratelskou stanicí STL. Z přeložky je nově napojena VTL přípojka k areálu tankoviště tankoviště ropy. Původní trasa VTL plynovodu vedoucí k zastavěnému území obce byla ukončena v nové regulační stanici umístěné u křižovatky silnice II/608 a ulice Zagarolské. Z distribuční regulační stanice o výkonu 1200 m³/h v ulici Pod Strání je napojena středotlaká plynovodní síť, která je rozvedena prakticky v celém zastavěném území obce.

- .2 Územní plán dále navrhuje napojení zastavitelných ploch pro zajištění zásobování plynem pro novou zástavbu. Z regulační stanice u silnice II/608 bude proveden STL rozvod do nové zastavitelné lokality U Nádraží a bude propojen do stávajících STL plynovodních rozvodů v obci. Krátké navrhované přívody STL plynovodu jsou vymezeny pro zásobování ploch Z04, Z05 a Z08.
- .3 U plochy Z15 není počítáno se zásobováním zemním plynem s ohledem na variabilní možnosti využití. Plocha bude v případě potřeby zásobována zemním plynem odbočkou z VTL plynovodního řadu procházejícího podél severní hrany plochy. Odbočka bude v rámci zastavitelné plochy ukončena odběratelskou regulační stanicí, umístěnou s ohledem na navržené využití.
- .4 VTL přívod od stávající regulační stanice Pod Strání k regulační stanici v bývalém areálu PTZ je z důvodu uvolnění ploch pro výstavbu navržen ke zrušení a bude nahrazen páteřním STL plynovodním přívodem vedoucím podél stávajícího koridoru nadzemního vedení VVN (část plochy pro technickou infrastrukturu TI50).
- .5 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb zemního plynu v jednotlivých plochách změn v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Název plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [ha]	Průměrná potřeba [tis.m3/rok]	Maximální potřeba [m3/h]
Z01	Pod Vší	O, VPO	42	1,87	48	40
Z02	Pod Lešem	R	0	0,64	0	0
Z03	V Úvoze	O	7	0,18	8	7
Z04	K Lešanům I.	O, VPO, PR	88	3,53	100	83
Z05	K Lešanům II.	O	7	0,23	8	7
Z06	V Cihelnách	O, VPO, R, PR	49	3,23	56	46
Z07	U Rasovny	O, VPO	25	1,08	28	23
Z08	Školní	O	14	0,92	170	93
Z09	Velvarská I.	O	7	0,28	8	7
Z10	Nádražní I.	O, VPH, V O	260	5,99	457	337
Z11	Nádražní II.	O, VPV, VPO	74	2,95	84	69
Z12	Nádražní III.	V	0	2,40	409	211
Z13	Velvarská II.	V	0	1,14	191	99
Z14	CTR	V	0	3,07	0	0
Z15	skládky	VS	0	11,15	0	0
Z16	Zámecké údolí	O	81	0,63	92	76
Z17	CTR II.	V	0	1,29	217	112
P01	náves Nelahozeves	O	0	1,28	215	111
P02	Na Hřišti	O, VPO	7	0,45	8	7
P03	Pod Strání	O	130	8,29	148	122
P04	Vltavská	O, VPO	7	0,77	8	7
P05	Velvarská III.	O, R	7	2,08	8	7
Celkem			805	52,14	2046	1348

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25-30 obyv./ha.

V ploše Z14 nejsou uvedeny bilanční nároky, protože je počítáno se zásobováním zastavitelné plochy ze stávajících rozvodů areálu MERO.

II/1.2.4.7 Zásobování elektrickou energií

- .1 Do areálu centrálního tankoviště ropy je přivedeno od severu vedení VVN 110 kV, které je smyčkově napojeno v rozvodně areálu a umožňuje tak zásobovat areál ze dvou směrů. V souběhu s tímto vedením VVN je poblíž severní hranice řešeného území vedena trasa ZVN 400 kV.
Řešené území je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě VN 22 kV tvořené převážně nadzemními trasami, v zastavěném území se nacházejí i kabelové trasy VN. Rozvody VN napájejí jednotlivé distribuční trafostanice 22/0,4 kV, z nichž jsou vyvedeny rozvody NN k jednotlivým odběratelům a odběratelské trafostanice u areálů a jiných velkých odběratelů ze sítě VN. Seznam distribučních i odběratelských trafostanic v řešeném území je uveden v následující tabulce:

Tabelární přehled stávajících trafostanic v řešeném území:

Poř. č.	Název trafostanice	Poznámka
TS 1	Lešany - obec	DISTRIBUČNÍ
TS 2	Lešany - Javorová	DISTRIBUČNÍ
TS 3	Lešany – K Jánu	DISTRIBUČNÍ
TS 4	Lešany - ZD	ODBĚRATELSKÁ
Poř. č.	Název trafostanice	Poznámka
TS 5	Nelahozeves – U Hřbitova	DISTRIBUČNÍ
TS 6	Nelahozeves – Na Vinici	DISTRIBUČNÍ
TS 7	Nelahozeves - Tunel	DISTRIBUČNÍ
TS 8	Nelahozeves - Kralupská	DISTRIBUČNÍ
TS 9	Nelahozeves – V Cihelnách	DISTRIBUČNÍ
TS 10	Nelahozeves – V Loučkách	DISTRIBUČNÍ
TS 11	Nelahozeves – V Závětíně	DISTRIBUČNÍ
TS 12	Nelahozeves - pískovna	ODBĚRATELSKÁ
TS 13	Hleďsebe – U Hřiště	DISTRIBUČNÍ
TS 14	Hleďsebe – Pod Strání	DISTRIBUČNÍ
TS 15	Hleďsebe - Technoplyn	DISTRIBUČNÍ
TS 16	Hleďsebe – čerpací stanice CTR	ODBĚRATELSKÁ
TS 17	Hleďsebe – PTZ1	ODBĚRATELSKÁ
TS 18	Hleďsebe – PTZ2	ODBĚRATELSKÁ
TS 19	Hleďsebe – PTZ3	ODBĚRATELSKÁ
TS 20	Podhořany - obec	DISTRIBUČNÍ
TS 21	Podhořany - nádražní	DISTRIBUČNÍ
TS 22	Podhořany - ČD	ODBĚRATELSKÁ
TS 23	Podhořany – ČS PHM	ODBĚRATELSKÁ

- .2 Koncepce zásobování území obce elektrickou energií není územním plánem měněna. Zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávající sítě nízkého napětí s případným posílením výkonu ve trafostanicích.
- .3 Plocha Z15 bude zásobována elektrickou energií ze stávající trafostanice realizované pro 1 etapu skládky (TS12).
- .4 Změny na elektrorozvodné síti jsou navrženy v lokalitě Nádražní, kde stávající nadzemní rozvody kolidují s plochami vymezenými pro navrhovanou zástavbu. Je navrženo zrušení části stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV a jeho nahrazení kabelovou trasou, dále je navržena přeložka nadzemního vedení k trafostanici Podhořany (TS20). Zrušena je stávající průběžná trafostanice (TS23) na překládaném vedení a je nahrazena navrhovanou trafostanicí na okraji zastavitelných ploch (TSN01). Nové zastavitelné plochy budou zásobovány elektrickou energií prostřednictvím navrhované kabelové distribuční trafostanice 22/0,4 kV, která bude napojena z nově navrhované kabelové trasy (TSN02). Nově budou z nové kabelové trasy napojeny stávající trafostanice v Zahradní ulici a na okraji bývalého areálu PTZ.
- Pro zásobování zastavitelné plochy Z01 je navržena nová trafostanice napojená kabelovým přívodem ze stávajícího kabelového vedení VN 22 kV vedoucího v ulici V Úvoze (TSN03). V návaznosti na realizaci retenční nádrže V Závětíně (TI04) je navržena přeložka trafostanice TS 11. Nová trafostanice TSN04 bude umístěna na pozemku parc.č. 87/4.
- .5 V následující tabulce jsou uvedeny bilance potřeb elektrické energie v jednotlivých plochách změn v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých ploch:

Číslo plochy	Název plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem	Instalovaný výkon	Soudobý výkon
				[m ²]	[kW]	[kW]
Z01	Pod Vsi	O, VPO	42	1,87	204	82
Z02	Pod Lesem	R	0	0,64	50	20
Z03	V Úvoze	O	7	0,18	34	14
Z04	K Lešanům I.	O, VPO, PR	88	3,53	425	170
Z05	K Lešanům II.	O	7	0,23	34	14
Z06	V Cihelnách	O, VPO, R, PR	49	3,23	238	95
Z07	U Rasovny	O, VPO	25	1,08	119	48
Z08	Školní	O	14	0,92	234	93
Z09	Velvarská I.	O	7	0,28	34	14
Z10	Nádražní I.	O, VPH, V O	260	5,99	813	325
Z11	Nádražní II.	O, VPV, VPO	74	2,95	357	143
Z12	Nádražní III.	V	0	2,40	439	264
Z13	Velvarská II.	V	0	1,14	206	123
Z14	CTR	V	0	3,07	0	0

Číslo plochy	Název plochy	Využití plochy	Počet obyv.	Plocha celkem [m ²]	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
Z15	skládky	VS	0	11,15	30	18
Z16	Zámecké údolí	O	81	0,63	391	156
Z17	CTR II.	V	0	1,29	232	93
P01	náves Nelahozeves	O	0	1,28	230	92
P02	Na Hřišti	O, VPO	7	0,45	34	14
P03	Pod Strání	O	130	8,29	629	252
P04	Vltavská	O, VPO	7	0,77	34	14
P05	Velvarská III.	O, R	7	2,08	34	14
Celkem			805	52,14	4569	1963

Pozn.: Počty obyvatel odpovídají rozloze zastavitelné plochy při 25-30 obyv./ha.

V ploše Z14 nejsou uvedeny bilanční nároky, protože je počítáno se zásobováním zastavitelné plochy ze stávajících rozvodů areálu MERO.

II/1.2.4.8 Spoje

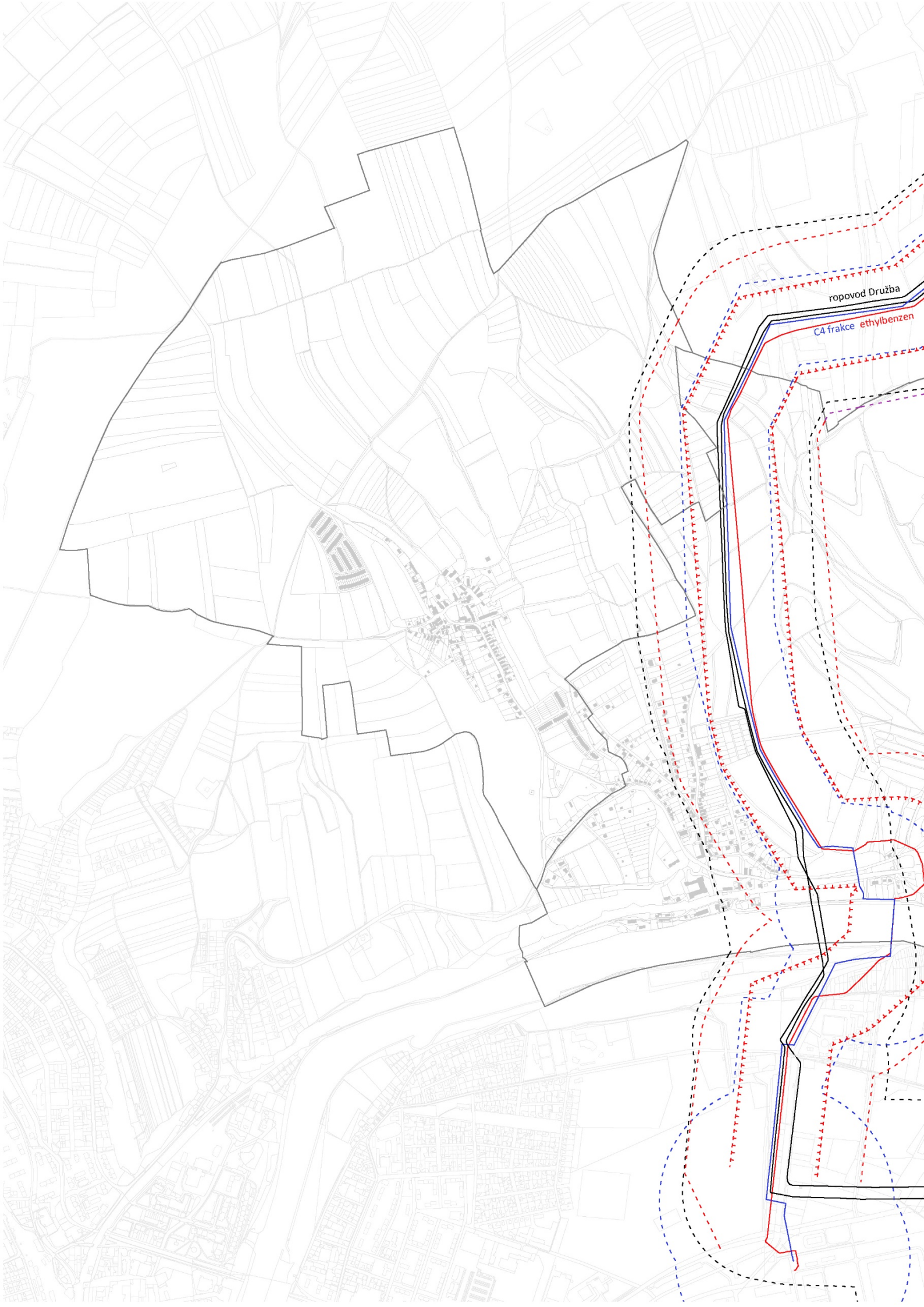
- .1 Přes řešené území vedou v souběhu s železniční tratí dálkové kabely Českých drah. Další dálkové sdělovací kabely jsou vedeny v souběhu s ropovody, produktovody a VVTL plynovody.
Řešené území spadá do uzlového telefonního obvodu Kralupy nad Vltavou. Z ATÚ Kralupy nad Vltavou je veden přívodní kabel propojující síťové rozvaděče v řešeném území. Telefonní síť byla v řešeném území převážně kabelizována a má dostatečnou kapacitu pro stávající zástavbu. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele a konkrétní řešení bude zpracováno v podrobnějších projektových dokumentacích. Základnové stanice mobilních operátorů jsou umístěny na továrním komíně v bývalé areálu PTZ.
- .2 Nové zastavitelné plochy jsou navrženy napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele a konkrétní řešení se předpokládá zpracováno v podrobnějších projektových dokumentacích.

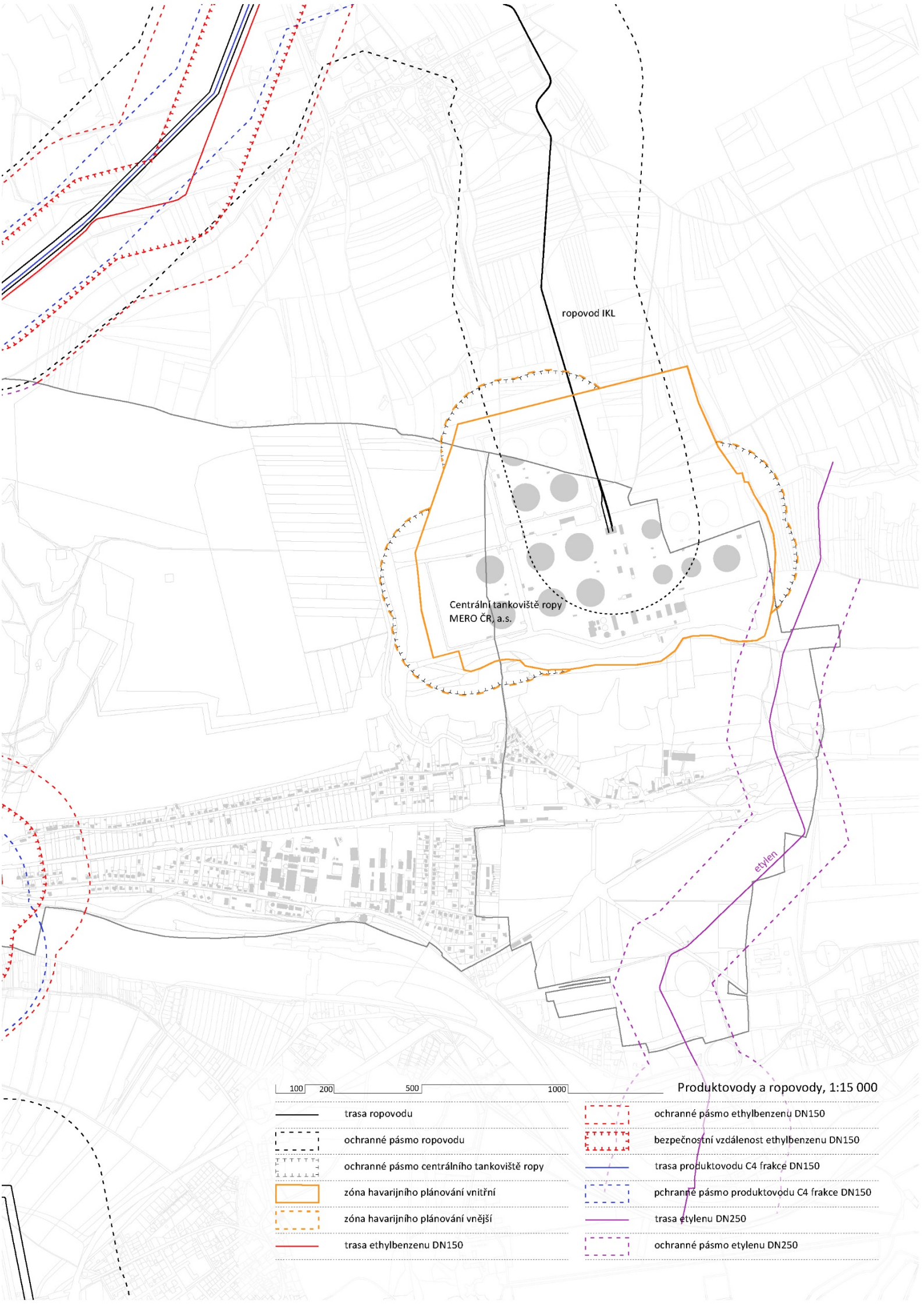
II/1.2.4.9 Ropovody a produktovody

- .1 Řešeným územím prochází více významných tras ropovodů a produktovodů:
 - ropovod IKL společnosti MERO ČR, a.s.
 - ropovod Družba společnosti MERO ČR, a.s.
 - produktovod C4 frakce DN 150 společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o.
 - produktovod EB DN 150 společnosti SYNTHOS Kralupy, a.s.
 - produktovod etylen DN 250 společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o.

Ochranná pásma dálkovodů hořlavých kapalin vyplývají z vládního nařízení č. 29/1959 Sb. a ČSN 650208 a ČSN 650204 a jsou zakreslena v grafické části. Dálkovody jsou provozovány dle „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu etylenovodu NDR - Záluží - Neratovice“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 23.6.1977 pod č.j. OVÚP:937/77-Ča/Mr a „Technických podmínek pro projektování a stavbu etylenovodů“ z roku 1973 (etylenovod) a ČSN 65 0208 „Dálkovody hořlavých zkapalněných uhlovodíkových plynů“ a „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu dálkovodu C4 frakce“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 6.6.1980 pod č.j.: OÚP/328/3-338/80-Hk/Mr (dálkovod C4 frakce). Tyto předpisy je nutno při projektování a realizaci respektovat. Výše uvedená územní rozhodnutí mj. stanovují šířku ochranného pásma 150m u podzemních částí dálkovodu a 300m u nadzemních částí - měřeno od osy potrubí na každou stranu a dále určují vzdálenosti pro umístování staveb cizích investorů do ochranných pásem dálkovodů, které spravujeme. Pro dálkovod etylenu dále stanovují zabezpečovací pásmo 5m a dálkovod C4 frakce 4m od osy potrubí na obě strany.

Stávající trasy ropovodů a produktovodů jsou územním plánem respektovány a není počítáno s jejich změnami.
- .2 V souladu s podklady a vyjádřením správce je v územním plánu vymezen koridor pro přípožď ropovodů společnosti MERO. Koridor je vymezen na obě strany od stávající trasy, a to u ropovodu Družba 10 m (část plochy pro technickou infrastrukturu TI01a) v celkové šířce 20 m a u ropovodu IKL 20 m (část plochy pro technickou infrastrukturu TI01b) v celkové šířce 40 m.





ropovod IKL

Centrální tankoviště ropy
MERO ČR, a.s.

etylen

100 200 500 1000

Produktovody a ropovody, 1:15 000

	trasa ropovodu		ochranné pásmo ethylbenzenů DN150
	ochranné pásmo ropovodu		bezpečnostní vzdálenost ethylbenzenů DN150
	ochranné pásmo centrálního tankoviště ropy		trasa produktovodu C4 frakce DN150
	zóna havarijního plánování vnitřní		pchranné pásmo produktovodu C4 frakce DN150
	zóna havarijního plánování vnější		trasa etylenu DN250
	trasa ethylbenzenů DN150		ochranné pásmo etylenu DN250

II/1.2.5 Krajinná infrastruktura

- .0.1 Krajinná infrastruktura tvoří systém přírodních prvků, které slouží k zajištění ochrany a rozvoje přírody a krajiny a ke snižování dopadu lidské činnosti na krajinu. Na území Nelahozevesi se jedná o uspořádání a podmínky územního systému ekologické stability, interakčních prvků, významných krajinných prvků a ochranu nerostných surovin.

Přírodní podmínky a krajinný ráz

Krajina Polabí (přesněji při soutoku Labe s Vltavou), kde je řešeno výše uvedené rozložení ÚSES (územního systému ekologické stability) se nachází ve vzdálenosti cca 25 km od hl.m. Prahy a spadá do okresu Mělník, do správy ORP Kralupy nad Vltavou. Jde o území tradičně dlouhodobě osídlené a také s velmi nízkými hodnotami ekologické stability a řídkou krostou ekologické stability. Část tohoto území je pravidelně zaplavována v nivě bouřek a to komplikuje místní rozvoj, ale zároveň i odlišuje jednotlivé části řešeného území od sebe.

Krajina blízko soutoku Vltavy a Labe je zde členěna na tři základní části:

- Niva Vltavy
- Svahy údolí Vltavy
- Plošina nad svahy údolí Vltavy

Geomorfologické členění

Z geomorfologického hlediska se jedná o území přesně na rozhraní Středočeské tabule a tedy podcelků Lešanská plošina, Středolabské tabule a Lužecká kotlina.

Uvedené geomorfologické celky se nacházejí na rozhraní mezi jednak nivními uloženinami štěrků a štěrkopísků Labe a Vltavy a pak také na svazích pískovců a slínovců Turonu a cenomanu. Níže uložené horniny mohou být až proterozoického stáří.

Nad úrovní údolí Vltavy se mohou nacházet pleistocénní uloženiny různé mocnosti písků a na řadě míst překryté kvaterními nánosy spraší a vátých hlín. Půda v údolí Vltavy na naplaveninách je úrodná, naplavená, na svazích spíše méně úrodná, kamenitá a písčitá. Nad úrovní údolí je pak půda hlinitopísčitá. V horní části je půda kombinovaná s vátými sprašemi a písky a je proto náchylná k vodní erozi.

Geobiocenologické členění

Z hlediska geobiocenologického je území obce začleněno pod bioregion Řipský 1.2, při ostré hranici s bioregionem Polabským 1.7 v údolí Vltavy. Nejdříve však bude území popsáno z hlediska sosiekoregionů (Míchal, Petříček 1988) a pak podle členění do bioregionů (Culek, Biogeografické členění ČR, 1996).

Sosiekoregiony

Z hlediska sosiekoregionů je řešené území obce Nelahozeves začleněno do sosiekoregionu :

I.3. POLABSKÉ TABULE

Lokalizace a základní údaje

Sosiekoregion se táhne širokým pásem podél Labe a jeho přítoků z východních Čech až do soutokové oblasti Labe a Vltavy. Svou rozlohou (přibližně 3,5 tis.km²) patří mezi největší.

Reliéf a geologické podloží

Pražská plošina na SV plynule přechází do Českobrodské tabule, která je J a JZ částí Polabských tabulí. Českobrodská tabule tvoří plochou pahorkatinu složenou z křídových pískovců a slínovců (výrazně dominují ve sledované části), permských sedimentů a hornin proterozoika (tyto horniny jsou na velkých plochách překryty mladšími kvaterními usazeninami, mezi nimiž dominují spraše a sprašové hlíny).

Klima

Průměrné červencové teploty kolísají kolem 18oC, průměrná lednová teplota je na většině území vyšší než -2oC, průměrná teplota za období IV-IX se pohybuje kolem 14,5oC, průměrná roční teplota do 8,5oC, malé vegetační období (td>10oC) trvá okolo 165 dní. Průměrný roční úhrn srážek se pohybuje mezi 500 až 550 mm.

QUITT řadí region převážně do teplé klimatické oblasti - T 2.

Počet letních dnů	50-60
Počet dnů s teplotou nad 10 °C	160-170
Počet mrazových dnů	100-110
Počet ledových dnů	30-40
Průměrná roční teplota	8,6 °C

Průměrná teplota v lednu	-2 °C
Průměrná teplota v dubnu	9 °C
Průměrná teplota v červenci	18,5 °C
Průměrná teplota v říjnu	8 °C
Průměrný roční srážkový úhrn	540 mm
Srážkový úhrn za vegetační období	300-400 mm
Srážkový úhrn v zimním období	180-250 mm
Počet dnu se sněhovou pokrývkou	30-45
Počet dnů zamračených	120-140
Počet dnů jasných	40-50

Půdy

Na spraších a sprašových hlínách se vyvinuly mocné profily černozemí různých subtypů. Na aluviální náplavy a splachy v potočních nivách je vázán výskyt černic. Přejít do Pražské plošiny tvoří pás hnědozemí na hlinitých spraších. Na vápnatých jílovcích a slínovcích jsou významné plochy pararendzin.

Hlavními skupinami typů geobiocény jsou:

2 BD 3 Carpini-querceta tiliae (lipohabrové doubravy)

2 B 3 Carpini-querceta (habrové doubravy)

Současný stav bioty

Celkově lze region považovat za silně antropogenně ovlivněný. Převládají rozlehlé agroceózy, na nízké lesnatosti se podílejí především nepůvodní borové monokultury s příměsí dubu na fluviálních terasách. V menších fragmentech se zachovaly ukázky původních porostů s dubem a habrem, zbytky polabských lužních lesů s jasanem a olší a acidofilních doubrav na štěrkopískách. Kostra ekologické stability je nedostačující.

Lze uvažovat o začlenění do dvou biochor v rámci sosiekoregionu a to do:

1. Biochory širokých teplých říčních niv

Rozšíření

Podél toku Vltavy.

Druh biochory

modální

Ekotop

Fluviální a deluviofluviální písčitohlinité sedimenty přecházejí v terasové fluviální písčité štěrky na paleozických břidlicích, drobách a prachovcích. Půdy jsou nekarbonátové, písčitohlinité. Jedná se hlavně o půdy nivní, v Holešovicích na terasových štěrčích o půdy hnědé (arenické), vyznačující se extrémně lehkým zrnitostním složením. Ve velkých plochách se vyskytuje závážková antropogenní půda, teplé a suché klima (T2).

Převažují nadm. v. do 200 m.

Biota

Území se nachází mimo areál přirozeného rozšíření některých druhů indikujících 1. vegetační stupeň v lužích (např. jasan úzkolistý), klimatické poměry však již odpovídají přechodu od bukodubového k dubovému stupni. Převládá trofická meziřada B/C, místy až nitrofilní řada C. Hlavními STG jsou:

2-1 BC 4 Ulmi-fraxineta carpini (habrojilmové jasaniny)

V přirozených podmínkách člověkem neovlivněné vegetace a odtokových poměrů byl pravděpodobný též výskyt dalších STG:

2-1 BC-C 4-5 Ulmi-fraxineta populi (topolojilmové jasaniny)

Současný stav

Převažují urbanizované plochy, rozlehlější agroceózy se nacházejí pouze v jižní části území. Významnou plochu zaujímá hladina řeky Vltavy, břehové porosty však prakticky chybí, zbytky se nacházejí pouze na pravém břehu v oblasti Císařského ostrova. Nejvýznamnějším typem aktuální vegetace je přírodně krajinářský park s cizokrajnými dřevinami a starými domácími dřevinami. Kostra ekologické stability je nedostačující.

2. Biochory teplých plošin a pahorkatin

Rozšíření

Dominantní, plošně nejrozšířenější typ biochory v rámci sosiekoregionu.

Druh biochory

modální

Ekotop

Plochý až mírně zvlněný pahorkatinný reliéf na paleozoických (ordovik) břidlicích, drobech, prachovcích a jílovcích. Významný je velkoplošný výskyt spraší a sprašových hlín jihozápadně a jihovýchodně od Jinonic, na které je vázán výskyt hnědozemí s hlubokým profilem. Nejvýraznějším půdním typem jsou hnědé půdy s ostrůvky hnědozemí na hlinitých spraších. V okolí Svěpravic se na šedo zelených jílovcích vyvinuly černice. Nadmořské výšky se převážně pohybují mezi 230 m a 300 m, nejvyšším vrchem je Vidoule (368 m n.m.). Klima je teplé, mírně suché.

Biota

Dominují společenstva 2. vegetačního stupně, převážně mezotrofní řady B, na menších plochách meziřady A/B a B/D, podél vodních toků mezotrofně nitrofilní meziřada B/C až nitrofilní řada C. Převládá normální hydrická řada, na menších plochách a pásovitě podél vodních toků i zamokřená a mokrá hydrická řada.

Hlavními STG jsou:

- 2 B 3 Carpini-querceta (habrové doubravy)
- podružně:
- 2 AB 3 Carpini-querceta (habrové doubravy)
- 2 BD 3 Carpini-querceta tiliae (lipohabrové doubravy)
- 2 B 3-4 Querceta roboris (doubravy dubu letního)
- 2 B 4-5 Alneta (olšiny)
- 2 BC-C 4 Fraxini-alneta (jasanové olšiny)

Současný stav

Plošně nejrozšířenější biochora s dominancí urbanizovaných ploch, značná část území je také využívána zemědělsky jako pole, trvalé travní porosty jsou plošně malé, významné jsou však druhovou skladbou s vysokým podílem přirozeně se vyskytujících druhů. Vyskytují se zde hygrophilní bezkolencové louky, mezofilní, xerofilní louky, stepní lada a skalní stepi. Lesy mají pestré druhovou skladbu, zachovány zůstaly bezkolencové březové doubravy, bukové doubravy, olšiny a střemchové javoriny, větší plochu však zaujímají listnaté lesy s pozměněnou dřevinou skladbou, monokultury smrku a akátiny.

Tento typ, zejména východně od Vltavy, zůstal vzhledem k méně produktivním půdám ušetřen po dlouhou dobu totálnímu odlesnění a i dnes patří (kromě urbanizovaných ploch) k ekologicky relativně hodnotnějším úsekům Pražské plošiny. Navzdory tomu je kostra ekologické stability nedostatečná.

Bioregiony

Z hlediska začlenění řešeného území obce Nelahozeves do bioregionů dle Culka lze uvažovat, že se zkoumané území nachází na území dvou bioregionů :

Bioregion Polabský 1.7 – niva Vltavy a řeka Vltava (malá východní část území obce)

Nachází se ve středu Čech a rozkládá se na nejnižší části České tabule. Typickým rysem bioregionu je katéna niv, nízkých a středních teras. Biota patří převážně do 2. bukového – dubového vegetačního stupně, ovšem vlivem substrátu bez buku.

V nivě Labe jsou četné zbytky dnes již nezaplavovaných lužních lesů, fragmenty slatin a mrtvých ramen řek. Na vyšších terasách hojně kulturní bory. Nivní louky jsou zastoupeny relativně málo a to protože dominuje orná půda. Značnou plochu bioregionu zabírají sídla.

Bioregion Řípský 1.2 - svahy údolí a nad úrovní údolí Vltavy

Je popsán jako bioregion tvořený protáhlou nížinnou tabulí, který zasahuje až na okraj Pražské plošiny. Sledované území okolí trati se nachází na jihovýchodní hranici bioregionu a poblíže hraničí s bioregionem Polabským 1.7 a na okraji i s Českobrodským 1.5, na západě pak s bioregionem Džbánským 1.17 a 1.18 Karlštejnským.

Obecně jde o opukovou tabuli s výchozy proterozoických hornin a nad nimi jen tenkou křídovou slupkou s pauperizovanou teplomilnou biotou 2. bukového – dubového vegetačního stupně, ve vyšších polohách s přechody do 3. dubovo-bukového stupně. V kaňonu Vltavy a přítoků se nachází pestrá biota tvořená teplomilnou lesní a stepní vegetací, místy se nacházejí endemity a mezní prvky společenstev, zvláště pak na okraji Pražské plošiny.

Reliéf má charakter členité pahorkatiny s výškovou členitostí 75 – 100 m, výjimečně až 150 m. Typická výška bioregionu je 170 – 330 m. Podnebí je podle Quitta odpovídající teplé oblasti T2. Průměrné teploty jsou cca okolo 8-9 °C, srážky v zájmovém území přesahují 500 mm ročního průměru. Převažující směr větru je západní, v kaňonu Vltavy a údolích jsou obvyklé časté teplotní inverze. Z hlediska půd se v zájmovém území z bioregionu nacházejí černozemě a hnědozemě na spraších, kambizemě na svazích.

Z hlediska bioty se bioregion nachází v termofytiku, v okolí sledovaných ploch pravděpodobně jde o více fytogeografických okresů. Potenciální přirozená vegetace byla již výše popsána - jde převážně o teplomilné stepní a lesní formace. Fauna v území se nacházející je převážně hercynská se západoevropským vlivem, jde prakticky o les a kulturní step. Faktický stav – převažují jen urbanizované plochy a plochy zemědělské užitkové sekundární zeleně, lesní porosty jsou deprivovány negativními účinky znečištění ovzduší.

Ochrana přírody

V řešené území obce se nenachází žádné maloplošné ani velkoplošné (chráněné krajinné oblasti nebo národní parky) zvláště chráněné území nebo v jejich ochranném pásmu nebo v přírodním parku ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění.

Z hlediska charakteru krajinného rázu se území nachází opět na hranici relativně vlhké a zaplavované plošiny Polabských tabulí v daném území už na styku řek Labe a Vltava. Území podle řeky Vltavy až ke svahu je tedy možno charakterizovat jako oblast nivy Vltavy s výraznými prvky doprovodných prvků podle toku, které se blíží charakteru lužních lesů. V údolí Vltavy nelze na území charakterizovat výrazné krajinné prvky v krajinné oblasti.

Z pohledového hlediska je v tomto území jednoznačnou dominantou jednak skalní defilé nad tratí jižně od zámku Nelahozeves a pak také zámek Nelahozeves, který současně se svou zahradou tvoří jistý krajinný a významný estetický prvek v údolí Vltavy, který docenil v básních i J. Seifert. Další dominanty jsou pak tvořeny až prvky bývalé a současné industriální výroby nacházející se již mimo území obce.

Svahy údolí řeky Vltavy jsou samy o sobě poměrně výrazným krajinným prvkem zejména pak v místech, kde se stáčí řeka Vltava na východ k Labi. Hřeben opuk a slínovců porostlý lesem různého kvality nad Vltavou je jedním z krajinných významných činitelů na území obce. Naproti tomu stepi a nová sídliště na plošinách nad úrovní údolí Vltavy a technické prvky jako skládky nebo areál firem spojených s Kralupy nebo jinými jsou již znaky jednoznačně negativními a deprivující původní stepní krajinu na úroveň technického zázemí industriální výroby. Rozvoj těžby písku v území z tohoto pohledu zapadá rovněž do rámce průmyslového využití a při nevhodné nebo nedostatečné rekultivaci způsobí v budoucnosti další deprivaci a ochuzení bioty v krajině.

Z oblasti ochrany přírody se v území nacházejí pouze 4 registrované významné krajinné prvky:

- VKP 145 Kořenice
- VKP 146 Na Věnci
- VKP 147 U lesa
- VKP 148 Zámecký park Nelahozeves

Každý VKP má jinou charakteristiku a tvoří významnější prvky v ochuzené krajině. Pojem VKP je definován §3 zákona č. 114/1992 Sb. jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky přímo ze zákona jsou tedy i jsou lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy, v mapě nejsou vymezeny, protože není definována niva a les a jeho ochranná pásma jsou definovány jiným zákonem. Jiné prvky v krajině, možné definovat jako VKP již v území obce Nelahozeves nejsou, vyhlášená VKP jsou zakreslena v mapě a uvedena výše.

- .0.2 Protierozní opatření, retenční opatření a protipovodňová opatření jsou vymezena za účelem omezení negativního dopadu lidské činnosti na krajinu, případně k omezení dopadu přírodních katastrof. Jsou buď součástí interakčních prvků, nebo součástí opatření technické infrastruktury k zajištění odvádění a akumulaci dešťových vod v území a k řešení vodního režimu. Zdůvodnění opatření přírodního charakteru je součástí kapitoly II/1.2.5.2 Interakční prvky. Zdůvodnění opatření technického charakteru jsou součástí kapitoly II/1.2.4 Technická infrastruktura.

II/1.2.5.1 Územní systém ekologické stability

.2 Územní systém ekologické stability

- .2.0 Stávající stav ÚSES vychází z okresního generelu ÚSES (Morávková 2000), dále pak z Územně technického podkladu (SŽP 1997-8) pro vyšší ÚSES MMR a pak také z předchozí verze ÚSES koncipované projekčním ateliérem ARCHIKA – Ing.arch.K.Sovinová, Ing. J.Sovina v roce 2012 při práci na ÚSES obce Nelahozeves.

Současná koncepce ÚSES vychází ovšem již z pokročilého podkladu a to Generelu ÚSES pro území ORP Kralupy nad Vltavou zpracovaného v roce 2015 (prosinec) a konzultovaného se zhotovitelem ÚPD, současně je stávající ÚSES navázán na ÚSES na k.ú. Veltrusy, který byl pojat poněkud odlišně (není přímo minimalizovanou sítí, jak požaduje dikce metodiky ÚSES) a proto má v území u řeky Vltavy odlišné charakteristiky a jiné pojetí rozmístění biocenter. Rozpory mezi koncepcí jednotlivých ÚSES na území obcí okolo řešené obce Nelahozeves a okolními plány ÚSES opět řeší již zmíněný plán ÚSES pro ORP obce Kralupy n.Vlt.

Rozpory nebo odlišnosti oproti stávajícímu návrhu ÚSES Kralupy nad Vltavou budou uvedeny u textu k jednotlivým částem ÚSES, aby odlišnosti v částech byly transparentní a zaznamenané na odpovídajícím místě. Tyto odlišnosti vznikaly v rámci tvorby ÚSES pro obec Nelahozeves, v rámci vývoje ÚPD obce mezi lety 2013 – 2016 a jsou legitimní, protože zpracovatel ÚSES obce respektoval často oprávněný požadavek projektanta ÚPD a jeho částí, případně i vedení obce. Koncepce ÚSES v území obce Nelahozeves těsně souvisí s dílkou závazného ÚTP a ÚAP pro území města Kralupy nad Vltavou. Jedná se o dva nadregionální biokoridory, **NRBK 58 „Údolí Vltavy - K10“**, dělený na nivní **NRBK 58 N** a vodní **NRBK 58 V** (složen z dílků úseků NRBK 45-1, NRBK 45-2) a **NRBK 57 „Šebín - K58“** (složen z dílků úseků NRBK 49, NRBK 50, NRBK 51, NRBK 52, NRBK 53, NRBK 54, NRBK 55, NRBK 56, NRBK 57) proložené lokálními biocentry v odpovídající technické délce a jdoucí územím od jihu k severu.

Prvky ÚSES v celkovém rozsahu:

Prvek ÚSES	Funkčnost : F-funkční, N-nefunkční	Stav aktuálně	Cílové společenstvo
NRBK K58/N	F	Lužní porost, alej	Les v nivě, dopr.porosty, aleje
NRBK 45 (NRBK K58/V)	F	Řeka, břehové, dopr.porosty	Břehové porosty, řeka
NRBK 49 (NRBK K57/T)	F	Les	Svahový smíšený les
NRBK 50 (NRBK K57/T)	F	Les, zahrady pod svahem	Smíšený stabilní svahový les, zahrady
NRBK 51 (NRBK K57/T)	F	Les, zahrady, sady	Smíšený stabilní svahový les, zahrady
NRBK 52 (NRBK K57/T)	F	les	Smíšený stabilní svahový les
NRBK 53 (NRBK K57/T)	N, F	Meze, remízy, les, louka	Les, meze, křoviny, dopr.porosty
NRBK 54 (NRBK K57/T)	N	Louka, pole	Křoviny, meze
NRBK 55 (NRBK K57/T)	N, F	Louka, meze	Křoviny, meze
NRBK 56 (NRBK K57/T)	N	Louka, meze	Křoviny, meze
NRBK 57 (NRBK K57/T)	N	Dopr.porosty, meze	Louka, křoviny, remízy
RBC 1862	N	Remízy, rokle, křoviny, les, sady	Les, remízy, křoviny
LBC 237	F	les	Svahový smíšený les
LBC 238	F	Les, terasové zahrady	Les, terasové plochy, sadů a zahrad
LBC 239	F	les	Svahový smíšený les
LBC 262	F	Les, křoviny	Les
LBC 264	F, N	Les, louka, pole	Les, louka, meze
LBC 266	F	Les	Les
LBC 267	F	Zahrada, lesopark, skály	Les, lesopark, zahrada, skály
LBC 269	F	Břehové porosty, louka, řeka	Řeka, dopr.porosty
LBC 270	N, F	Lužní porost	Les v nivě
LBK 153	N	Mez v polích	Křoviny a mez
LBK 154	N	Mez v polích	Křoviny a mez
LBK 155	N,F	Doprovodné porosty, zahrady křoví	Křoviny, doprovodné porosty
LBK 156	N,F	Doprovodné porosty, zahrady křoví, louka	Křoviny, doprovodné porosty

2.1 Nadregionální biokoridory

NRBK 58 „Údolí Vltavy - K10“ dále dělený na:

-východní část nadregionální biokoridor vodní **NRBK K 58 N** – nivní jdoucí po porostech v nivě Vltavy na pravém břehu a pokrývajícím v nivě právě jen zachovalé porosty a místa. Prostor pro

biokoridor je v řadě míst velmi úzký a území obce se jen dotýká. Biokoridor nedoznává v trase řeky změn.

-západní část biokoridor nadregionální biokoridor vodní **NRBK K 58 V** jdoucí po toku řeky Vltavy a pokrývající tok řeky a břehové porosty s navazujícími biocentry po cca 700m technické vzdálenosti. Biokoridor nedoznává změn.

NRBK 57 „Šebín - K58“

Nadregionální biokoridor lesní **NRBK K 57 T** – jdoucí po svazích údolí Vltavy jako teplomilný hájový koridor proložený biocentry lokální úrovně opět po vzdálenosti cca 700-800 m a s výjimkou u obce Nelahozeves, kde je proložen na svahu regionálním biocentrem RBC 1862 Kořenice. Byla provedena úprava tak, aby se biokoridor vyhnul zastavěným plochám, což je i součástí ÚSES obce. Původní hájový biokoridor NRBK 57 se tak po polních kulturách pouští o cca 100 m západněji, protože nebyla možnost vést jej podle severozápadního okraje obce z důvodu stávající nepovolené zástavby v trase biokoridoru.

Uvedený nadregionální biokoridor hájový je s okolím a biokoridory v údolí Vltavy propojen neorganicky několika menšími lokálními biokoridory na svazích, které byly v rámci prací upraveny tak, aby vyhovovaly dopravě a obytné zástavbě na okraji obce. Biokoridor prochází roklemi a svahovými porosty řídkých křovinatých lesů na svazích údolí Vltavy a v rokli směřujících k východu a řada porostů na svazích je tvořena hospodářskými porosty sadů a také akátin a různě deprivovaných porostů za hranicí území obce (na území obce Uhy). Kvalita tohoto prakticky nejdůležitějšího biokoridoru na území obce je velmi diskutabilní, protože stávající stav porostů je špatný a ÚSES ve stávající podobě nerespektuje plně linie v terénu a je účelově veden krajinou bez ohledu na její potřeby (zejména z hlediska vodní eroze) a potřeby rozvoje přírodních prvků v budoucnosti. Rovněž tvar a rozsah některých biocenter není odpovídající metodice vhodně stanovený z hlediska ÚSES.

.2.2 Regionální biocentra

Biocentrum RBC 1862 Kořenice zahrnuje zeleň lesního i nelesního charakteru těsně pod JV hranicí obce a mírně zasahuje do zahrad a sadů v okolí. Rozsah biocentra odpovídá volným plochám, které by měly být nadále využity maximálně k rekreaci a turismu, bez trvalých staveb.

.2.2 Lokální biocentra

V rámci nadregionálního biokoridoru NRBK K 57 T (úsek NRBK 56) v rámci navrženého biocentra **LBC 264** doplňujeme část mezi dvěma lesíky a tím docílujeme větší plochy ekologické stability v rámci nadregionálního biokoridoru a také kompaktních tvarů prvku ÚSES, který doplňuje vhodněji nadregionální strukturu.

Biocentrum LBC 266 zahrnuje zeleň lesního charakteru v Lešanském háji. Rozsah biocentra odpovídá plochám lesa, s potenciálem turistického využití. Biocentrem vede žlutá turistická trasa směrem na Lutovník.

.2.3 Lokální biokoridory

Rozdíl v tahu biokoridorů lokálních byl ponechán pouze v případě biokoridoru lokálního **LBK 156**

U rasovny, který byl změněn z prostorových důvodů a také z důvodů respektování přechodů mezi půdami různé úživnosti, kdy ve stávající úpravě nepřekračuje (podle půdních map) biokoridor ve svém tahu více jak dva vlhkostní stupně a na podobné kvalitě půdy pro potenciální vegetaci. Ustálení biokoridoru lokálního je provedeno v době schvalování finálního ÚSES obce. Uvedený biokoridor vychází z mírně vlhkého Lokálního biocentra 267 v zahradách a polích nad železniční tratí a vstupuje posléze západně do biocentra lesního charakteru na svahu LBC 266. Na území obce Nelahozeves nejsou žádné další prvky ÚSES, kromě dvou u centra Nelahozevsi navazujících kratších úseků lokálních biokoridorů ÚSES a to nad regionálním biocentrem biokoridor LBC 153 a LBC 155 a 156 proložený lesním svahovým biocentrem LBC 266 (k výše uvedeným biokoridorům se vztahuje i předchozí stať).

.3 Zdůvodnění tohoto bodu je součástí bodu II/1.2.5.1.2.3.

.4 Zdůvodnění tohoto bodu je součástí bodu II/1.2.5.1.2.3.

.5 Podmínky zásahu do ploch biocenter a biokoridorů jsou stanoveny z důvodu zajištění a zvýšení ekologické stability v území. Parametry jsou nastaveny tak, aby byla zajištěna minimální funkčnost prvků ÚSES při respektování nutnosti realizace infrastruktury v území.

II/1.2.5.2 Interakční prvky

.1 Interakční prvky jsou navrženy za účelem doplnění ÚSES, obnovení charakteru venkovské krajiny, zvýšení biodiverzity, k zadržování srážkových vod a jako protierozní opatření. Jsou definovány ručičkami zpracovatele ÚSES jako doplňkové prvky ÚSES a krajiny v daném katastrálním území, mají různé doplňkové funkce a slouží k zachování a tvorbě rázu krajiny podobně jako významné krajinné prvky, jejichž funkci někdy rovněž přebírají, tedy funkci ochrannou, apod.

- .2 Interakční prvky v sobě vhodně sdružují více funkcí, které je v krajině nutné zajistit. Podle daného místa a role interakčního prvku v území se jedná o výsadbu dřevin pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability i ochranu proti větrné erozi, zasakovací příkopy k přispění retenční schopnosti území, případně pěší cesty ke zvýšení prostupnosti území.
- .3 Interakční prvky jsou rozděleny na:
 - .3.1 Interakční prvky liniové devastované a rozptýlené doprovodné zeleně k doplnění
Slouží k zadržení vody v terénu a podpoře ochrany východních částí obce před přívalovými dešti a tvořené často remízky nebo doprovodnou zelení cest a místních komunikací.
Do těchto interakčních prvků lze zařadit IP 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.
 - .3.2 Interakční prvky liniové částečně až plně funkční k rekonstrukci
Slouží k zadržení vody v terénu a podpoře ochrany východních částí obce před přívalovými dešti a tvořené často remízky nebo doprovodnou zelení cest a místních komunikací.
Do těchto interakčních prvků lze zařadit IP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34.
 - .3.3 Interakční prvky plošné
Jsou tvořené strukturou remízů a keřových porostů různých struktur na svazích i v rovině o větší výměře.
Do těchto interakčních prvků lze zařadit IP 12, 16, 22, 26, 33, 56.
 - .3.4 S interakčními prvky lze na základě tohoto plánu ÚSES dále pracovat jako se zelení rozptýlenou a s funkční krostou ekologické stability v terénu podporující opatření na zadržení vody v krajině, kterou je možno doplnit. Modifikovat z hlediska kvality porostů a obnovovat, případně kultivovat prostřednictvím dotačních titulů OPŽP a MZe.

II/1.2.5.3 Významné krajinné prvky

- .1 Významné krajinné prvky slouží jako podpůrné prvky obecné ochrany krajiny. Jsou zobrazeny ve výkrese č. 04.
V zájmovém území obce se nacházejí pouze 3 registrované významné krajinné prvky (145 Kořenice, 146 Na Věnci a 148 Zámecký park Nelahozeves) a tři památné stromy.
Na území VKP podléhá veškerá činnost schválení příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny a není zde možné provádět výstavbu.
Kromě lesů, nivy potoka a pramenů na území obce, které jsou významným krajinným prvkem ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tak se zde vyskytují v minulosti registrované VKP dle §6 zákona č. 114/1992 Sb. (registrace Ok.Ú., ORP nebo MHMP), a to následující. Všechny uvedené prvky byly přejaty jak z předchozích mapování krajiny, tak generelů ÚSES a jsou také zakotveny v ZÚR Středočeského kraje.
V zájmovém území obce se nacházejí 4 registrované významné krajinné prvky (145 Kořenice, 146 Na Věnci, 147 U lesa a 148 Zámecký park Nelahozeves) a tři památné stromy.

II/1.2.5.4 Dobývání nerostů

- .1 Obec se nachází v oblasti těžby štěrkopísku v Polabí a Povolaví. V řešeném území se jedná o pleistocenní terasové akumulace Vltavy, uložené na vrstvách křídových pískovců bělohorského souvrství v náhorní poloze Lešanské plošiny nad obydlenou částí území.
Historicky se na území Nelahozevs, v jižní části jejího katastrálního území, těžilo černé uhlí z drobných slojek v permokarbonském souvrství, které se nachází v podloží křídových pískovců. Předpokládá se, že území není ohroženo sesuvy ani sedáním terénu, vzhledem ke kompaktnímu nadloží cenomanských pískovců a malému rozsahu dobývek a prospekčních prací. Skutečnou situaci je však před zásahem do území nutno prověřit, především v případě nových rozvojových ploch. Ložiska černého uhlí nepoživají územní ochrany a nejsou evidována pro malou zásobu a nízkou kvalitu suroviny. S další těžbou uhlí se nepočítá.
Dalším potenciálním zdrojem v území je pískovec, teoreticky těžitelný pro stavební účely. V území však není těžitelné ložisko dodatečně kvalitního kamene.

II/1.2.5.5 Ohrožení životního prostředí

.1 Hluk

V obci je ohrožení hlukem dáno dopravou, především silnicí III. třídy procházející zastavěným územím (ulice Zagarolská a Kralupská) a koridorem železnice 091. Během rekonstrukce železniční trati byly v některých částech postaveny protihlukové zábrany.

Je stanovena podmínka zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení a zajištění plnění hygienických limitů hluku na hranicích pozemků určených k výrobní činnosti.

.2 Znečištění ovzduší

Dle Registru emisí a zdrojů znečišťování ovzduší (REZZO I) nejsou na území obce Nelahozeves provozovány žádné velké zdroje znečišťování ovzduší. Hlavními zdroji znečištění je silniční doprava.

Dle ÚAP ORP Kralupy n. Vltavou se řešené území nachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví (ČHMÚ, tabelární přehled, 2010). Území trpí dálkovým přenosem škodlivin a to především ze zdrojů:

- Kaučuk Kralupy, Elektrárny Mělník, zdroje v oblasti Severních Čech a Kladna

Na nejbližší stanici ve Veltrusech se monitoruje pouze úroveň NO₂ a SO₂. Dle ČHMÚ se úroveň NO₂ pohybuje kolem 30 µg/m³, úroveň SO₂ méně než 15 µg/m³, a nepřekračuje stanovené limity. Výraznějším zdrojem znečištění jsou částice PM₁₀ (35-50 µg/m³).

V území se nachází stacionární zdroj znečištění v místě průmyslového areálu bývalých PTZ (dnes areál Nesaluka). Ten však není v současné době v provozu a dle Registru emisí a zdrojů znečišťování ovzduší ani nepatří mezi velké zdroje znečišťování ovzduší (REZZO I). Hlavním lokálním zdrojem znečištění je tak silniční doprava.

.3 Ekologické zátěže

Staré ekologické zátěže představují v řešeném území závažný problém. Na území obce se nachází ukončené skládky TKO (jižně a východně od Lešan), dále ukončené struskoviště – úložiště popílku z Kaučuku Kralupy, skládka styrenových smol, skládka kalů, skládka inertních odpadů (tzv. skládka Josefa Kratochvíla) a skládka veterinárního odpadu (zahraboviště VAÚ). Výše zmíněné skládky se nachází v lokalitě Na Horách, severovýchodně od vrchu Na Věnci. Vzhledem k rozvrstvení geologického podloží proniká znečištění z těchto skládek do spodní vody a zasahuje zástavbu obce pod hranou Lešanské pláň, především v ulici Pod Strání.

Na území obce se nachází také IV. etapa skládky Uhy společnosti A.S.A. Česká Republika.

.3.1 Skládka styrenových smol

Skládka styrenů v Nelahozevsi je skládkou odpadních látek, které vznikaly v technologii výroby polystyrenových hmot. Se skládkováním bylo započato v roce 1964. V několika etapách bylo uloženo na skládku 23.500 sudů. Obec disponuje fotografiemi, které dokazují, že se tehdy neukládaly sudy jen do předem určeného místa skládky, ale sudy končily i ve struskovišti, což byla lokalita, kam společnost Kaučuk dopravovala popílek. V roce 1974 vypukl na skládce rozsáhlý požár, při kterém vyhořely 2/3 objemu skládky. Realizované sanační práce spočívaly pouze v překrytí uložených sudů izolační fólií a rekultivaci povrchu skládky v roce 1986. Po roce 1990 zde zodpovědné orgány organizují a provádějí pouze dílčí průzkumné a monitorovací práce. V současné době jsou již naměřeny zvýšené hodnoty fenantrenu a chloridů v monitorovacích vrtech a ve studních v ulici Pod Strání. Prokazatelně zde docházelo a s vysokou pravděpodobností stále dochází k šíření kontaminace až do cenomanského (nejhlubšího) kolektoru podzemních vod, případně do vodoteče Korytnice.

Fenantren

Jde o látku vysoce toxickou pro životní prostředí, hlavně pro vody, neboť se akumuluje ve vodních organismech a trvá značný čas, než vyprchá. Do ovzduší se dostává nedokonalým spalováním organických látek prostřednictvím výfukových plynů nebo cigaretového kouře či spalováním dřevěného uhlí. Byla prokázána jeho karcinogenita obdobně jako u benzenu v souvislosti s těkavými výpary uhelného dehtu. Je schopen také způsobovat fotosenzitivitu kůže. Při delším vystavení fenathrenu může docházet k hemolýze červených krvinek.

Společnost Kaučuk zprivatizovala společnost UNIPETROL, a.s., na kterou přešla povinnost odstranit starou ekologickou zátěž. Ta měla být původně odstraněna do konce roku 2010, nicméně vzhledem k následnému odložení sanačních prací na neurčito nebyla odstraněna dodnes. V současné době je ministerstvem financí vypsána zakázka na její sanaci.

.4 Radonové riziko

Radon ²²²Rn vzniká v horninovém prostředí radioaktivní přeměnou uranu U-238.

Nejvýznamnějším zdrojem radioaktivního radonu v objektech je geologické podloží. Ze špatně izolovaného kontaktu stavby s podložím proniká radon dále do objektu. Radon však není stabilní izotop, ale přeměňuje se dále na dceřiné produkty (izotopy polonia a vizmutu), které jsou kovové povahy. Ty se vážou na aerosoly v ovzduší, při vdechnutí ulpívají na plicní výstelce a zvyšují tak vnitřní ozáření lidského organismu, které podporuje riziko výskytu rakoviny plic.

Řešené území se nachází v oblasti s převažujícím středním a vysokým rizikem pronikání radonu z geologického podloží.

Ve výše položené části území na spraších a sprašových hlínách se objemová aktivita ^{222}Rn očekává v rozmezí 20 – 70 kBq/m³, což odpovídá střednímu riziku. Střední až nízké riziko je rovněž v plochách budovaných pískovci. V nivě Vltavy tvořené kvarterními náplavami se již objemová aktivita pohybuje v rozmezí 20 – 30 kBq/m³. Tyto náplavy jsou také charakteristické vysokou variabilitou hodnot objemové aktivity ^{222}Rn . Podobné vlastnosti mají i pleistocenní štěrkopískové terasy. Do území s vysokým rizikem patří rovněž ukončené úložiště popílku. Radonové riziko nepředstavuje limit rozvoje obce, nicméně v exponovaných lokalitách by měla být radonovému průzkumu věnována dostatečná pozornost.

II/2 Ostatní podmínky

II/2.1 Podmínky ovlivňující vlastnictví

- .0 Jsou stanoveny podmínky pro omezení či převod vlastnických práv jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

II/2.1.1 Vyvlastnění

- .1 V souladu s § 43, odst. 1 SZ plán vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo práva k pozemkům a stavbám omezit věcným břemenem v souladu s § 170 Stavebního zákona. Podkladem pro vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je územní rozhodnutí, ve kterém jsou upřesněny dotčené pozemky, případně jejich části.

.1.1 Dopravní infrastruktura

D01 až D10, D13 až D16, D18 až D20 – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy zastavitelných ploch dopravní a technickou infrastrukturou. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace včetně chodníků a plochy pro technickou infrastrukturu.

D30 až D31 – úprava místní obslužné komunikace včetně sítí technické infrastruktury

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby řešení dopravní závady a uvedení napojení ulice Nad Schody na ulici Roztockou do souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezené části veřejného prostranství potřebné pro realizaci normového napojení.

D40 – odstranění dopravní závady křižovatky

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby řešení dopravní závady křížení silnice I. třídy s MOK a uvedení do souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství potřebné pro řešení dopravní závady.

D41 – úprava směrového a výškového řešení silnice III/24021

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby řešení nepříznivé dopravní a urbanistické situace návsi Nelahozeves, kdy tímto veřejným prostranstvím vede tranzitním způsobem silnice III/24021. Je navrženo zklidnění silnice III/24021 úpravou jejího směrového řešení v souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství potřebné pro řešení situace.

D42 – točna pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště a parkoviště pro min. 18 stání (16+2) dle ČSN 736110

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby umístění obratiště pro autobusovou linkovou dopravu a potřeby řešení dopravy v klidu v zastavbě Lešany-rezort, jenž není v souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství potřebné pro řešení dopravní závady.

D50 až D51 pěší a cyklo komunikace

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, konkrétně alternace úseku cyklostezky č.2 mimo silnici III/24021 a pěší a cyklo stezky mezi Lešany a Lešany-rezort. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

D60 až D62, D65, D66 – pěší komunikace

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší prostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace.

D70 - koridor pro rekonstrukci dráhy

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění prostorových nároků rekonstrukce dráhy, záměru „Rekonstrukce Nelahozeveských tunelů“.

D100 – úprava a prodloužení „Dvořákovy stezky“ v šířce 3 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění rozvoje páteřní pěší trasy v území s vazbou na směry Kralupy n. V. a Sazená, včetně napojení na pěší cestní síť v krajině.

D101 až 103 - pěší a cyklo komunikace PC 3/2 v šířce 3 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, mimo jiné napojení a rozvoj úseků cyklostezek č.2 a Velké střebočské kolo v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek STK. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace.

.1.2 Technická infrastruktura

T01a – koridor pro přípořok ropovodu Družba

T01b – koridor pro přípořok ropovodu IKL

Veřejná prospěšnost vyplývá z upřesnění požadavku Zásad územního rozvoje STK, konkrétně VPS R01 a R02. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI01a a TI01b.

T02 až T09 – retenční nádrž včetně napojení na síť dešťové kanalizace a přeložek sítí a objektů technické infrastruktury

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby a zvýšení retenční schopnosti území při nárůstu zastavěných a zpevněných ploch. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI02, TI03, TI04, TI05, TI06, TI07, TI08 a TI10.

T30 – vodojem Nelahozeves

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění realizace plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a nahrazení tak zásobování vodou nevyhovujícím vodojemem Na Ladech. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI30.

T31 – přípolož potrubí pro požární vodu a nový řad dešťové kanalizace

Veřejná prospěšnost vyplývá z požadavku MERO ČR a.s. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI31.

T40 až 42 – nová trafostanice

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby kapacit navržených zastavitelných ploch.

T100 až T105 – dešťová kanalizace – napojení dešťových zdrží v šířce 5 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby doplnění sítě dešťové kanalizace obce a kapacit navržených zastavitelných ploch.

T120 – obnova vodního toku v šířce 20 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby stabilizace vodního režimu v krajině.

T130 – napojení vodojemu Nelahozeves na vodovodní síť v šířce 5 m

viz popis u T30

T140 – vedení VN nadzemní v šířce 4 m

T141 – vedení VN kabelové v šířce 4 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby navržené struktury a obsluhy strategických zastavitelných ploch Z10, Z11 a Z12.

T150 – páteřní plynovod STL v šířce 8 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby ve stávající trase STL plynovodu. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro technickou infrastrukturu TI50.

T151 - páteřní plynovod STL v šířce 8 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby napojení zastavitelných ploch Z10, Z11 a Z12

T200 až 203 – vodohospodářské opatření – remízek s příkopem v šířce 4 m

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zvýšení retenční schopnosti krajiny při nárůstu zastavěných a zpevněných ploch a zlepšení vodního režimu v krajině. Remízky jsou sdruženy s peší komunikací ke zlepšení pěší prostupnosti krajiny.

- .2 Jsou stanovena tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:

.2.1 Založení prvků ÚSES

U01 - NRBK 49

U02 – NRBK 53

U03 – RBC 1862

U04 - LBK 153

U05 - NRBK 54

U06 - NRBK 56

U07 – NRBK 57

U08 – LBK 155

U09 – LBK 156

U10 – LBC 264

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění funkčnosti prvku územního systému ekologické stability. Rozsah vyplývá z vymezené plochy či koridoru odpovídajícího prvku ÚSES.

- .3 Zajištění VPS PP08 Veltrusy - protipovodňová ochrana dle ZUR STK je předmětem správního území obce Veltrusy a proto není ve správním území obce Nelahozeves vymezen koridor pro VPS PP08.

II/2.1.2 Předkupní právo

- .1 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona vychází v řešeném území z potřeby zajistit konkrétní plochy pro realizaci veřejného prostranství či občanského vybavení v důležitých polohách v obci tam, kde se nachází na pozemcích mimo vlastnictví obce.

.1.1 Veřejné prostranství

Předkupní právo je stanoveno na strategická veřejná prostranství, která jsou navržena jako lokální centra s potenciálem vybavení nebo jsou doprovodnou plochou k navržené dopravní infrastruktuře.

P01 – VP_V – Předkupní právo je stanoveno pro veřejné prostranství vedlejší, které je navrženo jako lokální centrum Hleďesbe s vazbou na stávající vybavení.

P02 – VP_O – Předkupní právo je stanoveno pro veřejné prostranství ostatní při navržené pěší a cyklo stezce podél Vltavy, alternující trasu cyklotrasy č.2 vedoucí po silnici III/24021.

P03 – VP_O – Předkupní právo je stanoveno pro veřejné prostranství ostatní, lokální centrum lokality U Rasovny.

.1.2 Občanské vybavení

V01 – základní škola na parc. č. 39/1, 39/26, 39/31, 39/4, 222/5, 222/6 (k.ú. Podhořany)

Jedná se o plochu v centru lokality Nádražní pro realizaci základní školy. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro občanské vybavení OV_{ZS}.

V02 – objekt pro správu a služby na parc. č. 39/31 (k.ú. Podhořany)

Jedná se o plochu v centru lokality Nádražní pro realizaci občanského vybavení středního nebo základního. Rozsah vyplývá z vymezené části plochy pro občanské vybavení OV_S.

V03 – objekt pro občanské vybavení na parc.č. 80/7 a st. 63/1 (k.ú. Nelahozeves)

Jedná se o plochu při hlavním veřejném prostranství obce Nelahozeves. Díky své poloze má plocha strategický význam pro umístění středního a základního vybavení. Je vhodné zde umístit zejména vybavení kulturní, vzdělávací, případně pro správu a služby.

II/2.2 Podmínky upřesnění regulace

- .0 Jsou stanoveny podmínky pro plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo dohodou o parcelaci.

II/2.2.1 Regulační plány

- .0 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, vychází z potřeby zajistit řešení využití a uspořádání území v detailu, který územní plán neumožňuje.

- .1 Důvody pro podmínění plochy vydáním regulačního plánu jsou následující:

RP01 – Centrum obce Nelahozeves

Prověření vymezení této plochy je uloženo zadáním územního plánu. Plocha je vymezena pro řešení hlavního veřejného prostranství obce, urbanisticky hodnotné území s nejvýznamnějšími stavbami a vybavením obce. Jedná se reprezentativní, významové a společenské centrum obce se zámek, kostelem sv. Ondřeje a Památníkem Antonína Dvořáka. Předpokladem pro rozvoj veřejného prostranství je řešení dopravní a urbanistické situace, zejména s ohledem na směrové a výškové řešení silnice III/24021 a podrobnější regulace ploch smíšených obytných s ohledem na potenciál středního a základního vybavení.

RP02 – Nádražní - Zagarolská

Prověření vymezení této plochy je uloženo zadáním územního plánu. Plocha je vymezena pro rozsáhlé rozvojové území v severní části obce. Předpokládá se zde rozvoj vybavení a smíšené obytné zástavby v návaznosti na stávající zástavbu a ohledem na prostupnost do krajiny. Důraz je kladen zejména na definování detailních parametrů veřejných prostranství.

II/2.2.2 Dohody o parcelaci

- .0 Vymezení dohod o parcelaci vychází z potřeby zajistit rozložení ploch s rozdílným způsobem využití, především pro pozemky veřejných prostranství, případně pro prvky infrastruktury a to v plochách, kde je stávající parcelace a vlastnická struktura neodpovídá navržené struktuře zástavby.

- .1 Důvody pro podmínění plochy dohodou o parcelaci jsou následující:

Z01, Z04, Z05, Z07

Plocha se nachází v návaznosti na další zastavitelné plochy, jimiž prochází spojitá soustava navržených veřejných prostranství.

Z06

Plocha se nachází v návaznosti na další zastavitelné plochy, jimiž prochází spojitá síť navržených veřejných prostranství. Plocha je zatížena technickým opatřením TI02 retenční nádrž Kralupská s navazujícím řešením komunikací.

Etapizace

pozn.: ilustrace možného rozvoje
počty zobrazených HS neodpovídají
předpokládanému počtu HS pro výpočty



- plocha přestavby
- zastavitelná plocha I.etapa
- zastavitelná plocha II.etapa
- zastavitelná plocha III.etapa
- zastavitelná plocha IV.etapa

Z01/I
+100 ob.
+2,6 ha

zastavitelná plocha s indexem / etapa
předpokládaný počet obyvatel
celková plocha k zastavení

II/2.3 Etapizace

1. Etapizace vychází z potřeby usměrnit rozvoj obce postupně a v návaznosti na existující zástavbu a infrastrukturu a pozvolný nárůst obyvatel. Plochy převzaté z předchozího územního plánu představují rozsáhlé zastavitelné plochy, které by bez stanovení etapizace byly hrozbou nekoncepčního rozvoje s negativním dopadem na strukturu zástavby a krajiny, sociální soudržnost i hospodárnost užívání území a tím neúměrné nároky na veřejný rozpočet.

Tabulka etapizace

Ozn. plochy	Název	Dimenze plochy (ha)	plocha k zastavění (ha)	Předp. počet HS	Předp. počet obyv.	Poznámka
0. plochy přestavby		12,861	6,966	43	151	
P01	náves Nelahozeves	1,278	0,270	-	-	předpoklad středního a základního vybavení
P02	Na Hřišti	0,450	0,345	2	7	
P03	Pod Strání	8,288	5,626	37	130	z celkové plochy využito stávajícími objekty 27%
P04	Vltavská	0,770	0,551	2	7	
P05	Velvarská III.	2,075	0,174	2	7	
I. etapa		19,297	19,159	31	109	
Z02	Pod Lesem	0,636	0,636	0	0	plocha R
Z03	V Úvoze	0,181	0,181	2	7	
Z08	Školní	0,923	0,804	4	14	
Z09	Velvarská I.	0,280	0,261	2	7	
Z13	Velvarská II.	1,142	1,142	-	-	plocha V
Z14	CTR	3,072	3,072	-	-	plocha V
Z15	Na Horách	11,150	11,150	-	-	plocha V
Z16	Zámecké údolí	0,625	0,625	23	81	kapacity dle platného SP
Z17	CTR II.	1,288	1,288	-	-	plocha V
II. Etapa		14,844	10,730	92	439	
Z01	Pod Vsí	1,867	1,366	12	42	
Z04	K Lešanům I.	3,531	3,065	25	88	
Z05	K Lešanům II.	0,229	0,229	2	7	
Z06	V Cihelnách	3,230	1,895	14	49	
Z10	Nádražní I.	5,987	4,175	41	260	
III. Etapa		4,021	3,068	28	99	
Z07	U Rasovny	1,075	0,835	7	25	
Z11	Nádražní II.	2,946	2,233	21	74	
IV. Etapa		2,402	1,555	-	-	
Z12	Nádražní III.	2,402	1,555	-	-	plocha V
Celkem				196	805	
Celkem návrh obyvatel (včetně stávajících 2018 obyv.)					2746	

- 1.1 **% zastavění předchozí etapy nebo plochy** zajišťuje plošnou postupnost výstavby a zamezuje nekoncepční dílčí zástavbě v místech, která nenavazuje na existující strukturu a infrastrukturu. Výpočet % zastavění zohledňuje podmínky lokalit, předpokládané naplnění ploch k zastavění, záměry v území, rozestavěné pozemky a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínka kolaudace nebo souhlasu s užíváním hlavní stavby a výpočet plochy dle plochy pozemku je stanovena k zamezení předčasněmu otevření zastavitelných ploch v další etapě.

% zastavění - podíl plochy pozemků se zkolaudovanou hlavní stavbou (HS) vůči plochám k zastavění. Podíl se může vztahovat k celé etapě, konkrétní zastavitelné ploše nebo ploše změn v zastavěném území. Plochy k zastavění jsou vymezené části ploch R, O a V uvnitř hranice zastavitelné plochy nebo zastavěného území. Požadované plochy k zastavění jsou uvedeny v tabulce % zastavění.

Tabulka % zastavění

Etapa nebo zastavitelná plocha	Dimenze plochy (ha)	Celková plocha k zastavění (ha)	Navržené % zastavění předchozí etapy nebo ZP	Min. naplněné plochy k zastavění (ha)	Min. počet HS
0. a I. etapa (bez ploch Z13, Z14, Z15, Z17, P01)	13,592	8,567	50%	4,284	32

II. Etapa	14,844	10,730	60%	6,438	48
Z10 – Nádražní I.	5,987	4,175	60%	2,505	25
Z11 – Nádražní II.	2,946	2,233	60%	1,334	13

- .1.2 Odůvodnění **dohod o parcelaci** je součástí kapitoly II/2.2.2.
- .1.3 Podmínka zajištění **realizace interakčních prvků** je navržena, protože IP slouží k zadržování srážkových vod v území, jako protierozní opatření, ke zvýšení biodiverzity na okraji sídla anebo jsou nedílnou součástí systému přírodních prvků v zástavbě. Druhy interakčních prvků a jejich odůvodnění jsou součástí kapitoly II/1.2.5.2.
- .1.4 Podmínka **realizace občanského vybavení** zajišťuje podle bilance vybavení a předpokládaného počtu obyvatel obce po zastavění dané zastavitelné plochy tak, aby vybavení bylo před naplněním daného počtu obyvatel zajištěno.
- .1.5 Splnění podmínky nebo projektové zajištění požadovaných opatření **před vydáním územního rozhodnutí nebo územního souhlasu** chrání území před předčasným zahájením výstavby. Podmínka realizace opatření či stavby **před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb** je stanovena pro včasné dokončení požadovaného opatření. Je vhodné novou výstavbu podmiňovat **vydáním plánovací smlouvy**.
- .2 Podmínka **realizace související dopravní a technické infrastruktury** je navržena k zajištění odpovídajícího standardu napojení nových objektů. Podmínka **dozrání návaznosti a spojitosti veřejných prostranství** je navržena za účelem zajištění a udržení prostupnosti území. Vztahuje se ke všem zastavitelným plochám bez rozdílu.
- .3 Podmínky etapizace jsou navrženy tak, aby časově neovlivňovaly realizovatelnost všech opatření stanovených Generellem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016) včetně související dopravní infrastruktury, do které budou ukládány nové sítě technické infrastruktury.
- .4 Plán stanovuje 4 etapy. Konkrétní zdůvodnění zařazení zastavitelné plochy do dané etapy je součástí kapitoly I/.2.4
- .4.1 **Etapa I.**
Do I. etapy spadají proluky v zastavěném území, tedy zejména plochy přestavby P01, P02, P03, P04 a P05 a zastavitelné plochy, které na něj bezprostředně navazují. V těchto zastavitelných plochách se již vyskytují plochy s vydaným územním rozhodnutím či souhlasem či stavebním povolením či souhlasem provedením ohlášeného záměru, nebo v nich řízení podle stavebního zákona probíhá ke dni vymezení zastavěného území. Jedná se o plochy Z02, Z03, Z08, Z09, Z16. Dále jsou v etapě I. zahrnuty plochy Z13, Z14, Z15 a Z17, jejichž podmínky využití nevyžadují etapizaci.
- .4.2 **Etapa II.**
Do II. etapy jsou zahrnuty zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území a vyžadují realizaci technických opatření, zejména retenčních nádrží a doplnění systému dešťové kanalizace (plochy Z01, Z04, Z05, Z06) a souvisejících dopravních opatření. Do II. etapy je zahrnuta plocha Z10, která zakládá novou zástavbu lokality Nádražní. Součástí II. etapy je rozšíření kapacit občanského vybavení ZŠ - Základní škola.
- .4.3 **Etapa III.**
Do III. etapy jsou zahrnuty zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území anebo na plochy v I. a II. etapě a které jsou podmíněny většími zásahy nutnými k jejich realizaci. Jedná se o plochu Z07, k jejichž realizaci je nutné rozsáhlejší a složitější budování dopravní a technické infrastruktury.
Do III. etapy je zahrnuta plocha Z11, která pokračuje v rozvoji lokality Nádražní. Podmínkou je realizované občanské vybavení v ploše Z10, nebo prokazatelně dlouhodobé zajištění jeho požadované kapacity jiným způsobem. Dlouhodobým zajištěním je myšleno např. smluvní zajištění požadovaných kapacit minimálně po dobu platnosti územního plánu.
- .4.4 **Etapa IV.**
Do IV. etapy je zahrnuta pouze plocha Z12, u které je využití podmíněno napojením ul. Nádražní III. na silnici III/24021 s ohledem na potřebu dopravní obsluhy ploch smíšených výrobních.

II/2.4 Podmínky kvalifikace

- .1 Územní plán z důvodu zaručení vyšší architektonické a urbanistické kvality a většího předpokládaného dopadu na strukturu obce vymezuje některé konkrétní stavby a veřejná prostranství, pro která může zpracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt ve smyslu § 17, písm. d) a § 18, písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů.
Stavby jsou vymezeny v souladu s požadavky § 18, odst. (4) SZ, který stanovuje za cíl územního plánování „chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území“ a dále v souladu s § 19, odst. (1) písm. d) SZ, který stanovuje úkolem územního plánování „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území“.
- .2 Úpravou významných veřejných prostranství a na ně navazující zástavby, resp. novou zástavbu při těchto prostranstvích se předpokládá vytváření nových kulturních hodnot v území. Hodnotné stávající stavby jsou pak určeny k začlenění do nové zástavby způsobem, který zajistí jejich další využití a zároveň uchová jejich podstatné vlastnosti, které je činí hodnotnými.

II/2.5 Kompenzační opatření

- .1 V území se nevyskytují záměry, pro které by bylo třeba stanovit kompenzační opatření podle podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona. Tato kapitola tedy není součástí návrhu územního plánu.

III Širší vztahy

III/1 Koordinace využívání území

- .0 Obec Nelahozeves leží v severozápadní části Středočeského kraje, v okrese Mělník. Spadá pod obec s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou. Nachází se na levém břehu Vltavy, za severozápadním okrajem Pražské aglomerace. Toto území je historicky dlouhodobě osídleno a v současné době čelí stále trvajícím suburbanizačním tlakům.
- Severně nad správním územím se kříží dálnice D8/E55 a silnice I/16, které představují pro Nelahozeves hlavní dopravní vazby. Obcí vede silnice I/16H (bývalá II/616) sloužící jako přivaděč silnice I/16. Dále jí prochází významný železniční koridor Praha - Vraňany 091. Bezprostřední spádovou obcí pro Nelahozeves jsou Kralupy nad Vltavou, významnou roli hraje vazba na hlavní město Prahu. Další vazby v okolí představují obce Veltrusy a Velvary. Významné vazby v okolí představují i cyklistické a turistické trasy, především červená turistická trasa vedoucí od Kralup směrem na Říp, jejíž součástí je Dvořákova stezka.
- Z hlediska geomorfologického členění se obec nachází v jihozápadní části České tabule, podsoustavě Středočeská tabule. Z hlediska geomorfologických celků a podcelků leží na pomezí Dolnooharské a Středolabské tabule, v místě, kde Řípská tabule přechází do Mělnické kotliny. Řeka Vltava zde vytvořila na svém levém břehu výraznou morfologickou hranu narušovanou pouze zářezy údolí. Nelahozeves leží v ústí jednoho z těchto údolí, intenzivně zalesněná hrana zde padá z kóty cca 230 m n.m. na cca 180 m n.m. Většina částí obce (Podhořany, Hleďsebe I. a II. díl) se nahází pod touto hranou, Nelahozeves stoupá od břehu Vltavy údolím směrem k Lešanům.
- V území se nachází centrální tankoviště ropy (CTR) pro ČR a střetávají se zde ropovody IKL a Družba. To představuje značnou infrastrukturní zátěž, nicméně provoz samotného CTR je obsluhován ze strany Velvar, stejně jako plochy těžby a skládek, které se na náhorní plošině vyskytují.
- Na druhém břehu Vltavy se nachází rozlehlé průmyslové areály Synthos Kralupy a.s. (bývalý Kaučuk Kralupy), rafinerie v Kralupech n. Vltavou (Česká rafinérská a.s.) a také významný zámecký areál Veltrusy. Kulturní památky v Nelahozevsi, především zámek Nelahozeves a rodný dům A. Dvořáka mají nadmístní význam.
- .1 Územní plán byl koordinován s okolními obcemi Kralupy nad Vltavou, Nová Ves, Sazená, Uhy, Veltrusy, Velvary. Plán navrhuje posilování vazeb a přírodně-rekreačního potenciálu širšího okolí a vazby na Podřipsko, hlavní město Prahu a další významné obce v okolí.
- Jedná se zejména o dopravní napojení silnic III. třídy na silniční síť, zejména silnici II/24021, napojení na železniční koridor č. 90 a pěší a cyklistické trasy v území, zejména turistické trasy a cyklotrasu č.2 Vltavská.
- Koordinace s okolními obcemi promítnutá do návrhu ÚP zohledňuje dále návaznosti krajinné infrastruktury – ÚSES, IP.
- Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkresu 05 - Výkres širších vztahů a popsány v kapitolách koncepce struktury I/3.1 a infrastruktury I/3.2 tohoto odůvodnění.

III/2 Podněty územního plánu

- .1 V územním plánu nejsou navrhovány záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR StK.

IV Vyhodnocení

IV/1 Splnění zadání

- .1 Územní plán je zpracován na základě schváleného zadání územního plánu Nelahozeves ze dne 2.10.2014. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu. Vyhodnocení je strukturováno podle obsahu zadání:

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

A1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- součástí řešení ochrany hodnot území bude také zohlednění existence ochranného pásma (OP) zámku Nelahozeves. V tomto OP se nachází soubor kulturních památek, který významně spoluurčuje výraz i charakter jádra obce. Součástí řešení bude i respektování vazeb zámku a ochranného pásma na jeho prostředí – vlastní obec a přilehlou krajinu. Územní plán respektuje OP zámku Nelahozeves. Podmínky prostorového uspořádání zástavby lokalit N01, N02, N03 a N06 respektují podmínky OP zámku Nelahozeves.

- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel (kap. 2 Politiky územního rozvoje České republiky, odst.2 - dále jen PÚR ČR) tím, že zastavěná a zastavitelná území budou regulována s ohledem na přiměřeně komfortní veřejná prostranství s dostatečnou technickou a sociální infrastrukturou a nebude umožněno vytvářet defragmentované sociálně segregované lokality, Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území obce. Jsou stanoveny podmínky realizace občanského vybavení.

- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury (kap. 2 PÚR ČR, odst.3) tím, že stávající sídelní části s vlastními přirozenými centry budou stabilizovány, bude zváženo jejich doplnění o logicky navazující území, přičemž důraz bude kladen na krajinné prvky oddělující zastavitelná území, bránící, a to i výhledově, jejich srůstu; v místních sídelních částech, která nemají přirozená centra s funkcí komunitních sociálních aktivit, prověřit návrh takových center, Územní plán stabilizuje centra občanského vybavení v jednotlivých částech obce plochou veřejných prostranství (např. náves Lešany, náves Nelahozeves). Nové zastavitelné plochy mají vymezena svá centra plochou veřejných prostranství (např. lokality Nádražní, V Loučkách-Na Paloučku) navazují na stávající zástavbu a infrastrukturu. Mezi jednotlivými částmi obce jsou zachovány krajinné předěly a navrženy k rekreačním účelům (např. rekreační louka mezi Lešany a Lešany rezort, rekreační louka mezi Nelahozevesí a Lososnicí).

- stanovit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (kap. 2 PÚR ČR, odst.4) tím, že regulací budou vytvořeny podmínky pro propojení tras turistických cest a cyklotras mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy (obzvláště 2. Vltavské cyklotrasy a Dvořákovy stezky), Územní plán stabilizuje stávající pěší a cyklo trasy a stezky a stanovuje podmínky pro jejich rozvoj. Generelem cyklotras a cyklostezek STK je navrženo alternativní vedení cyklotrasy č. 2 a vedení cyklotrasy/stezky Velké středoevropské kolo.

- při řešení ochrany hodnot území zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (kap. 2 PÚR ČR, odst.6) tím, že prostorovou regulací budou vytvářeny kvalitní struktury zastavěného a zastavitelného polyfunkčního území a ochraňována volná krajina jako nositelka krajinného rámce pro enklávy ohraničené formovanými sídly a hospodářských areálů, s kvalitními propojeními komunikačními i kompozičními, Územní plán stanovuje podmínky prostorové a funkční regulace zástavby s ohledem na provozní vazby v území a kapacity infrastruktury (např. míra a druh využití pozemků, výška zástavby, poloha zástavby vůči veřejnému prostranství). Jsou stabilizovány významných prvky krajiny a zásady jejich prostorového uspořádání s ohledem na vodní režim krajiny a trasování prvků územního systému

ekologické stability (ochrana lesů, nelesních porostů, remízků a dalších vodohospodářských opatření v krajině). Ochrana centra Nelahozevsi je zajištěna podmínkou vydání regulačního plánu.

- vhodná řešení územního rozvoje hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (kap. 2 PÚR ČR, odst.6) tím, že podněty obyvatel a uživatelů území budou jednotlivě vyhodnoceny v kontextu s celkovou koncepcí rozvoje správního území obce, dále byly vyhodnoceny jednotlivé připomínky a námítky obyvatel a uživatelů území v rámci veřejného projednání.

- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - dále jen ZÚR SK) tím, že lokality pro bydlení budou etapovitě řešeny s ohledem na dostupnost sociální infrastruktury a na docházkové vzdálenosti terminálů hromadné autobusové a železniční dopravy.

Územní plán potvrzuje potenciál rozvojové lokality Nádražní zejména kvůli dostupnosti hromadné a individuální dopravy. U zastavitelných ploch je stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území (ZÚR SK) tím, že zastavitelné, ale dosud nezastavěné plochy budou vyhodnoceny z hlediska problémů sociální, technické a dopravní infrastruktury, a budou navrženy regulativy sledující řešení problémů a požadavků z hlediska případné etapizace, při zvážení technické a ekonomické podmíněnosti.

Jsou maximálně využity zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území (např. lokality Pod Strání, Zagarolská, ulice V Závětině). U zastavitelných ploch je stanoveno pořadí změn v území – etapizace s ohledem na možnosti rozvoje obce a nezbytná technická opatření stanovená územním plánem.

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields (ZÚR SK) tím, že budou zachovány a sledovány podmínky pro rehabilitaci vlečkového systému napojeného na zhlaví železniční stanice Nelahozeves, obsluhujícího průmyslovou lokalitu při ulici Zagarolská, dále tím, že bude tato průmyslová lokalita stabilizována a rozvíjena s ohledem na její příznivé dopravní napojení v organizaci správního území obce, a tím, že bude prověřena možnost umístění ploch výroby a skladování navázaných na silnice I/16H a II/608,

Územní plán stabilizuje stávající plochy výroby a podnikání plochou smíšenou výrobní a vymezuje nové zastavitelné plochy smíšené výrobní ve vazbě na silnice I/16H a II/608 a železnici v lokalitě Podhořany a Nádražní.

- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek (ZÚR SK)

- tím, že bude navržena rehabilitace historického centra obce místní části Nelahozeves, budou stanoveny základní regulativy prostorového uspořádání a bude řešen problém propojení centra obce přes železniční koridor na nábřeží řeky Vltavy;

Územní plán navrhuje úpravu řešení hlavního veřejného prostranství obce – návsi Nelahozeves zejména za účelem lepší prostorové využitelnosti, zklidnění dopravy a vymezení ploch pro občanské vybavení v návaznosti na zámecký areál. Podrobné řešení náměstí bude zajištěno regulačním plánem.

- dále tím, že pro nábřeží řeky Vltavy bude prověřena možnost podpory funkcí rekreačních a turistických stanovením regulativů pro liniové rekreační a turistické trasy nadmístního a regionálního významu;

Cyklotrasa Vltavská je vedena alternativní trasou podél Vltavy v úseku mezi ul. Dvořákova stezka a Zagarolská, v návaznosti na nádraží a řeku je vymezen prostor "obecní louky" (plocha přírodní pobytová).

- dále tím, že budou navrženy regulativy k řešení kompozičních problémů okolí významných kulturních památek - Zámku Nelahozeves, kostela Sv. Ondřeje a rodného domu Antonína Dvořáka, a k jejich začlenění do organismu centrální části, včetně řešení komfortní dopravní obsluhy, s důrazem na vyváženost silniční vozidlové dopravy, dopravy v klidu, pěší i cyklistické dopravy.

Jsou respektovány existující pohledové vazby na zámek dle podmínek jeho ochranného pásma, včetně pohledů z obou břehů Vltavy. Centrum obce je chráněno regulačním plánem.

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny (ZÚR SK)

Územní plán prověřil rozsah zastavitelných ploch v předchozího územního plánu z roku 2005 navrhl jejich redukci s ohledem na demografický vývoj obce a reálné možnosti jejího rozvoje, zejména občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury.

- respektovat ložiska nerostů a dobývací prostory (Územně analytické podklady Kralupy nad Vltavou - dále jen ÚAP) a zajistit jejich územní ochranu a využitelnost.

Územní plán respektuje ložiska nerostů a dobývací prostory, jsou zakresleny v grafické části ve výkrese č. 4.

- při stanovování rozvojových zastavitelných ploch respektovat míru poznání a podmínky na poddolovaných územích (ÚAP).

Územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy na poddolovaných územích dle ÚAP Kralupy n.V.

- posoudit rozsah požadovaných zastavitelných ploch z hlediska územního a popřípadě navrhnout etapizaci rozvoje v závislosti na technických podmínkách připravenosti území a ekonomických dopadech pro obec.

- v návrhu vycházet z předpokladu maximálního nárůstu počtu obyvatel cca 20% oproti stávajícímu stavu, přičemž z důvodu charakteru zastavěného území se předpokládá obytná zástavba nízkopodlažními formami.

Územní plán prověřil rozsah zastavitelných ploch v předchozího územního plánu z roku 2005 navrhl jejich redukci s ohledem na demografický vývoj obce a reálné možnosti jejího rozvoje, zejména občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. U zastavitelných ploch je stanovena etapizace. Návrh územního plánu předpokládá nárůst obyvatel ze stávajících 1941 (k. 1.1.2016) na cca 2746 (výpočtová hodnota pro dimenzování občanského vybavení a technické infrastruktury). Předpokládaný nárůst obyvatel ve všech etapách je cca 33% ze zastavitelných ploch a cca 9% z ploch přestavby. Charakter zástavby je chráněn a rozvíjen stanovením podmínek prostorového uspořádání.

- stabilizovat vhodné zahrádkové lokality a nenavrhovat další, prověřit pouze možnosti individuálních zahrádek v kontextu uzavřených sídelních struktur jako vhodné doplnění tam, kde nelze uvažovat plnohodnotné zastavitelné plochy,

Územní plán stabilizuje zahrádkové osady Nad zámkem a Na vinici. V osadách nejsou povoleny stavby k trvalému bydlení.

- v lokalitách "Lešany Resort", "V Cihelnách", "Nad zámkem", "U Rasovny" (Na Samotě U Lesa), "K Lešanům" a "Pod Vší" nerozšiřovat stávající zástavbu

Zástavba lokalit V Cihelnách, U Rasovny, K Lešanům byla územním plánem rozšířena s ohledem na jednání s vlastníky pozemků o jejich záměrech a s ohledem na preference obce.

- jako zastavitelné nebo nezastavitelné plochy budou mimo jiné prověřeny, popřípadě navrženy nebo dořešeny plochy:

v k.ú. Lešany u Nelahozevsí:

parc.č. 35, 55/3, 55/5, 85/14, 85/20, 94/1, 94/2, 126/1, 149/3, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9, 150/1, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 155/1, 158, 180/3, 180/4, 188/6, 188/7, 188/9, 195/347, 195/348, 195/350, 195/353, 195/354, 216/1, 246/3, 246/23, 338/1, 533/2 a 533/3 pro bydlení;

parc.č. 179/12 pro rekreaci;

parc.č. 195/353 pro občanské vybavení, maloobchod a služby;

parc.č. 379/11 pro bydlení, občanské vybavení a služby, drobnou výrobu, výrobu, skladování a jiné;

parc.č. 177/8 a 177/13 pro výrobu a skladování;

v k.ú. Nelahozeves:

parc.č. 7/22, 41/1, 41/2, 60/6, 73/3, 73/4, 73/32, 73/34, 73/37, 73/44, 73/105, 73/106, 78/1, 78/2, 80/25, 80/30, 80/49, 83/13, 83/15, 83/19, 83/22, 83/25, 83/26, 83/27, 83/28, 83/29, 83/30, 83/31, 83/34, 83/48, 83/50, 83/51, 83/52, 83/53, 83/55, 83/56, 83/54, 83/60, 86/9, 86/10, 86/12,

86/18, 86/31, 86/32, 86/44, 86/45, 87/42, 137/5, 187/61, 187/110, 197/18, 197/24, 197/151, 197/239, 256/10, 231/1, 256/11, 356, 357/3 a 383 pro bydlení;

parc.č. 284/38, 284/60, 284/4, 284/30, 284/34, 284/33, 282/15, 284/11, 284/58, 284/18, 284/19, 284/21, 284/27, 284/28, 284/35, 284/31, 282/28, 282/29, 282/31, 282/30, 282/38, 282/39, 282/40, 282/41, 282/32, 282/33, 282/34, 282/35, 282/36, 282/37, 284/50, 284/57, 284/1, 284/54 a 284/59 pro technickou vybavenost, lesní půdu, přírodní nelesní zeleň a vodní plochy;

parc.č. PK 109/2, 113/1, 113/2, 113/3, 114/1, 114/2, 115/1, 116/2, 116/3, 117 a 121 pro bydlení, občanské vybavení a služby, drobnou výrobu, výrobu, skladování a jiné;

v k.ú. Podhořany:

parc.č. 31/10, 32/2, 39/1, 39/2, 50, 64, 65, 144/1 a 144/9-144/17 pro bydlení;

parc.č. 82/2 pro nerušící výrobu a skladování;

parc.č. 52/3 pro výrobu a skladování;

Územní plán prověřil výše uvedené pozemky k zadáním stanovenému využití. Pozemky byly k prověření zadány na základě připomínek a námětů jednotlivých vlastníků ve fázi doplňujících průzkumů a rozborů. Vyhodnocení prověření výše uvedených pozemků je součástí této kapitoly.

A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

doprava:

- v koncepci silniční dopravy vycházet ze stavu silniční sítě ve správním území obce ve smyslu zajištění územních podmínek pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách,

Jsou stanoveny dopravní opatření, která zajišťují podmínky pro zlepšení normových parametrů komunikační sítě obce. Dopravní opatření sou součástí kapitoly II/1.2.3.1.

- správní území obce při železniční trati č.090 chápat a podporovat jako významnou dopravní cestu v kontextu s rozvojovou osou OS2 (Praha - Ústí nad Labem - Drážďany), jako součást IV. TEMMK (kap. 2 PÚR ČR), obzvláště tím, že bude respektováno ochranné pásmo železniční trati, ale současně bude železniční trať chápána jako urbanistická bariéra, kterou je nutno ve prospěch vnitřního rozvoje obce účelně překonávat bezkolizními mimoúrovňovými propojeními,

Územní plán respektuje železniční trať č.90 a její ochranné pásmo. Mezi lokalitami Pod Strání a Zagarolská, Hledsebe a Nádražní jsou navržena mimoúrovňová pěší propojení pod železnici.

- správní území obce podél řeky Vltavy na koridoru vodní dopravy VD2 podporovat a rozvíjet jako infrastrukturu vodní cesty, včetně souvisejících provozů a zařízení (kap. 2 PÚR ČR), obzvláště tím, že budou respektovány hospodářské a rekreační aktivity související s provozem vodní cesty, včetně dopravní obsluhy břehové hrany,

Územní plán vymezuje v lokalitě Dvořákova stezka část plochy pro dopravní infrastrukturu pro rozvoj přístaviště Marina Vltava a rozvíjí tak turistické aktivity související s vodní dopravou, zejména směrem na Veltrusy.

- zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy (kap. 2 PÚR ČR, odst.5) tím, že budou navrženy chybějící systémové prvky komfortní hromadné i individuální dopravní obsluhy (autobusové zastávky, záchytná a účelová parkoviště motorových vozidel, apod.) a územní podmínky pro úpravy mimoúrovňových dopravních křížení různých druhů dopravy na normové parametry.

Územní plán zajišťuje podmínky pro doplnění chybějících prvků hromadné i individuální dopravy v plochách veřejných prostranství nebo v částech ploch pro dopravní infrastrukturu. Jednotlivá opatření jsou předmětem kapitoly II/1.2.3.

- v koncepci vozidlové dopravy místních obslužných komunikací (MOK) zajistit územní podmínky pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách, zajištění normových parametrů v nově navrhovaných trasách a stanovit požadavky na komfortní dopravu v klidu; vytvořit územní podmínky pro řešení dopravních závad v napojování místních komunikací na silnice III. třídy v zastavěném území.

Jsou stanoveny dopravní opatření, která zajišťují podmínky pro zlepšení normových parametrů komunikační sítě obce. Dopravní opatření jsou součástí kapitoly II/1.2.3

- v koncepci pěší a cyklistické dopravy zajistit územní podmínky pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách a pro zajištění normových parametrů v nově navržených trasách; v úsecích silnic a místních komunikací spojujících sídelní části vytvořit územní podmínky pro doplnění chodníků.

Jsou stanoveny dopravní opatření, která zajišťují podmínky pro zlepšení normových parametrů komunikační sítě obce. Dopravní opatření jsou součástí kapitoly II/1.2.3.7 a I/1.2.3.8. Prostor pro realizaci opatření je zajištěn plochou veřejných prostranství.

- v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje (ZÚR SK) územně upřesnit vedení cyklotras a cyklostezek ve správním území obce, s přesahem návaznosti na správním území okolních obcí.

Územní plán navrhuje alternativní trasy úseků cyklotrasy č. 2 Vltavská a dále je upřesněno vedení cyklotrasy/cyklostezky Velké středočeské kolo.

- prověřit územní podmínky a popřípadě navrhnout trasy pro hiporekreaci, popřípadě s přesahem návaznosti na správním území okolních obcí.

Územní plán rozvíjí potenciál hiporekreace, jsou stanoveny veřejné účelové komunikace v krajině mimo zastavěné území obce.

- respektovat ochranné pásmo letiště Sazená.

Územní plán respektuje ochranné pásmo letiště Sazená.

technická infrastruktura:

- územně zabezpečit koridor pro zkapacitnění potrubí Ropovodu Družba (VPS R01 dle ZÚR SK), dálkovodu IKL (VPS R02 dle ZÚR SK) a skladovací areál centrálního tankoviště ropy (dále jen CTR), včetně územně promítnutelných opatření civilní ochrany. (kap. 2 PÚR ČR),

Územní plán vymezuje části plochy pro technickou infrastrukturu pro zkapacitnění potrubí ropovodů. Koridory jsou vymezeny jako veřejné prospěšné stavby.

- územně zabezpečit opatření pro řešení problematiky protipovodňové ochrany záplavového území Vltavy (ÚAP) v koordinaci s koncepcí protipovodňové ochrany Středočeského kraje.

Územní plán respektuje koncepci a opatření stanovené studií Dolní Vltava – podklady pro optimalizaci zvládání povodňových rizik a ochrany před povodněmi (Povodí Vltavy, 09/2015). Protipovodňová ochrana je řešena mobilními protipovodňovými opatřeními.

- rozvoj zastavitelných ploch podřídit reálnému stavu vodohospodářské technické infrastruktury, která je nejslabším článkem technického vybavení území, popřípadě navrhnout etapizaci z hlediska technické, popřípadě ekonomické podmíněnosti.

Územní plán územně zajišťuje technická opatření navržená Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016) částí ploch pro technickou infrastrukturu, jednotlivá opatření jsou součástí kapitoly II/1.2.4.5. S ohledem na realizaci těchto technických opatření jsou stanoveny podmínky etapizace zastavitelných ploch.

- v návrhu míry intenzity zastavitelných území zohlednit skutečný stav technických sítí v obci, především kapacitu stávající kanalizace a parametry nedokončené kanalizace, a pro ni zvážit možnosti jejího případného napojení na stávající ČOV.

Územní plán stabilizuje a rozvíjí síť technické infrastruktury v obci s ohledem na rozsah navržených zastavitelných ploch.

- navrhnout opatření pro řešení významného narušení vodohospodářských poměrů a oslabení retenčních schopností krajiny, způsobených právně nekorektní výstavbou ve volné krajině v lokalitách "Lešany Resort" a "V Cihelnách"

Územní plán územně zajišťuje technická opatření navržená Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016) vymezením částí ploch pro technickou infrastrukturu, jednotlivá opatření jsou součástí kapitoly II/1.2.4.5.

- respektovat stanovené záplavové území Vltavy a jeho aktivní zónu (Stanovení záplavového území řeky Vltavy, úsek Klecany – Mělník, vydal Krajský úřad Středočeského kraje, zn. 49755/04/OŽP – Bab ze dne 9. 11. 2004).

Územní plán respektuje stanovené záplavové území Vltavy a jeho aktivní zónu. V rámci přípravy územního plánu byl podán dne 30.3.2015 podnět k prošetření rozsahu vyhlášeného záplavového území pro správní území Nelahozeves. Správce toku vydal dne 13.5.2015 sdělení, které odkazuje na výstupy ze studie Dolní Vltava – podklady pro optimalizaci zvládání povodňových rizik a ochrany před povodněmi (Povodí Vltavy, 09/2015). Závěry studie nevedou ke změně záplavového území Vltavy ve správním území obce.

- respektovat v nejvyšší možné míře stávající technickou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem.

Územní plán respektuje stávající technickou infrastrukturu a navrhuje její úpravy jen v případě kolize se zastavitelnými plochami, kdy stávající trasování sítí výrazně zasahuje do navrhované struktury zástavby.

občanské vybavení:

- při stanovování způsobu využití území řešit jako přípustnou, popřípadě podmíněně přípustnou funkci v základních funkčních typech, v strategicky odůvodnitelných případech navrhnout jako základní funkční typ.

Územní plán zajišťuje občanské vybavení jako přípustné a podmíněně přípustné využití v návaznosti na úroveň veřejného prostranství, pro zajištění nezbytné občanské vybavenosti je definována část plochy pro občanské vybavení (např. základní škola v lokalitě Nádražní).

veřejná prostranství:

- stanovit základní koncepci veřejných prostranství jako kompozičního principu sídelních částí s provázáním do volné krajiny a vymezit parametry veřejného prostranství jako samostatného funkčního typu,

Územní plán vymezuje veřejná prostranství jako samostatný funkční typ, základní koncepce a hierarchizace veřejných prostranství je definována jejich vymezením a úrovní. Úroveň veřejného prostranství podmiňuje funkční i prostorové využití navazujících ploch.

- při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území (PÚR ČR, kap. 2 odst. 6) tím, že budou jako zastavitelná území navržena pouze ta, která umožní komplexní řešení jak z hledisek územně technických (dopravní a technická infrastruktura), tak z hlediska kompozičního, v němž bude kladen důraz na vymezení regulativů pro zajištění přiměřeného komfortu veřejných prostranství také s respektováním jejich funkce sociální,

Nová veřejná prostranství jsou vymezena s ohledem na uživatelský komfort (parkování, možnost zeleně, odpadové hospodářství), ne pouze dle současných požadavků vyhlášky (např. lokalita Nádražní, Pod Strání).

- s ohledem na dynamickou morfologii území obce a jí ovlivňovou strukturu dopravních tras, a s ohledem na liniovou bariéru železnice v území, vyhodnotit a navrhnout možná pěší a cyklistická, popřípadě hipo propojení nyní neprostupných nebo těžko prostupných částí a míst správního území.

Územní plán stabilizuje a rozvíjí síť pěších a cyklo komunikací a vytváří podmínky pro zvýšení prostupnosti v rámci sídla i krajiny (např. pěší propojení pod tělesem dráhy mezi ul Pod Strání a Zagarolskou).

A3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- zachovat ráz kulturní krajiny jako výraz identity území, jeho historie a tradice (PÚR ČR, kap. 2, odst. 1) tím, že koncepce krajiny bude zaměřena na zachování krajinného rázu, na ochranu přírodních hodnot a na vytvoření předpokladů pro další zkvalitňování volné krajiny, a tím, že pro nezastavěná území bude prověřena účelnost vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18, odst. 5 stavebního zákona,

Územní plán respektuje ráz kulturní krajiny. Nové zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zástavbu jsou minimalizovány (např. lokalita Nelahozeveské údolí, U Rasovny). Části krajiny významné pro udržení krajinného rázu návrh chrání plochou přírodní (např. Lešanský háj, V Dubci, Bažantnice, rozšíření lesních porostů Na Horách).

- *respektovat prvky přírodních hodnot území a chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou (ZÚR SK) tím, že bude kladen důraz na ochranu krajinného rázu daného výraznou morfologií správního území obce.*

Územní plán klade důraz na zachování krajinných spár mezi jednotlivými částmi obce a zamezení jejich srůstání (např. vymezením prvků územního systému ekologické stability).

- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení základních skladebných částí ÚSES (ZÚR SK), jimiž jsou 2 nadregionální biokoridory K57 (Šebín - K58) a K58 (Údolí Vltavy - K10 (Stříbrný roh - Polabský luh)), v nadregionálním biokoridoru K57 nacházející se regionální biocentrum 1862 Kořenice, a řešit možné střety s případnými dalšími limity v území. (ÚAP), upřesnit vymezení také lokálního ÚSES.*

Územní plán upřesňuje trasování nadregionálního biokoridoru NRBK 57 s ohledem na výstavbu rezortu Lešany. Na základě Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou, ale zároveň s ohledem na potřebu vymezení zastavitelných ploch návrh upřesňuje trasování lokálních biokoridorů (např. v lokalitě U Rasovny bylo vedení LBK 156 prověřeno variantě s ohledem na rozsah zastavitelných ploch a rozložení půdních typů).

- *navrhnout opatření proti znečišťování podzemních vod daných průmyslovými aktivitami v území (ÚAP).*

Územní plán navrhuje rekultivace území skládek a starých ekologických zátěží (např. území Kořenice).

- *prověřit a navrhnout obnovu, popřípadě doplnění sítě účelových komunikací, zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, turistiky a cykloturistiky, popřípadě hiporekreace.*

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny systémem účelových komunikací v krajině v kombinaci s interakčními prvky v krajině.

- *v koncepci zastavitelných ploch respektovat jednu ze základních krajinných a hospodářských hodnot území - kvalitní plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, a to tím, že budou na těchto plochách, mimo strategicky odůvodnitelné rozvojové případy, minimalizovány zábory pro rozšiřování sídla do volné krajiny.*

Územní plán respektuje plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Mimo strategických zastavitelných ploch v lokalitě Nádraží, které jsou zachovány z důvodu ideální dopravní dostupnosti a terénních podmínek, jsou minimalizovány zábory půdy I. a II. třídy ochrany, zejména v lokalitě Nelahozeveské údolí.

- *pozemky určené k plnění funkcí lesa chápat jako důležité a hodnotné krajinotvorné útvary, spoluvytvářející krajinný ráz obce,*

Pozemky určené k plnění funkce lesa chrání územní plán plochou přírodní (např. Lešanský háj, V Dubci, Bažantnice, rozšíření lesních porostů Na Horách).

- *navrhnout taková řešení, která budou přispívat ke zlepšování zadržení srážkové vody v místech jejího dopadu, podporovat její vsakování a navrhnout další opatření na zvyšování retence území, s ohledem na původní vodohospodářská opatření v krajině.*

Územní plán územně zajišťuje technická opatření navržená Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016) vymezením části ploch pro technickou infrastrukturu, jednotlivá opatření jsou součástí kapitoly II/1.2.4.5.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

V návrhu bude prověřeno vymezení ploch a koridorů územních rezerv a bude stanoveno jejich využití, a to obzvláště koridorů územních rezerv pro zkapacitnění potrubí ropovodu Družba (ZÚR - VPS R01) a zkapacitnění potrubí ropovodu IKL (ZÚR - VPS R02).

Územní plán vymezuje části plochy pro technickou infrastrukturu pro zkapacitnění potrubí ropovodů. Koridory jsou vymezeny jako veřejné prospěšné stavby.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

V návrhu bude prověřena, upřesněna, vymezena a koordinována s dalšími záměry v území a navazujícími správními územními územní ochrana pro VPS:

- koridor DV1 (PÚR) pro zkapacitnění ropovodu Družba; (ZÚR) VPS R01 - přípož/zkapacitnění, přípož bude realizována ve vzd. cca 7 m od stávající trasy ropovodu.

Územní plán vymezuje pro tento účel VPS T01a a T01b.

- (ZÚR) VPS PP08 Veltrusy - protipovodňová ochrana Kralupy nad Vltavou - Nelahozeves – Veltrusy
Opatření se netýká správního území obce, je řešeno ve správním území obce Veltrusy.

V návrhu bude prověřena, upřesněna, vymezena a koordinována s dalšími záměry v území a navazujícími správními územními územní ochrana pro VPO:

- ÚSES; NK 57 Šebín - K58, NK58 Údolí Vltavy - K10 a RC 1862 Kořenice

Územní plán vymezuje pro tento účel VPO. Jejich výčet je součástí kapitoly II/2.1.1.2.1

Návrh prověří potřebnost VPS a VPO ve správním území obce obzvláště na podporu:

- zlepšení kompozičních parametrů veřejných prostranství obce,

- zlepšení dopravní obsluhy zastavitelných částí obce a řešení nadmístních a regionálních dopravních tras,

- zlepšení technické infrastruktury obce,

- zajištění realizovatelnosti nutných opatření pro základní funkci ÚSES,

popřípadě je navrhne a řádně zdůvodní.

Po dohodě s obcí budou VPS a VPO stanoveny pro vyvlastnění nebo pro předkupní právo, jakož i pro vyvlastnění a předkupní právo zároveň.

Plošné asanace v území se nepředpokládají.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření zejména pro realizaci navrhované dopravní a technické infrastruktury a koridorů a plochy systému ÚSES. Pro předkupní právo jsou navržena veřejná prostranství s potenciálem lokálních center jednotlivých částí obce.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci:

Regulační plány:

1) Centrum obce Nelahozeves ("Zagarolská - Kralupská - Školní"),

2) Lokalita "Nádražní - Zagarolská" v místní části Podhořany a Hleďsebe II,

Územní plán vymezuje plochy RP01 a RP02, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Územní studie:

1) Lokalita "Nad zámekem – U Rasovny",

2) Lokalita "V Cihelnách",

3) Lokalita "K Lešanům" (část V Loučkách - V Závětíně),

4) Lokalita "Pod Strání",

5) Lokalita "Dvořákova Stezka - Lososnice",

S ohledem na rozsah území, pro které by bylo nutné zpracovat podrobnější dokumentaci, územní plán nevymezuje plochy pro územní studie a upřednostňuje v klíčových částech obce stanovení podmínky vydání regulačního plánu. Lokality stanovené zadáním k prověření podmínění územní studií jsou s ohledem na podrobnost územního plánu definovány strukturou veřejných prostranství, funkční a prostorovou regulací.

Dohody o parcelaci:

Lokalita "V Loučkách - V Závětíně - Školní - U Dvora"

Územní plán stanovuje podmínku dohody o parcelaci v zastavitelných plochách Z01, Z04, Z05, Z06 a Z07. Plocha Z07 U Rasovny je nad rámec zadání ÚP, které nepředpokládalo s rozvojem v této lokalitě. U plochy Z08 Školní podmínka není z důvodu dostačujících podmínek využití stanovena.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh územního plánu je v souladu se stavením zákonem, a to v rozsahu přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán je zpracován nad katastrální mapou.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Není zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu na základě změny stanoviska k zadání ÚP Nelahozeves č.j. 155024/2016/KUSK ze dne 11.11.2016.

IV/2 Zastavěné území a zastavitelné plochy

IV/2.1 Východiska

.1 Procesní východiska

Územní plán převzal pouze část zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu obce Nelahozeves z roku 2005, s ohledem na reálné možnosti rozvoje z hlediska sociální soudržnosti, kapacity veřejné infrastruktury a ochrany krajinného rázu a charakteru obce. Převzaté plochy jsou dále etapizovány s ohledem na postupný rozvoj obce a ochranu přírody a krajiny.

.2 Demografická východiska

Nelahozeves se nachází v suburbánní zóně Pražského metropolitního regionu. Zde se výrazně projevuje tzv. rezidenční suburbanizace, kdy se z jádra městského regionu obyvatelstvo stěhuje do jeho zázemí. Další složku nových obyvatel tvoří přistěhovalí ze zbytku republiky i ze zahraničí do blízkosti hlavního města. Suburbanizace má za následek změnu složení obyvatelstva, věkové struktury a vysoký celkový přírůstek. Nelahozeves se řadí do 2. suburbánní zóny (1= nejvyšší dle intenzity migrace) (Ouředníček 2012, str. 9).

Od roku 2008 se roční přírůstek přistěhováním pohybuje od 56-119 obyvatel. Tento přírůstek je následkem stavebního boomu z let 2006-2008, následovaným částečným útlumem v důsledku ekonomické krize.

Nelahozeves se řadí mezi obce, které v letech 1950-1990 zažívaly spíše stagnaci až pokles obyvatel, a proto nebyla s nástupem suburbanizace v letech 2006-2008 připravena na vysoký nárůst obyvatel ani občanskou vybaveností, ani infrastrukturou. Nárůst obyvatel činil v tomto období 2005-2012 celkem 35,4 %. Téměř stejný nárůst 34,5% měla obec v období 1869-2005, tedy za 140 let předchozího vývoje.

Kromě nedostatečné vybavenosti a infrastruktury je souvisejícím negativním jevem skokové zvýšení ročních provozních nákladů obce a rychlá změna struktury obyvatelstva a souvisejících sociálně-společenských vazeb. Tato změna struktury je v níže zmíněném projektu zachycena dimenzí fluktuace, tzn. změny obyvatel v obci. Nelahozevesi byla určena nejvyšší míra fluktuace. Chybí vztah přistěhovalých k místu a původní komunitě, dochází k narušení sociálních vztahů, obyvatelé se méně znají. Tyto předpoklady mohou vést k sociálním problémům.

Jako ukazatel dopadu suburbanizace na sociální infrastrukturu území se posuzuje nárůst počtu dětí vůči kapacitě školských zařízení. V Nelahozevesi došlo v období 2005-2012 k nárůstu dětí ve věku 0-14 let z 220 na 926, tedy o 320%. Jedná se ovšem o nárazový nárůst v krátkém časovém období. Kapacita školky byla zvýšena o 85% (ze 45 na 83 dětí). Kapacita základní školy (1. stupeň - 90 dětí) zatím zvýšena nebyla.

Pozitivním vlivem rezidenční suburbanizace je zvýšení počtu ekonomicky aktivních obyvatel, zvýšení vzdělanosti a snížení průměrného věku.

V projektu Populační vývoj v zázemí českých měst jako důsledek procesu suburbanizace (Ouředníček Martin a kol., 2012) byl stanoven rozvojový potenciál a populační prognóza suburbánní zóny Prahy. Ve střední variantě počítá s 16,5% nárůstem obyvatel v této zóně do roku 2030 s postupným stárnutím obyvatelstva. Nelahozeves je zde uvedena jako obec s vyšším dopravním potenciálem (isochrona dopravní dostupnosti 40min) a středním potenciálem pro zastavění (podíl zastavitelných ploch na celkové rozloze obce 10-20 ha/1000ha). Skutečný podíl zastavitelných ploch dle platné ÚPD činí 42 ha/1000ha (viz PaR ÚP Nelahozeves, 2014).

Počet obyvatel v Nelahozevesi se plynule vyvíjel až do 60. let 20. století. Od té doby docházelo k postupnému poklesu až do 90. let. Po roce 1989 začal počet obyvatel opět pozvolna narůstat. Zlomový bod nastal v době stavebního boomu v letech 2006-2008. Ten má za následek vysoký nárůst obyvatel v krátké době posledních 5 let.

zdroje:

OUŘEDNÍČEK Martin a kol. *Populační vývoj v zázemí českých měst jako důsledek procesu suburbanizace - Analytické texty k souboru specializovaných map*. Praha, 2012. Urbánní a regionální laboratoř, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta.

IV/2.2 Vyhodnocení

- .1 Územní plán umožňuje přednostně zastavění proluk v zastavěném území. Převážná část zastavitelných ploch byla převzata z územního plánu obce Nelahozeves z roku 2005. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze za účelem vhodného uspořádání struktury zástavby a návaznosti veřejných prostranství. Vyhodnocení zastavěnosti území je součástí kapitoly II/2.3. Rozsah zastavitelných ploch předchozího územního plánu byl redukován s ohledem na skutečný potenciál rozvoje Nelahozevs i dopad na charakter území a ráz krajiny. Srovnání převzatých, navržených a zrušených zastavitelných ploch je součástí následující kapitoly IV/3 Vyhodnocení dopadu na ZPF a PUPFL.
- .2 Bydlení
Pro zastavěné území obce se hustota obyvatel pohybuje převážně v rozmezí 20-40 obyv./ha, charakter udává hustota cca 25-30 obyv./ha, zejména v polohách navazujících na vymezené zastavitelné plochy. Územní plán tedy ve vymezených zastavitelných plochách předpokládá hustotu cca 25 – 30 obyv./ha v cca 124 RD a 29 BD a dále předpokládá doplnění proluk v území o cca 43 RD. Pro bydlení v plochách smíšených obytných (O), převážně formou bydlení v rodinných domech, je vymezeno cca 15,5 ha zastavitelných ploch, což odpovídá podílu zastavitelných ploch 15,5 ha/1000 ha. Stávající počet obyvatel je 1941, navrhovaný počet obyvatel je 2746. Další rozšiřování zastavitelných ploch není doporučeno s ohledem na udržení charakteru obce, výjimečně je přípustná jejich mírná intenzifikace v souladu s charakterem okolní zástavby.
- .3 Produkce
Pro produkci charakteru podnikatelských provozů výroby či služeb v plochách smíšených výrobních (V) je určeno cca 32,4 ha ploch. Z toho nové zastavitelné plochy (cca 13,5 ha) jsou vymezeny v návaznosti na kapacitní dopravní infrastrukturu.
- .3 Rekreace
Zastavitelná plocha Z02 je vymezena pro rekreaci (R). V rámci plochy Z06 je vymezeno cca 0,591 ha plochy rekreace (R), a cca 0,492 ha plochy přírodní pobytové (PB).

IV/3 ZPF a PUPFL

IV/3.1 Zemědělský půdní fond

- .1 V zastavitelných plochách je navržen zábor zemědělského půdního fondu dle tabulky VI/5.1.2. Plochy jsou rozlišeny na plochy převzaté z předchozího ÚP a plochy vymezené tímto ÚP.

Územní plán navrhuje zábor ZPF celkem **33,025 ha** - z toho 29,005 ha jsou plochy převzaté a 4,020 ha jsou plochy nově vymezené. Nově vymezené zábory na půdách I. třídy ochrany jsou 0 ha, na půdách II. třídy ochrany 1,669 ha. Plochy navrácené do ZPF jsou uvedeny v tabulce VI/5.1.3.

Územní plán navrácí do ZPF celkem **47,018 ha** ploch, z toho půd I. třídy ochrany 9,360 ha a z půd II. třídy ochrany 7,592 ha. Pokud odečteme nově navržené zábory ZPF, územní plán navrácí do ZPF půd I. třídy ochrany 9,360 ha, půd II. třídy ochrany 5,923 ha.

- .2 **Plochy záboru ZPF**

Zp – převzaté z předchozího ÚP, Zn – vymezené tímto ÚP

ÚZ – účel změny, O – plocha smíšená obytná, V – plocha smíšená výrobní, R – plocha rekreace

Ozn. ZP	ÚZ	Celk. plocha záboru (ha)	Ozn. plochy ve výkrese	Plocha záboru ZPF (ha)	Dle kultury				Dle třídy ochrany					
					orná půda	sad	zahrad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z01	O	1,867	Zp01a-d	1,311	0,162	0,401	0,748		0,380	0,931				
			Zn01a-b	0,439			0,439			0,439				
Z02	R	0,636	Zn02a-b	0,579	0,373		0,059	0,147		0,579				
Z03	O	0,181	Zp03	0,181	0,009	0,172				0,181				
Z04	O	3,531	Zp04a-b	3,488	3,285		0,203			3,488				
Z05	O	0,229	Zp05	0,225	0,225					0,225				
Z06	O	3,230	Zp06	0,760	0,760					0,760				
			Zn06a-d	0,371	0,085		0,099	0,187		0,371				
Z07	O	1,075	Zp07a-b	0,962	0,962								0,962	
Z08	O	0,923	Zp08	0,507	0,231		0,276			0,481		0,026		
			Zn08	0,286			0,286			0,280		0,006		
Z09	O	0,280	Zp09	0,280	0,280						0,280			
Z10	O	5,987	Zp10	5,913	5,629	0,032	0,154	0,098	5,884		0,029			
Z11	O	2,946	Zp11	2,857	2,787	0,070			2,826		0,031			
Z12	V	2,402	Zp12	2,031	1,880	0,151			1,917		0,114			
Z13	V	1,142	Zn13a-b	1,034	0,241	0,793					1,034			
Z15	V	11,150	Zp15	9,969	9,969							9,969		
			Zn15	1,181	1,181							1,181		
Z16	O	0,625	Zp16a-b	0,521	0,349		0,172			0,521				
Z17	V	1,288	Zn17	0,130	0,130							0,130		
Celkem		37,467	Zp	29,005	26,528	0,826	1,553	0,098	11,007	6,587	0,454	9,995	0,962	
			Zn	4,020	2,010	0,739	0,883	0,334		1,669	1,034	1,317		
				33,025	28,538	1,619	2,436	0,432	11,007	8,256	1,488	11,312	0,962	

.3 Plochy navrácené do ZPF

Označení plochy ve výkrese	Plocha navrácení záboru ZPF (ha)	Dle kultury				Dle třídy ochrany				
		orná půda	sad	zahrada	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
N01	14,391	13,802	0,589			9,360	4,159		0,872	
N02	2,829	2,437	0,187	0,205			2,829			
N03	0,604	0,604					0,604			
N04	0,459	0,459						0,459		
N05	0,448	0,448						0,032		0,416
N06	2,257	2,033			0,224			0,029		2,228
N07	0,198	0,198						0,198		
N08	19,070	19,070							19,070	
N09	6,762	6,762							6,762	
Celkem	47,018	45,813	0,776	0,205	0,224	9,360	7,592	0,718	26,704	2,644

IV/3.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa

- .1 Územní plán nevymezuje plochy záboru PUPFL.

V Přezkoumání

V/1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenou ÚPD

V/1.1 Politika územního rozvoje ČR

V/1.1.1 Republikové priority

.1

Návrh územního plánu je v souladu s republikovými prioritami PÚR ČR, aktualizace č.1, zejména s těmito prioritami:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky.

Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.(...)

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.(...)

(19) (...)Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) (...) Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování přístupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba

dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

V/1.1.2 Oblasti a koridory

- .1 Obec Nelahozeves se nachází na okraji rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha vymezené v PÚR 2015. Jedná se o zemí ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.
Obec Nelahozeves se dále nachází v blízkosti rozvojové osy OS2 Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (– Drážďany). Hlavním kritériem vymezení této osy je výrazná vazba na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8 a železniční trať č. 090, a také její návaznost na zahraničí.
- .2 Z polohy na rozvojové ose vyplývají dle PÚR 2015 následující úkoly pro územní plánování:
a) vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe,
b) vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.
- .3 Obec Nelahozeves se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené PÚR ČR.
- .4 Obec Nelahozeves se nachází na koridoru vysokorychlostní dopravy VR1, úseku (Drážďany –) hranice SRN/ČR–Praha. Pro územní plán obce z toho vyplývají požadavky na ochranná pásma a zabezpečení.
- .5 Obec Nelahozeves se nachází na koridoru vodní dopravy VD2. Jedná se o vodní cestu využívanou na Vltavě (E 20-06) v úseku Mělník (soutok s Labem)–Praha–Třeбенice, je součástí vnitrozemské vodní cesty. Pro územní plán obce z toho vyplývá nastavení podmínek pro podpoření a rozvoj vodní cesty a souvisejících provozů a zařízení.
- .5 Koridory, na kterých se obec Nelahozeves nachází, jsou součástí transevropských multimodálních koridorů (TEMMK) – IV. TEMMK silniční a IV. TEMMK železniční.
- .6 Obec Nelahozeves se dále nachází na koridoru dálkovodu DV1, koridoru pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín – Kralupy – centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves – Litvínov. Územní ochrana je stanovena pro zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navýšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy). Jedná se o nezávislou přepravu různých typů rop (REB, MND, kaspické ropy) vč. diverzifikace přepravy ropy přes území ČR. Pro územní plán obce z toho vyplývají požadavky na ochranná pásma, zabezpečení ploch skladovacích nádrží a civilní ochranu.

V/1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

- .1 Návrh územního plánu Nelahozeves je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, 2. aktualizací z roku 2014.
- .1.1 **Rozvojová OS2 (dle PÚR 2015):**
Pro správní území obce Nelahozeves ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (číslování dle ZUR):

- a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech (směr Ústí nad Labem) a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;
 - b) zlepšit vazby center na nadřazenou silniční síť:
 - b.2) Kralup nad Vltavou na D8,
 - d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;
 - e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
 - h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
 - i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
 - j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;
 - k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
 - l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
 - m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;
 - n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
 - o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- Pro správní území obce Nelahozeves vyplývají ze ZÚR tyto úkoly pro územní plánování:*
- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
 - b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
 - c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
 - d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
 - g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:
 - g.1) nadregionálních biocenter – 2001 Údolí Vltavy
 - g.2) regionálních biocenter - 1862 Kořenice

.1.2 Doprava:

1) Cyklistická doprava

ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

.1.3 Technická infrastruktura:

1) Elektroenergetika:

ZÚR zpřesňují koridor E10 (z PÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02. Tento koridor je v blízkosti severní hranice správního území obce Nelahozeves.

2) Dálkovody

ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR 2008) pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01.

ZÚR zpřesňují koridor DV2 (z PÚR 2008) pro dálkovodu IKL (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R02.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 v šířce 300 m a R02 v šířce 600 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

.1.3 Ochrana krajiny a ÚSES:

Správním územím obce Nelahozeves prochází 2 nadregionální biokoridory K57 (Šebín - K58) a K58 (Údolí Vltavy - K10 (Stříbrný roh - Polabský luh)), v nadregionálním biokoridoru K57 se nachází regionální biocentrum 1862 Kořenice.

V/2 Soulad s požadavky souvisejících právních předpisů

V/2.1 Cíle a úkoly územního plánování

V/2.1.1 Cíle územního plánování

- .1 Územní plán je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:
- (1) Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
- (3) Územní plán je zpracován v koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- (4) Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- (5) Územní plán v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umožňuje umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- (6) Územní plán umožňuje na nezastavitelných pozemcích výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

V/2.1.2 Úkoly územního plánování

- .1 Územní plán je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:
- (1)
- a) Územní plán byl vypracován na základě doplňujících průzkumů a rozborů, které prověřily stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) Územní plán prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) Územní plán stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) Územní plán stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) Územní plán vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) Územní plán vytváří v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) Územní plán stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) Územní plán vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) Územní plán určil nutné rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) Územní plán vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

- n) Územní plán nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů, kromě využívání zemědělského půdního fondu pro zemědělství,
- o) Při zpracování územního plánu byly uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

V/2.2 Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy

- .1 Návrh územního plánu dodržuje požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) na obsah územního plánu: Odůvodnění návrhu obsahuje všechny kapitoly dle odstavců § 53 SZ.
- .2 Návrh územního plánu dodržuje požadavky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění na obsah územního plánu.
- .3 Návrh územního plánu dodržuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, na obsah územního plánu, pouze v odůvodněných případech je doplňuje, případně tam, kde nejsou potřeba, je neuplatňuje.

V/2.3 Zvláštní právní předpisy

- .1 Ze zadání územního plánu Nelahozeves vyplývají pro návrh územního plánu tyto požadavky:
 - .1.1 Opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi
Územní plán navrhuje opatření proti přívalovým deštům a půdní erozi jak vymezením opatření technické infrastruktury odvodnění území a vodohospodářských opatření, tak vymezením interakčních prvků krajinné infrastruktury.
 - .1.2 Ochrana před povodněmi
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území Q100.
 - .1.3 Požární ochrana
Požární voda je územním plánem zajištěna v rámci rozvodů vodovodní sítě. Plán respektuje stávající nádrže požární vody. Síť veřejných prostranství je vymezena tak, aby umožňovala přístup požární techniky v zastavěném území i zastavitelných plochách.
 - .1.4 Energetika
Územní plán respektuje ochranná pásma technické infrastruktury podle § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb.
 - .1.5 Ochrana nerostných surovin
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v plochách ložisek nerostných surovin. Evidované plochy ložisek nerostných surovin jsou součástí plochy s rozdílným způsobem – ploch smíšených nezastavěného území (N). Plán v území těžbu neumožňuje. Více viz kapitola C.II/1.2.5.4 Dobývání nerostů.
 - .1.6 Ochrana veřejného zdraví
Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v blízkosti silnic a železnice tak, aby umožnil splnění hlukových limitů. Územní plán navrhuje opatření pro ochranu před lokálními povodněmi, protierozní a retenční opatření.
 - .1.7 Ochrana životního prostředí
Územní plán vymezuje a dopřesňuje prvky územního systému ekologické stability. Návrhem koncepce uspořádání struktury (sídla i krajiny) a podmínek plošného a prostorového uspořádání struktury zástavby i přírodních prvků a ochrany krajinného rázu minimalizuje dopad na životní prostředí.
 - .1.8 Památková péče
Územní plán respektuje ustanovení zákona č. 20/1987 sb., o státní památkové péči v úplatném znění.

V/2.4 Stanoviska dotčených orgánů

- .1 V rámci společného jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a organizace působící v území:

Dotčené orgány:

- 1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
- 2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
- 3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- 4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.Box 3, 110 15 Praha 1
- 5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- 6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
- 7. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1

8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 38 Benešov
12. ČR – státní energetická inspekce, úz. inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
14. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha východ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7
15. Obvodní báňský úřad, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
16. ČR – Krajské ředitelství policie Stř.kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha 5 - Zbraslav
17. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
18. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
19. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor realizace investic a správy majetku, Palackého nám. 1, 278 01 – památková péče
20. Městský úřad Kralupy n. Vlt., stavební úřad, Palackého nám. 1, 278 01
21. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník
22. České dráhy a.s., Nábř. Ludv. Svobody 12, 110 00 Praha 1
23. České dráhy s.o., DDC o.z. Sokolovská 278, 190 00 Praha
24. SŽDC s.o., Ředitelství, odbor koncepce a strategie, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1
25. Drážní úřad, sekce stavební, Wilsonova 80, 121 06 Praha 2
26. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čimická 809, 180 00 Praha 8
27. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Nám. Republiky 3, 110 00 Praha1
28. Archeologický ústav AV – ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1
29. Lesy ČR, Lesní správa Mělník, Kokořínská 2021, 27601 Mělník
30. Česká geologická služba, Klárov 3, 118 21 Praha 1
31. Pozemkový fond, Husinecká 119, 130 00 Praha 3

Sousední obce:

1. Město Kralupy nad Vltavou, 278 01 Kralupy nad Vltavou
2. Obec Nová Ves u Nelahozevse, 277 52
3. Obec Uhy, č.p. 31, 273 24
4. Obec Sazená, 273 24
5. Město Velvary, náměstí Krále Vladislava 1, 273 24 Velvary
6. Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy

Ostatní organizace:

7. Středočeské vodárny a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno
8. Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5
9. ČEZ ICT Services a.s., Duhová 1531/3, 140 53 Praha 4
10. ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín 4
11. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
12. Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
13. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou
14. GasNet, s.r.o., Klířská 940, 401 17 Ústí nad Labem
15. Telefonica O2 Czech Republic, a.s., DLSS Mělník, Olšanská 2681/6, 276 01 Mělník
16. GridServices, s.r.o., Plynářská 499/1, 65702 Brno
17. UPC Česká republika, a.s., Závěšova 5, 14000 Praha
18. Čepro a.s., Dělnická 213/12, 17004 Praha 74
19. Krajská správa a údržba silnic-- Stř.kraje, Zborovská 11, Praha
20. SITEL, spol. s r.o., středisko pro vyjadřování, Nad elektrárnou 411, 10600 Praha
21. Sloane Park Properte Trust, Sluneční náměstí 2588/14, 15800 Praha 5 Stodůlky
22. ČEPS a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10
23. UNIPETROL RPA, s.r.o., Záluží 1, 436 70 Litvínov
24. Dial Telecom, a.s., Křižíkova 36a/237, 186 00 Praha 8
25. NETPROSYS, s.r.o., Vyskočilova 1481/4, 140 00 Praha 4
26. Synthos, a.s., odbor Generel a dokumentace, O. Wichterleho 810, 278 01 Kralupy nad Vltavou
27. Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, 190 00 Praha 9
28. Národní památkový ústav, Sabinova 5, 130 11 Praha

Obec, pro kterou je změna územního plánu obce pořizována:

29. Obec Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves

- .2 Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska bez připomínek tyto dotčené orgány:
- Drážní úřad, Praha, ze dne 05.01.2017 pod č.j.: MP-OKO0041/17-2/Lj
 - Ministerstvo průmyslu o obchodu, Praha, ze dne 03.01.2017 pod č.j.: MPO 72016/2016
 - Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy; ze dne 09.02.2017 pod č.j.: 188696/2016/KUKS
 - Krajský úřad Středočeského kraje, odbor památkové péče; ze dne 09.02.2017 pod č.j.: 188696/2016/KUKS

- .3 Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska tyto dotčené orgány:
- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i., referát archeologické památkové péče; ze dne 06.10.2016 pod č.j.: ARUP – 10099/2016
Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se tedy na něj ustanovení zákona č. 20/1987 sb., o státní památkové péči v úplatném znění.

Vyhodnocení: K veřejnému projednání bude v návrhu uvedena podmínka na respektování ustanovení zákona č. 20/1987 sb., o státní památkové péči v úplatném znění.

- Státní energetická inspekce; ze dne 09.11.2017 pod č.j.: SEI 2353/16/10.101/Čer

Za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle §4 odst. 1 a 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu další připomínky.

Vyhodnocení: Návrh je v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle §4 odst 1 a 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

- Ministerstvo životního prostředí, Praha; ze dne 16.02.2017 pod č.j.: 3906/500/16, 90376/ENV/16

Sdělují, že na území obce Nelahozeves je evidováno: CHLÚ Nové Ouholice, a ložisko Nové Ouholice, dobývací prostor Uhy (který je zároveň CHLÚ), dobývací prostor Nelahozeves, CHLÚ Nelahozeves I a ložisko Nelahozeves – Uhy.

V území je rovněž evidováno nevýhradní ložisko štěrkopísku č. 5273200 Lešany u Nelahozevese, které doporučujeme uvést.

Z pohledů faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko – geologické poměry nejsou v území obce evidovány sesuvy, upozorňujeme však na poddolovanou plochu č. 2096 Lešany a č. 2098 Nelahozeves. Územní plán by měl uvádět i jednotlivá důlní díla po dávných těžbách uhlí – viz. <http://mapy.geology.cz/GISViewer/?mapProjectId=1>.

Vyhodnocení: V návrhu bude doplněno evidované nevýhradní ložisko štěrkopísku č. 5273200 Lešany u Nelahozevese.

- Ministerstvo dopravy, Praha; ze dne 09.02.2017 pod č.j.: 84/2017 – 910 – UPR/2

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 090 Praha - Ústí nad Labem - Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V současné době probíhá projektová příprava stavby "Rekonstrukce nelahozeveských tunelů". Byl zpracován a schválen záměr projektu a připravuje se zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí. Požadujeme vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu tak, aby zahrnoval plochy potřebné pro její realizaci včetně všech souvisejících staveb. Podkladovou část záměru projektu poskytne investor akce SŽDC Praha.

V řešeném území se nachází řeka Vltava, která je využívanou vodní cestou a požadujeme ji respektovat. Letiště Sazená je respektováno.

Vyhodnocení: V návrhu je ochranné pásmo dráhy respektováno, dále je respektována vodní cesta na řece Vltava. Letiště Sazená je také návrhem respektováno. V návrhu bude vymezen koridor VPS

tak, aby zahrnoval plochy potřebné pro její realizaci včetně všech souvisejících staveb. (V PsRZV je umožněno vedení záměru dráhy, případně bude upraveno.)

- Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů Praha: ze dne 08.02.2017 pod č.j.: 92306/2017 – 8201 – OÚZ – LIT

Souhlasí s předloženým „Návrhem územního plánu“ Nelahozeves za předpokladu respektování a zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části:

Jev 103 (ochranná pásma leteckých a zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

- Větrné elektrárny
- Výškové stavby
- Venkovní vedení VVN a VN
- Základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Vzhledem k tomu, že ochranná pásma leteckých a zabezpečovacích zařízení MO ČR se dotýkají celého správního území, požadujeme tento limit zapracovat do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu. „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR“.

Rozsah a průběh tohoto zájmového území byl předán v rámci dat pro ÚAP.

Vyhodnocení: Do textové a grafické části návrhu bude zapracován jev 103 (ochranná pásma leteckých a zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany), dle výše uvedených požadavků.

- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Praha: ze dne 09.02.2017 pod č.j.: 188696/2016/KUKS a změna stanoviska ze dne 20.06.2017 pod č.j.: 072450/2017/KUSK:

Orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) má k předloženému návrhu územního plánu Nelahozeves tuto připomínku:

V území se nachází nadregionální biokoridory a to: NRBK 58 „Údolí Vltavy - K10“ a NRBK 57 „Šebín - K58“ a dále regionální biocentrum 1862 Kořenice, které jsou závazně vymezeny Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK). Požadujeme přesné označení i vyznačení všech prvků územního systému ekologické stability v kompetenci krajského úřadu podle ZUR SK jak v textové části návrhu územního plánu, tak i v mapových přílohách. Upřesnění tohoto systému ekologické stability můžete najít na internetových stránkách Středočeského kraje: <https://gis.kr-stredocesky.cz/fxgisO1/ozp/opk/>.

Krajský úřad podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že zůstává v platnosti stanovisko orgánu ochrany přírody uvedené pod č. j. 076805/2014/KUSK ze dne 3. 6. 2014, kterým byl vyloučen vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Vyhodnocení: V návrhu budou všechny prvky územního systému ekologické stability přesně označeny i vyznačeny podle ZUR SK jak v textové části návrhu územního plánu, tak i v mapových přílohách.

Stanovisko dle zákona c. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

*Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **souhlasí** s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v návrhu územního plánu Nelahozeves:*

Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, a Z16.

Celkový zábor ZPF činí 32,895 ha, z toho je 29,005 ha převzato ze stávajícího územního plánu a 3,890 ha jsou plochy nově navržené. Nově navržené zábory jsou pouze na půdách s třídou ochrany II., a to v rozsahu 1,669 ha. Plochy navrácené do zemědělského využívání jsou v rozsahu 47,018 ha, z toho půdy s tř. ochrany I. je 9,3 ha a II. třídy ochrany 7,592 ha. Bilančně tedy jednoznačně vyplývá, že celkem 9,3 ha I. tř. ochrany a 5,9 ha II. tř. ochrany se vrací pro zemědělskou výrobu. Na základě shora uvedeného správní orgán vyhověl návrhu v plném rozsahu, neboť návrh ÚP je přínosnější pro zachování a ochranu životního prostředí a půdy, jako celku, než stávající platný ÚP.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí.

- Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor realizace investic a správy majetku, Kralupy nad Vltavou;
ze dne 14.02.2017 pod č.j.: MUKV 11900/2017 RlaSM

Návrh územního plánu obce Nelahozeves řeší předmětné území po jednotlivých lokalitách. Z pohledu památkové péče jsou nejvýznamnější území areálu zámku Nelahozeves a přilehlého ochranného pásma nemovité kulturní památky zámku Nelahozeves, vymezeného rozhodnutím Okresního národního výboru v Mělníku, odborem kultury č. j. kult. 68/83 ze dne 01.07.1983, která zaujímají významné místo v urbanismu obce.

Z hlediska zájmů státní památkové péče jsou k územnímu plánu obce Nelahozeves navrženy tyto podmínky:

Dodržet vypracování regulačních plánů - viz bod 11/2.2.1 Regulační plány pro plochy RP01 a RP02. Plošné řešení zástavby na území N02-N04 a N06 realizovat v navrženém poměru, avšak plošné řešení zástavby nových lokalit realizovat v poměru 1:1,5 obdobně jako v lokalitě V Cihelnách a stavby hmotově přizpůsobit stávající okolní zástavbě.

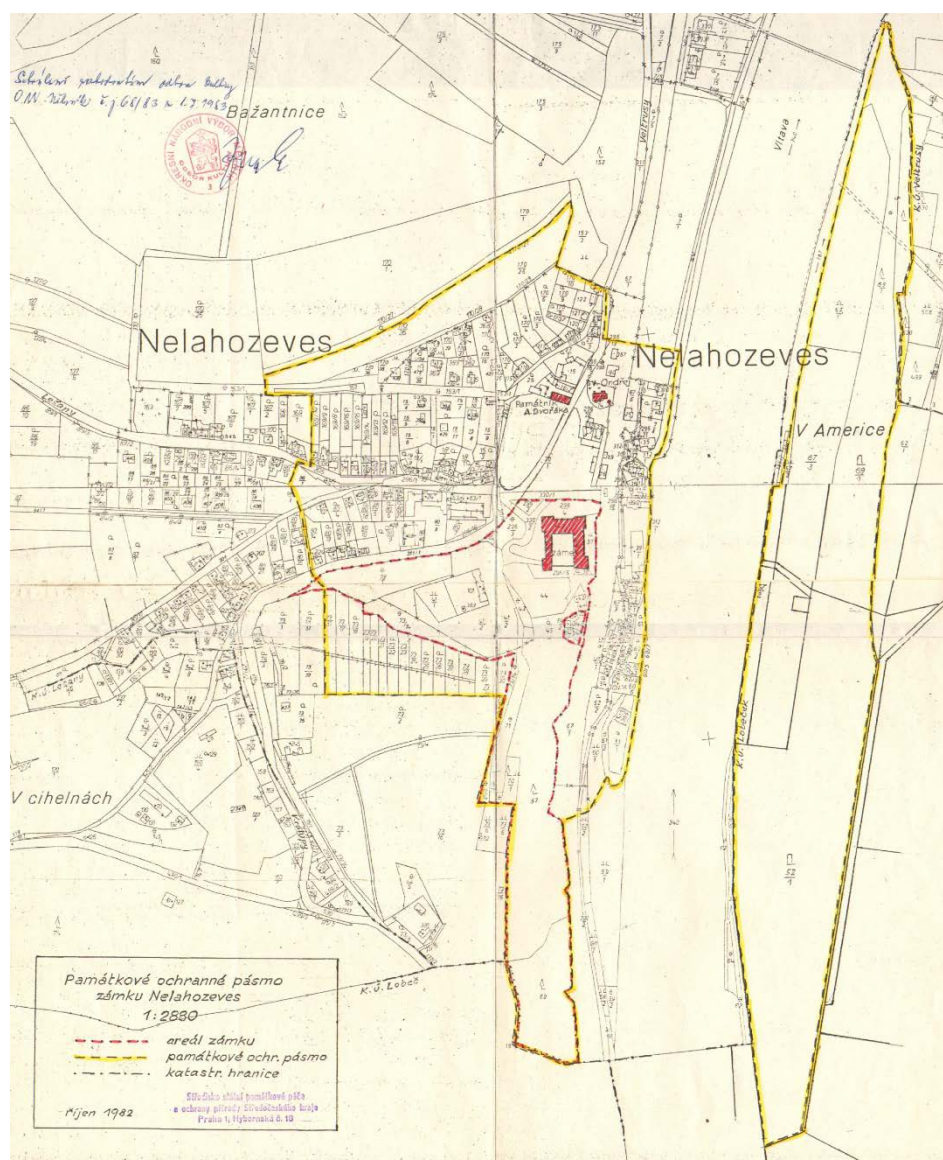
Z pohledu výškového členění zástavby preferovat 2.NP.

K jakýmkoliv stavebním záměrům, změnám a činnostem v ochranném pásmu kulturní památky zámku Nelahozeves (mapový podklad hranic ochranného pásma zámku Nelahozeves tvoří přílohu tohoto stanoviska) si předem, ve smyslu § 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, vyžádat závazné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče.

Protihlukové stěny (dále jen „PHS“), které jsou zamýšleny na pozemcích v ochranném pásmu zámku Nelahozeves, lokalita N03, požadujeme vybudovat, v souladu s možným technickým řešením, do max. výšky 1,2 m. PHS se výrazně uplatňují v pohledových vazbách na zámek Nelahozeves. S odvoláním na § 9 odst. 3, zákona o státní památkové péči, by výstavbou PHS s vyšší výškou došlo k poškození přímého prostředí kulturní památky a ke snížení jejího společenského uplatnění.

Respektovat zákonnou povinnost, dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči, oznámení stavebních záměrů Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky, v.v.i., Letenská 4, 118 0 Praha 1. Stavebníci budou, podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči, povinni umožnit Archeologickému ústavu AV ČR, nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Podle ustanovení §176 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování, a stavebním řádu, dojde-li při postupu podle stavebního zákona nebo v souvislosti s tím k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby, nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, budou mít stavebníci povinnost neprodleně oznámit nález příslušnému stavebnímu úřadu a Městskému úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru realizace investic a správy majetku, jako příslušnému orgánu státní památkové péče a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit.

Vyhodnocení: Vypracování regulačních plánů je uvedeno v návrhu v bodě II/2.2.1. Plošné řešení zástavby nových lokalit bude v návrhu realizováno v poměru 1:1,5 obdobně jako v lokalitě V Cihelnách a stavby hmotově přizpůsobit stávající okolní zástavbě. Z pohledu výškového členění zástavby bude v návrhu preferováno 2.NP. Ke stavebním záměrům, změnám a činnostem v ochranném pásmu kulturní památky zámku Nelahozeves bude požadováno závazné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče. Zákonná povinnost dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči, oznámení stavebních záměrů Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky, bude respektována.



- Národní památkový ústav, Praha; ze dne 15.02.2017 pod č.j.: NPÚ – 321/4562/2017

V obci Nelahozeves se nachází následující nemovité kulturní památky: zámek s areálem (č. rej. ÚSKP ČR 26806/2-1390), kostel sv. Ondřeje (č. rej. ÚSKP ČR 35414/2-1389) a památník Antonína Dvořáka (č. rej. ÚSKP ČR 26728/2-1391). Zároveň se v obci Nelahozeves nachází plošně chráněné území, tj. ochranné pásmo nemovité kulturní památky zámku Nelahozeves, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV v Mělníku ze dne 1. července 1983. V přidružených částech Lešany, Podhořany a Hleďsebe se nenachází žádné kulturní památky nebo plošně chráněná území (památkové ochranné pásmo, památková zóna apod.) ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. Vyskytují se zde ovšem památky místního významu (kříže, kapličky, apod.), jejichž ochrana je stejně podstatná. Památková hodnota obce Nelahozeves a přidružených částí spočívá především ve jmenovaných kulturních památkách, památkách místního významu a zachovaných historických jádrech obce a přidružených částí. Společně jsou dokladem historické identity obce a jejích kulturních kořenů. Další hodnotou je nesporně také krajinný ráz, ve kterém se lokalita nachází - přechod Lešanské plošiny v říční tok Vltavy. Tyto krajinné hodnoty jsou natolik výrazné, že jsou součástí širších krajinných souvislostí vč. všech typů pohledů, od dálkových po středně dálkové až po bezprostřední ovlivnění vzhledu a kulturního prostředí intravilánu obce.

Návrh územního plánu obce Nelahozeves zhotovila společnost dvořák + gogolák + grasse a Pavel Grasse, architektonická kancelář, v září 2016. Pro památkovou péči jsou podstatné lokality, které mají dopad na nemovité kulturní památky v obci (i když jsou mimo ochranné pásmo, ale mají dopad kvůli dálkovým nebo blízkým pohledům.) nebo se nacházejí v ochranném pásmu zámku, tj. N01 Zámek, N02 Nelahozeves (historické jádro s centrální návsí v místě panského dvora), N03

Dvořákova stezka, N06 Nad zámek, N07 U Rasovny, N08 Lososnice. Vyjádření se bude týkat především těchto lokalit.

V lokalitě N01 Zámek upozorňujeme, že doplňování ev. transformace býv. konírny a fary nebo jakákoliv nová výstavba jsou z pohledu památkové péče zcela nevhodné a nepřijatelné. Doplňováním, tzn. přístavbami, by došlo k porušení půdorysných a hmotových vztahů objektů, které jsou součástí chráněných hodnot daného areálu.

V lokalitách N02 Nelahozeves, N03 Dvořákova stezka, N06 Nad zámek a N08 Lososnice nesouhlasíme s navrženým poměrem stran u plošného řešení zástavby. Navržen je poměr 1:1,2, který vytváří téměř čtvercový půdorys. Tento poměr stran neodpovídá tradičním poměrům venkovské zástavby, proto požadujeme stanovení poměru 1:2. Minimální poměr, který je z pohledu památkové péče krajně akceptovatelný, je 1:1,5 (platí i pro řadovou zástavbu). Dle našeho názoru by případná nová výstavba neměla opakovat nevhodné půdorysné poměry, které se blíží spíše k čtverci než tradičnímu obdélníku.

Dále požadujeme úpravu formulace ve věci podlažnosti. V předloženém návrhu se uvádí formulace, že 3. NP znamená 2. NP + podkroví nebo 2. NP znamená 1. NP + podkroví. Dle našeho názoru je taková to formulace nejasná a zavádějící, jelikož podkroví nelze považovat za plnohodnotné podlaží.

Na závěr je nutné zmínit, že předložený návrh územního plánu považujeme za velmi kvalitní a dobře zpracovaný. Kladně hodnotím velký důraz na ochranu památkové fondy v obci Nelahozeves

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí. Dotčené orgány z hlediska památkové péče jsou v procesu projednávání Územního plánu Chvatěruby – Ministerstvo kultury ČR; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče; Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor realizace investic a správy majetku, Archeologický ústav AV – ČR. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor realizace investic a správy majetku vydal stanovisko z hlediska památkové péče, toto stanovisko je respektováno.

- Státní pozemkový úřad, Mělník; ze dne 27.12.2016 pod č.j.: SPU 004196/2017

V současné době lze provádět kontrolu přes registr uživatelů zemědělské půdy, ve kterém je možno dohledat uživatele pozemků, pokud je evidován v rámci požadovaných dotací. V předloženém územním plánu Obce Nelahozeves zasahují obytná území a jiná vybavenost do následujících bloků hospodařících uživatelů. Do bloku 9203/1, 9205/1, 9202/1, 9204, 9207/1 pan Jaroslav Haškovec, do bloku 9202/3 firma Farm — Lot. s.r.o, do bloku 8003/1, 9004, 8002/1, 8001/4 pan Milan Dobrovolný a do bloku 7003, 7004, 7005/1 pan Vít Krejčí.

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

- Krajská hygienická stanice, Mělník; ze dne 27.12.2016 pod č.j.: KHSSC 69362/2016

S návrhem územního plánu Nelahozeves se souhlasí za splnění následujících podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 77 zákona :

- *Plochy určené pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku (železniční trať, silniční komunikace, výrobní provozy apod.) jsou podmíněně zastavitelné. V rámci následného územního a stavebního řízení bude po stavebnících požadováno prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů. Týká se lokalit Z06, Z07, Z09, Z10, Z11, P01, P02, P03, P04, P05.*
- *Pro plochy smíšené výrobní (stávající HP05, nově navržená Z12, Z13) navazující na plochy obytné musí být zajištěno plnění hygienických limitů hluku na hranicích pozemků určených k výrobní činnosti.*
- *Z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na železniční trati je v lokalitě N03 problematická podmínka omezující max. výšku protihlukových stěn na 1,2 m. Uvedené omezení by mělo mít doporučující charakter, aby do budoucna nebyla znemožněna protihluková ochrana staveb pro případy, že nízké protihlukové zábrany nelze instalovat např. z technických důvodů.*

Vyhodnocení: Pro zastavitelné plochy smíšené obytné a plochy přestavby smíšené obytné bude v návrhu doplněn regulativ na požadavek prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Pro plochy smíšené výrobní (stávající HP05, nově

navržená Z12, Z13) navazující na plochy obytné bude uveden regulativ na zajištění plnění hygienických limitů hluku na hranicích pozemků určených k výrobní činnosti.

Požadavek na max. výšku protihlukové stěny byl vznesen od dotčeného orgánu MěÚ, odboru památkové péče, Kralupy nad Vltavou: „Protihlukové stěny (dále jen „PHS“), které jsou zamýšleny na pozemcích v ochranném pásmu zámku Nelahozeves, lokalita N03, požadujeme vybudovat, v souladu s možným technickým řešením, do max. výšky 1,2 m. PHS se výrazně uplatňují v pohledových vazbách na zámek Nelahozeves. S odvoláním na § 9 odst. 3, zákona o státní památkové péči, by výstavbou PHS s vyšší výškou došlo k poškození přímého prostředí kulturní památky a ke snížení jejího společenského uplatnění.“ Z tohoto důvodu není omezení výšky PS navrženo jako doporučující.

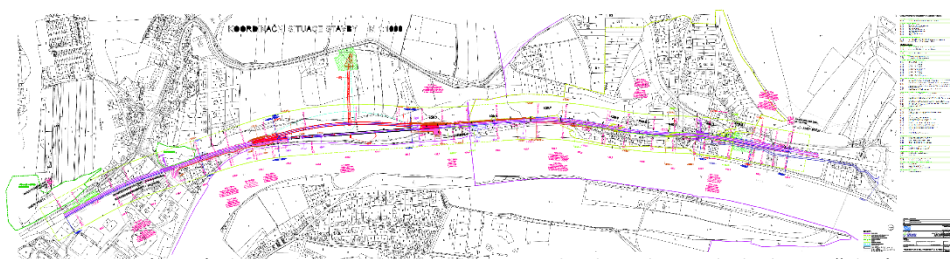
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník; ze dne 15.02.2017 pod č.j.: ME176 – 2/2017/PD

Vydává nesouhlasné koordinované stanovisko. V rámci zpracování návrhu územního plánu nebyl zpracován do textové ani grafické části územního plánu návrh ploch (i víceúčelových) odpovídajících potřebám obce, které vyplívají z požadavků civilní ochrany uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. do návrhu ÚP obce Nelahozeves je nutné § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. zpracovat.

Vyhodnocení: V návrhu bude zpracován do textové a grafické části územního plánu návrh ploch (i víceúčelových) odpovídajících potřebám obce, které vyplívají z požadavků civilní ochrany uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

- Správa železniční a dopravní cesty, státní organizace, Praha; ze dne 07.02.2017 pod č.j.: 56320/2016 – SŽDC – O26

Řešeným územím vede dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V současné době projektová příprava stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“. Byl zpracován a schválen záměr projektu a připravuje se zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí. Pro tento záměr požadujeme vymezit koridor veřejně prospěšné stavby tak, aby zahrnoval plochy potřebné pro realizaci výše uvedené stavby (včetně všech staveb souvisejících). Podkladová část záměru projektu viz příloha.



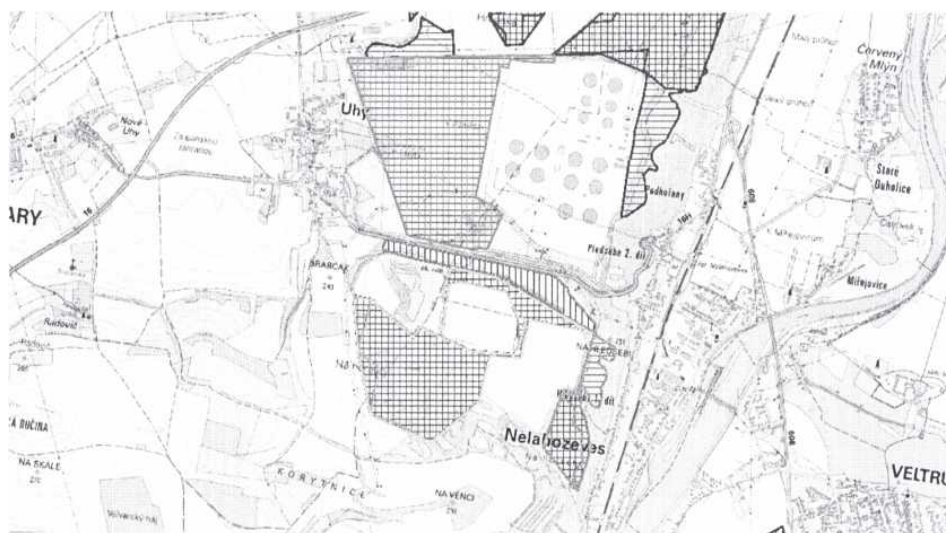
Vyhodnocení: V návrhu bude vymezen koridor VPS tak, aby zahrnoval plochy potřebné pro její realizaci včetně všech souvisejících staveb.

- Česká geologická služba, správa oblastních geologů, Praha; ze dne 13.02.2017 pod č.j.: ČGS-441/17/0008:

Problematicke nerostných surovin se autoři návrhu Územního plánu obce Nelahozeves nevěnují. V textové části územního plánu náleží tato problematika do části „další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)“.

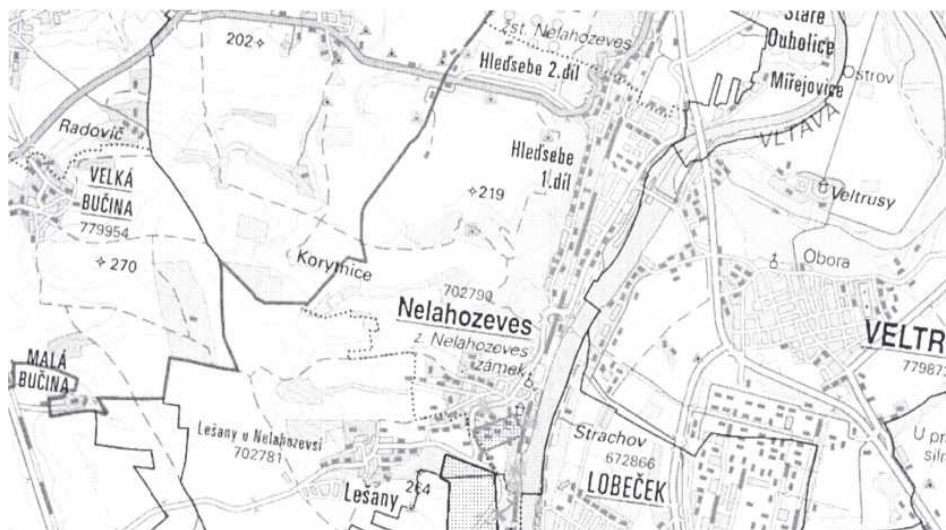
Česká geologická služba eviduje na řešeném území dva dobývací prostory, tři chráněná ložiskové území, těžené výhradní ložisko šterkopísku a ložisko nevyhrazeného nerostu (viz obrázek 1).

Jedná se o následující ložiskové objekty (obrázek 1): dobývací prostor č. 71016 Nelahozeves, dobývací prostor ř. 70734 Uhy, chráněné ložiskové území 00280000 Uhy, chráněné ložiskové území 20560001 Nelahozeves, chráněné ložiskové území 20560000 Nelahozeves I, výhradní ložisko štěrkopísků B 3205600 Nelahozeves-Uhy (současná povrchová těžba, ve dvou blocích) a ložisko nevyhrazeného nerostu - štěrkopísku - 5262500 Uhy-pilíř (dosud netěženo). Výskyt kvalitních štěrkopísků má pro řešené území podstatný význam a v územním plánu by na něj měl být kladen patřičný důraz. Doporučujeme doplnit do grafické části územního plánu ohraničení jednotlivých ložiskových objektů.



Obr. 1. Surovinové zdroje v k. ú. Nelahozeves (ČGS, databáze SurlS, 2016).

Ochrana ložisek nerostných surovin je veřejným zájmem, z tohoto důvodu musí být nepřemístitelnost ložisek nerostných surovin nadále respektována i v jiných řízeních týkajících se území a jeho využití. Při využívání řešeného území ČGS tedy doporučuje respektovat všechny zákonné formy ochrany ložisek nerostných surovin a ložiskových území, využívat ložiska nerostných surovin v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje a zároveň vytvářet územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za ložiska postupně dotěžovaná.



Obr. 2. Zaniklá důlní díla, poddolované území a úložná místa těžebního odpadu v k. ú. Nelahozeves (ČGS, databáze SurlS, 2016).

Při jižním okraji zájmového území jsou evidována poddolovaná území po hlubinné těžbě černého uhlí. Na stabilitu objektů na povrchu mají vliv zabořená a zasypaná ústí šachet, šachtic, kde může dojít k poklesu zásypu a ke vzniku kuželovitých propadlin. Podobně může dojít ke vzniku podélných propadlin u ústí štol či v jejich trase. Při realizaci všech druhů staveb navržených v územním plánu

je nutno zabývat se geologickou situací a konkrétními inženýrsko-geologickými podmínkami výstavby v daném místě.

V databázi vlivů důlní činnosti ČGS jsou v k. ú. Nelahozeves evidována tato důlní díla a poddolovaná území (viz rovněž obrázek 2): jáma Vincenc (č.id. DD30656), štola Jan Nepomucký (č.id. DD30657), jáma Kuntschacht (č.id. DD30659), jáma Kondida č.id. DD30655) a štola Ferdinand (č.id. DD30658). Poddolované území (hlubinná těžba černého uhlí) se nachází v jihovýchodní části obce (viz obrázek 2). Na obrázku 2 je znázorněna i pozice opuštěných úložných míst těžebního odpadu - Nelahozeves (č.id. UM6119), Uhy (č.id. UM755), pískovna Nelahozeves I-III (č.id. UM6116-6118). Dle Registru svahových nestabilit ČGS se v zájmovém území nenacházejí žádné sesuvy ani jiné svahové nestability.

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, v návrhu budou všechny informace zapracovány.

- České dráhy, a.s., generální ředitelství, Praha; ze dne 14.02.2017 pod č.j.: 731/2017-O32:

Návrh územního plánu obce Nelahozeves je zpracován pro správní území, které tvoří katastrální území Hleďsebe, Lešany, Nelahozeves a Podhořany.

V katastrálním území Nelahozeves se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 968 a evidované v příslušném katastru nemovitostí. Parcela p. č. 67/10 v k. ú. Nelahozeves je v sousedství dotčena návrhy lokalit dopravní infrastruktury č. D06 a č. D12 (místní obslužné komunikace).

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích.

Případnou úpravu majetkoprávních vztahů doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

- České dráhy, a.s., generální ředitelství, Praha; ze dne 30.12.2016 pod č.j.: 6816/2016-O32:

V katastrálních územích Nelahozeves a Podhořany se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listů vlastnictví č. 968 (k. ú. Nelahozeves a č. 961 (k. ú. Podhořany); evidované v příslušném katastru nemovitostí.

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.

.4 Ve stanovené lhůtě uplatnili své námitky tyto ostatní organizace:

- UPC ČR s.r.o. Praha; ze dne 02.01.2017 pod č.j.: 8/2017:

Na základě Vaší žádosti o vyjádření ze dne 27.12.2016 o existenci sítě po předložení návrhu územního plánu obce Nelahozeves - situace 1:5000 z 09/2016 a na základě stanovení důvodu pro vydání vyjádření vydává společnost UPC Česká republika, s.r.o. (dále jen následující vyjádření: ve staveništi předmětné stavby se nachází vedení veřejné komunikační sítě a jeho ochranné pásmo společnosti UPC, jejíž existence a poloha je zakreslena v příloze tohoto vyjádření. Ochranné pásmo WKS je v souladu s ustanovením § 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů stanoveno rozsahem 1,5 m po stranách krajní hrany vedení WKS (dále jen Ochranné pásmo).

Podzemní WKS jsou uloženy v pískovém loži volné v zemní rýze, kryty cihlou, folii nebo zákrytovou deskou, optické kabely v chráničkách HDPE.

(1) Vyjádření je platné pouze v rámci předmětné stavby a pro důvod vydání vyjádření stanovený žadatelem v žádosti. Společnost UPC souhlasí s umístěním a realizací stavby s tím, že stavebník

nebo jím pověřená třetí osoba dodrží níže uvedené podmínky včetně Všeobecných podmínek ochrany WKS společnosti UPC, které jsou součástí tohoto vyjádření. Vyjádření pozbývá platnosti uplynutím doby platnosti, změnou rozsahu zájmového území i změnou důvodu vydání vyjádření uvedeného v žádosti nebo nesplněním povinnosti stavebníka dle bodu 2 tohoto vyjádření, to vše v závislosti na tom, která ze skutečností rozhodná pro pozbytí platnosti tohoto vyjádření nastane nejdříve. Platnost vyjádření je 1 rok od data vydání.

(2) V souvislosti s tím, žádáme, aby byly sítě UPC zaneseny do územního plánu obce Nelahozeves a to do textové i grafické části územního plánu.

(3) Bez ohledu na všechny shora v tomto Vyjádření uvedené skutečnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany společnosti které jsou nedílnou součástí tohoto Vyjádření.

Vyjádření platí i za sítě zaniklé společnosti Sloane Park Property Trust, a.s. Tato firma byla ke dni 1.7.2011 sloučena do UPC Česká republika, a.s.

Vyhodnocení: Do návrhu územního plánu do textové i grafické části budou sítě UPC zaneseny.

- Povodí Vltavy, s.p. Praha; ze dne 15.02.2017 pod č.j.: 8/2017:

1) Pro plánovanou výstavbu je třeba doplnit způsob likvidace srážkových vod, přičemž pro tyto vody platí povinnost likvidace v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. (tj. na vlastních pozemcích akumulace — zálivka, resp. vsak).

Vyhodnocení: Do návrhu bude doplněna likvidace srážkových vod v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - Srážkové vody budou vsakovány přednostně na pozemku stavebníka. Pokud geologické poměry neumožňují vsakování, budou realizovány akumulační dešťové zdrže v rámci pozemku s regulovaným odpouštěním (do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace.

2) Splaškové odpadní vody je třeba likvidovat nezávadným způsobem, tj. napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální ČOV, přičemž při nemožnosti napojení na veřejnou kanalizaci upřednostňujeme, do jejího vybudování, jímky na vyvážení před DCOV. Dle našich informací je ČOV PTZ Unilever v provozu, vzhledem k jejímu nízkému zatížení je žádoucí napojení místní části Miřejovice i Hleďsebe. Případné odpadní vody z ČOV pro lokalitu Z15 není možné vypouštět do vsakovacího průlehu ani do občasného vodního toku (zde uváděn jako Korytnický potok - není v Centrální evidenci vodních toků). Tyto vody požadujeme napojit do veřejné kanalizace, resp. akumulovat v jímce na vyvážení.

Vyhodnocení: ÚP počítá se stažením splaškové kanalizace do ČS Lososnice a dále do ČOV Kralupy n.V. Doporučení na využití ČOV PTZ bylo při zpracování návrhu ÚP prověřeno zhotovitelem a protože nepředstavuje zásadní koncepční změny řešení kanalizační sítě, byla dále sledována nejpravděpodobnější varianta uvažující s převedením splaškových vod do ČOV Kralupy n.V. přes ČS Lososnice. Z15 - v II/1.2.4.4.3 je řešeno areálovou čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody do Korytnického potoka, bylo prověřeno alt. řešení s jímkou místo vypouštění do Korytnického potoka, které ale zpracovatel nedoporučuje s ohledem na příliš limitující pro využití předmětných ploch.

3) Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe se plochy P03, P05, Z10 -s- Z12 částečně nacházejí v území se zbytkovým povodňovým ohrožením a plochy P04, Z09 a Z13 leží v tomto území zcela.

Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, která bude zapracována do návrhu.

- Unipetrol RPA, s.r.o. Litvínov; ze dne 13.02.2017 pod č.j.: FM/030/2017:

Dle výkresu základního členění území sdělujeme, že uvedeným územím jsou vedena zařízení společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o. (příloha č.1). Jedná se o:

Dálkovod etylenu a doprovodný telemetrický kabel

Dálkovod je provozován dle „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu etylénovodu NDR - Záluží - Neratovice“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 23.6.1977 pod č.j. OVÚP:937/77-Ča/Mr a „Technických podmínek pro projektování a stavbu etylénovodů“ z roku 1973.

Dálkovod etylenu - potrubí DN 250 PN 63, slouží k přepravě plynného etylenu z UNIPETROL RPA, s.r.o. v Litvínově do Spolany v Neratovicích. Průměrná hloubka uložení je cca 1,2m. V souběhu s dálkovodem cca 3 metry od potrubí vede doprovodný telemetrický kabel. Průměrná hloubka

uložení je cca 0,8m. Skutečnou polohu a hloubku uložení je nutno vždy ověřit.

Základní informace o dálkovodu etylénu a fyzikálně chemických vlastnostech etylenu jsou uvedeny v havarijním plánu HP 4001, který je rovněž k dispozici na Krajském úřadu Středočeského kraje.

Výše uvedené předpisy mj. stanovují šířku zabezpečovacího a ochranného pásma - měřeno od osy potrubí na každou stranu:

- 5m - v zabezpečovacím pásmu 5m platí absolutní zákaz zemních prací bez našeho souhlasu. Po předchozím ohlášení je možné zemní práce v zabezpečovacím pásmu provádět pouze ručně, za zvýšené opatrnosti a dozoru pracovníků Unipetrolu nebo jimi určenými osobami.
- 150m u podzemních částí dálkovodu.
- 300m u nadzemních částí dálkovodu.

Dálkovod C4 frakce a doprovodný telemetrický kabel

Dálkovod je provozován dle „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu dálkovodu C4 frakce“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 6.6.1980 pod č.j.: OÚP/328/3-338/80-HK/Mr a ČSN 65 0208 „Dálkovody hořlavých zkapalněných uhlovodíkových plynů“.

Dálkovod C4 frakce - potrubí DN 150 PN 63, slouží k přepravě zkapalněných uhlovodíků z Unipetrolu RPA v Litvínově do Synthosu v Kralupech nad Vltavou. Průměrná hloubka uložení je cca 1,0m. V souběhu s dálkovodem cca 3m od potrubí vede doprovodný telemetrický kabel. Průměrná hloubka uložení je cca 0,8m.

Skutečnou polohu a hloubku uložení je nutno vždy ověřit.

Základní informace o dálkovodu C4 frakce a fyzikálně chemických vlastnostech C4 frakce jsou uvedeny v havarijním plánu HP 4002, který je rovněž k dispozici na Krajském úřadu Středočeského kraje.

Výše uvedené předpisy mj. stanovují šířku zabezpečovacího a ochranného pásma - měřeno od osy potrubí na každou stranu (příloha č.2):

- 4m - v zabezpečovacím pásmu 4m platí absolutní zákaz zemních prací bez našeho souhlasu. Po předchozím ohlášení je možné zemní práce v zabezpečovacím pásmu provádět pouze ručně, za zvýšené opatrnosti a dozoru pracovníků Unipetrolu nebo jimi určenými osobami.
- 150m u podzemních částí dálkovodu.
- 300m u nadzemních částí dálkovodu.

Předpisy obou dálkovodů dále určují vzdálenosti a podmínky pro umísťování staveb cizích investorů do ochranného pásma dálkovodů, které spravujeme. Ke každé činnosti v OP je nutno získat vyjádření společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o. Tyto předpisy je nutno při projektování a realizaci staveb respektovat.

Současné Vám zasíláme na e-mail digitální podklady pro oba dálkovody. V souboru dgn - C4 spojené je ještě zakres i původní trasy dálkovodu etylbenzenu. V tomto úseku dálkovod etylbenzenu již není využíván.

Lanový most přes Vltavu

Vlastníkem a správcem mostu je Synthos Kralupy. Jedná se o technologický most, který není vhodný k turistickému využití - z bezpečnostních a technologických důvodů. Nad pochůznou lávkou mostu (příloha č.3) je umístěn dálkovod C4 frakce, který zasahuje do profilu nad lávkou ve výšce hlavy. Šířka lávky neumožňuje pohyb osob v obou směrech najednou. Větší počet osob dokáže rozkmitat celou konstrukci. Dálkovod C4 frakce má v tomto úseku OP 300m.

Případná nová lávka musí respektovat platné územní rozhodnutí a v případě kritických povodní (2002) nesmí ohrozit stabilitu stávajícího lanového mostu a potrubních rozvodů na něm umístěných.

Vyhodnocení: V návrhu územního plánu bude zpracováno samostatné schéma produktovodů včetně jejich ochranných pásem.

- Synthos Kralupy a.s., Kralupy nad Vltavou; ze dne 16.02.2017 pod č.j.: 35080/077/2017:

Obec a katastrální území Nelahozeves se nachází zcela mimo zájmové území areálu vyjma skutečnosti, že je přes katastrální území obce veden produktovod etylbenzenu DN 150 (hořlavá kapalina) s ochranným pásmem 300 na obě strany od osy produktovodu. Produktovod realizovaný s výstavbou první etapy původního závodu Kaučuk Kralupy v 60tých letech minulého století byl

modernizován včetně kompletní výměny potrubí a zabezpečení provozování další provozování v letech 2004 - 2005. Z této doby je i kompletní polohové zaměření trasy. Z té doby je i zaplacená dálkově ovládaná Armaturní šachta SO 018n s kontrolními armaturami na pozemku p.č. 187/2.

Požadujeme revizi polohy popř. doplnění trasy a ochranného pásma do předložené dokumentace návrhu dle přílohy tohoto stanoviska, které posíláme rovněž v El.formě ve formátu pro CAD, včetně vyznačení hranic OP a odstupové vzdálenosti 150m od osy produktovodu pro souvislou zástavbu obce.

Zejména u nově zřizovaných objektů požadujeme v předmětném OP dodržení v řešeném návrhu odstupových vzdáleností tak, jak je uvedeno v citované ČSN 650204 tab.2.

Sdělujeme, že nadzemní přechod produktovodu přes řeku Vltavu společně s produktovodem C4 frakce (zkapalněný uhlovodíkový plyn) řešený jako konstrukce lanového mostu s pochůznou obslužnou lávkou je pro veřejné užívání nevhodná z technických i bezpečnostních důvodů a nelze ji využít. V případě zvažování samostatného přemostění pro přechod veřejnosti přes řeku, předepisuje ČSN min odstup 200m.

Upozorňujeme na existenci již zmíněného produktovodu C4 frakce DN 150 který je veden v území vyjma samostatně řešeného přístupu na přemostění řeky v souběhu. Uvedený produktovod je ve vlastnictví i provozování UNIPETROL RPA a stanovisko a podklady vydává územní správa Chemparku Litvínov.

Produktovody jsou uvedeny v základních pojmech jsou nového stavebního zákona 183/2006 Sp.v §2 k) v soupisu staveb veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu což odpovídá i důvodu realizace a důležitosti dalšího provozování předmětných produktovodů ve stanovisku.

K uvedeným liniovým stavbám na vyzvání předáme další případné informace a podklady o trase.

Vyhodnocení: V návrhu územního plánu bude zpracováno samostatné schéma produktovodů včetně jejich ochranných pásem.

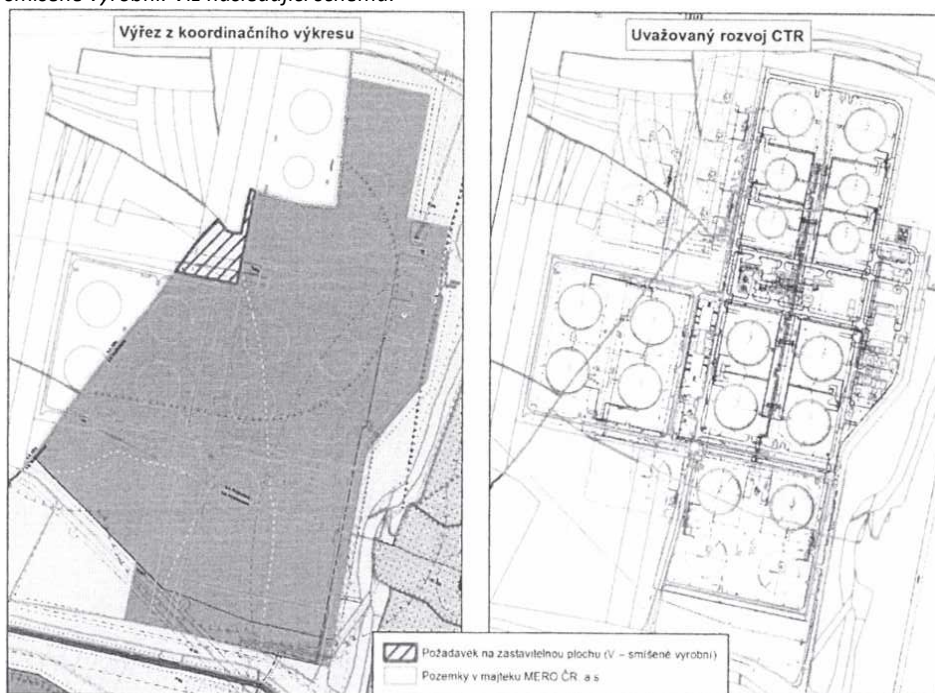
- MERO ČR a.s., Kralupy nad Vltavou; ze dne 27.12.2016 pod č.j.: 2017/000157/1:

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení:

Ropovod DN 500, DOK, Ropovod DN 700, Ropovod DN 300, el.přípojka NN, el.vedení 110 kV, Koridor sítí pro CTR 3x vodovod, kabel napěťový 2 a kabel SŘTP, napěťový kabel.

1) V severní části k. ú. Nelahozeves a v západní části k. ú. Podhořany se nachází areál Centrálního tankoviště ropy (dále v textu jen „CTR“). Pro rozvoj areálu CTR je v návrh územního plánu pro společné jednání vymezena zastavitelná plocha Z14 - CTR se způsobem využití V - smíšené výrobní, která navazuje na jižní okraj stávajícího areálu.

Vzhledem k uvažovaným rozvojovým záměrům požadujeme zařazení celých parcel č. 200/4 a 200/18 v k. ú. Podhořany, jejichž jsme vlastníkem, mezi zastavitelná plochy, způsob využití V - smíšené výrobní. Viz následující schéma.



2) V kapitole II/1.2.4.9 a v grafické části požadujeme takovou úpravu, aby koridor pro přípož ropovodu IKL měl celkovou šíři 40 m a vedl po obou stranách (20 m na každou) stávajícího ropovodu (plocha TI01b). Obdobně u ropovodu Družba a plochy TI01a požadujeme vymezení koridoru o šíři 10 m na každou stranu.

3) Mezi CTR a čerpací stanicí CTR, resp. řekou Vltavou, vedou potrubí pro požární vodu a pro pitnou vodu. Potrubí pro pitnou vodu v grafické části chybí, požadujeme jeho doplnění. V koridoru uvedených potrubí uvažujeme s přípoží potrubí pro požární vodu a s přípoží kanalizačního potrubí pro Dekontaminované dešťové vody z areálu CTR. Požadujeme uvedení těchto záměrů v textové a grafické části návrhu územního plánu, koridor je zakreslen v následujícím schématu.



4) Na území obce Nelahozeves vedou ropovody, jež mají stanovené ochranné pásmo vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 +A1 a ČSN 65 0204.

Pro informaci uvádíme některá ochranná pásma ropovodu, ve kterých je v uvedených vzdálenostech zakázáno realizovat:

do 150 m - souvislé zastavění měst a sídlišť, ostatní důležité objekty a železniční tratě do 100 m - souvislé zastavění vesnic do 80 m - osaměle stojící obydlené a neobydlené budovy do 50 m - stavby menšího významu

do 30 m - osaměle stojící kolny, chaty, revizní šachty, nebo vpusti kanalizačních stok popř. jiných podzemních sítí

do 5 m - zabezpečovací pásmo ropovodu - lze provádět jen běžné zemědělské práce

Upozorňujeme, že nerespektování ochranného pásma ropovodu v územním plánu vystavuje majitele pozemků v tomto ochranném pásmu tomu, že v případném územním a stavebním řízení jakékoliv stavby, neodpovídající výše uvedeným normám, nebudou naší společností odsouhlaseny. Zvláště upozorňujeme, že do 100 m od ropovodu nepovolujeme výstavbu objektů k bydlení ani k podnikání. Proto žádáme, aby územní plán, v textové i výkresové části, obsahoval informace o

ochranných pásech dle platné legislativy. Na společném jednání dne 17. 1. 2017 na obecním úřadě bylo dohodnuto zpracování samostatného schématu ochranných pásem produktovodů, jimiž je území obce nadstandardně zatíženo.

5) V koordinačním výkrese je mj. obsažen jev „Území nebo objekty zařazené do skupiny A a B - vnitřní/vnější hranice zóny havarijního plánování“. Vymezení tohoto jevu v okolí CTR není ve výkresu správné, požadujeme vymezení dle dokumentace Krajského úřadu Středočeského kraje z roku 2005, viz obrázek níže.



Vyhodnocení: Parcely č. 200/4 a 200/18 v k. ú. Podhořany budou do návrhu zapracovány jako zastavitelné plochy s možností využití V – smíšené výrobní. V návrhu v kapitole II/1.2.4.9 a v grafické části bude provedena taková úprava, aby koridor pro příploz ropovodu IKL měl celkovou šíři 40 m a vedl po obou stranách (20 m na každou) stávajícího ropovodu (plocha TI01b). Obdobně bude provedena úprava i u ropovodu Družba a plochy TI01, kde bude vymezen koridor o šíři 10 m na každou stranu. V textové a grafické části návrhu územního plánu bude zakreslen koridor pro vedení požární a pitné vody včetně příploze. V návrhu územního plánu bude zpracován samostatný výkres produktovodů včetně jejich ochranných pásem. V návrhu bude v koordinačním výkresu opraveno vymezení „Území nebo objekty zařazené do skupiny A a B - vnitřní/vnější hranice zóny havarijního plánování“ dle dokumentace Krajského úřadu Středočeského kraje z roku 2005.

- NET4GAS a.s., Praha; ze dne 10.01.2017 pod č.j.: 67/17/OVP/Z:

Dotčené síť:

Plynárenská zařízení:

Elektropřípojka

stanice katodové ochrany Ouholice, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody II. kabel protikorozi ochrany VTL plynovod nad 40 barů DN 1000 2x VTL plynovod nad 40 barů DN 900

Plynárenská telekomunikační zařízení:

Metalický kabel Optický kabel

Podmínky:

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

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

- Ustanovením § 68 odst. (2) písm. d) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění 4 m na všechny strany, ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo příslušných kabelových rozvodů 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany,

- Dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

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

- Ochranné pásmo elektropřípojky je 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na základě Vašeho oznámení společného jednání o Návrhu Územního plánu obce Nelahozeves č.j. MUKV 63141/2016 VYST ze dne 27.12.2016 Vám sdělujeme následující připomínky:

4. Požadujeme do příslušných výkresů zakreslit stanici katodové ochrany SKAO a anodové uzemnění a respektovat ochrannou vzdálenost 100 m na všechny strany.

Zakreslit bezpečnostní pásmo plynovodů do příslušných výkresů.

5. Upozorňujeme, že zastavitelná plocha označená Z13/I. na výkresu 01 -ZC zasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 1000.

6. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

7. Toto vyjádření má pouze informativní charakter a není podkladem pro vydání územního rozhodnutí.

Vyhodnocení: V návrhu bude zakreslena stanice katodové ochrany SKAO a anodové uzemnění včetně ochranné vzdálenosti 100 m na všechny strany. V návrhu zastavitelná plocha označená Z13/I. na výkresu 01 -ZC nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 1000.

.5 Ve stanovené lhůtě uplatnili ostatní své připomínky:

- Radim Masner, nar.: 11.11.1949, Riegrova 1957, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 04.01.2017 pod č.j.: MUKV 1055/2017 VYST:

Nesouhlasím s vyjmutím pozemku p.č. 150/5 v k.ú. Lešany u Nelahozevsi ze zastavitelného území plochy smíšené dle stávajícího platného územního plánu. Dále nesouhlasím se zařazením předmětného pozemku do oblasti "P" - přírodní a vymezením prvku ÚSES (LBK 156). Žádám o zařazení pozemku p.č. 150/5 v k.ú. Lešany u Nelahozevsi do oblasti smíšené obytné.

Vyhodnocení: Připomínky k soukromým záměrům budou řešeny celistvě po výsledcích veřejného projednání proto, aby byla zajištěna optimální návaznost všech záměrů a požadavků v území. Do návrhu k veřejnému projednání nebude požadované řešení zapracováno.

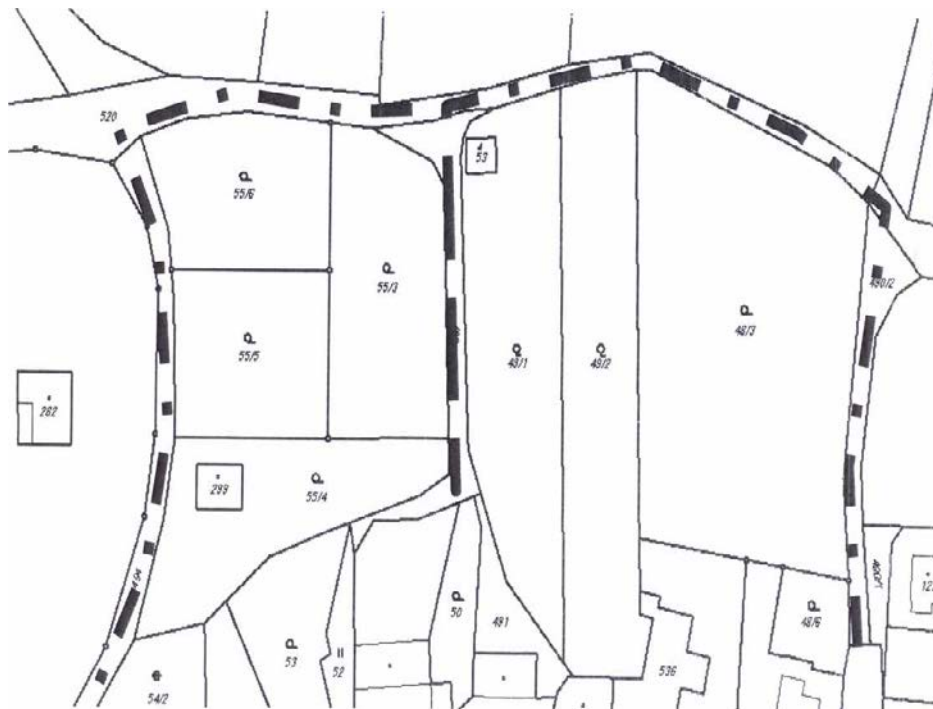
- Ing. Radim Flegl, PhD., U Výmoly 365, 250 87 Mochov; ze dne 09.01.2017 pod č.j.: MUKV 4330/2017 VYST:

Nesouhlasím se zařazením částí mé parcely 55/5 v KÚ Lešany u Nelahozevsi do ÚP jako veřejné prostranství ostatní s možností vyvlastnění s úmyslem vybudování místní komunikace (D23). Nespatřuji ve vybudování takovéto komunikace žádný přínos pro mne ani majitele okolních pozemků.

Pokud jde o přístup k těmto pozemkům, je dle mého názoru, bez problému realizovatelný prostřednictvím pozemků p.č. 494, 520, 502, 490/2, příp. 493, které jsou ve vlastnictví obce Nelahozeves a v KN jsou vedeny jako komunikace ostatní.

Situační plánek posílám v příloze.

Domnívám se, že pokud je možné zajistit přístup k nemovitostem po stávajících veřejných komunikacích, resp. po pozemcích ve veřejném vlastnictví, mělo by mít takového řešení přednost před řešením vyžadujícím vyvlastňování soukromých pozemků.



Vyhodnocení: Přípomínky k soukromým záměrům budou řešeny celistvě po výsledcích veřejného projednání proto, aby byla zajištěna optimální návaznost všech záměrů a požadavků v území. Do návrhu k veřejnému projednání nebude požadované řešení zapracováno.

- Josef Kratochvíl, Školní 19, 277 51 Nelahozeves; ze dne 16.01.2017 pod č.j.: MUKV 6553/2017 VYST:

Nesouhlasím se změnou v návrhu zadání územního plánu obce Nelahozeves na pozemcích:

k.ú. Lešany - p.č. 150/1,150/6, 150/8, 150/9,155/1,158, 533/2, 533/3,129,128,150/7,149/8.

Pozemky, které jsou uvedené v platném územním plánu jako čistě obytné území požadujeme tak ponechat, ostatní uvedené změnit na obytné území, v návrhu ÚP obce Nelahozeves jako smíšené obytné.

Důvodem připomínek jsou tyto skutečnosti:

Na pozemku č. 150/9 je obytná budova č. 134 a garáže.

Dalším důvodem je, že v návrhu ÚP obce Nelahozeves není cesta k této obytné budově č. 134 a garážím na pozemku č. 150/9. Ve skutečnosti k pozemku vede cesta z Kralupské ulice přes pozemky č. 158, č. 150/1 a č. 150/6, která je více než 20 využívána.

Na pozemcích č.155/1, č. 150/1 a 150/9 jsou přípojky elektřiny a pitné vody, jsou oplocené a byly připravované podle platného ÚP k výstavbě rodinných domků s příjezdem z Kralupské ulice.

Změnou na území rekreace v návrhu ÚP nesouhlasím a požaduji ponechat na obytné území.

Důvodem je zásah do vlastnického práva, maření již vynaložených investic a pokles cen pozemků.

Dle návrhu vede přes pozemek č. 150/6 území ÚSES. Žádám, aby ÚSES nezasahoval do tohoto pozemku, protože je oplocený.

Vyhodnocení: Přípomínky k soukromým záměrům budou řešeny celistvě po výsledcích veřejného projednání proto, aby byla zajištěna optimální návaznost všech záměrů a požadavků v území. Do návrhu k veřejnému projednání nebude požadované řešení zapracováno.

- Mgr. Lenka Pavlíčková, Čechova 942, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 08.02.2017 pod

č.j.: MUKV 11270/2017 VYST:

V katastru obce Nelahozeves vlastním dva pozemky, na starém dosud platném UP obce jsou vedené jako stavební parcely s možností smíšené výstavby. Pozemky mají čísla: 149/3 (cesta), 149/6 a 149/7 stavební parcely, kde jsem zajistila el. přípojky, na pozemku stojí zděné budíky s el., s exmanželem jsme financovali připojení k tehdy novému vodovodu z Lešan, vrt pod silnicí. Jeho pozemek č. 149/6 a pozemek č. 149/4 pana Langthaler (ten ho koupil ode mě v roce 2013) jsou v novém územním plánu vyznačené jako zastavitelné s indexem /II. etapa. Ovšem moje pozemky, které jsou sousedící, jsou již jako nezastavitelné. Tudíž žádám o změnu, jelikož pozemek jsme kupovali dohromady, nechali rozparcelovat a cenu zvýšili tím, že jsme tam nechali dovést přípojky. Nehledě na to jsme společně ještě v roce 2014 žádali o výjimku ještě paní starostku Urbanovou.

Pokud bych měla přijít takto k újmě, budu tedy po obci žádat podle Stavebního zákona finanční náhradu viz níže.

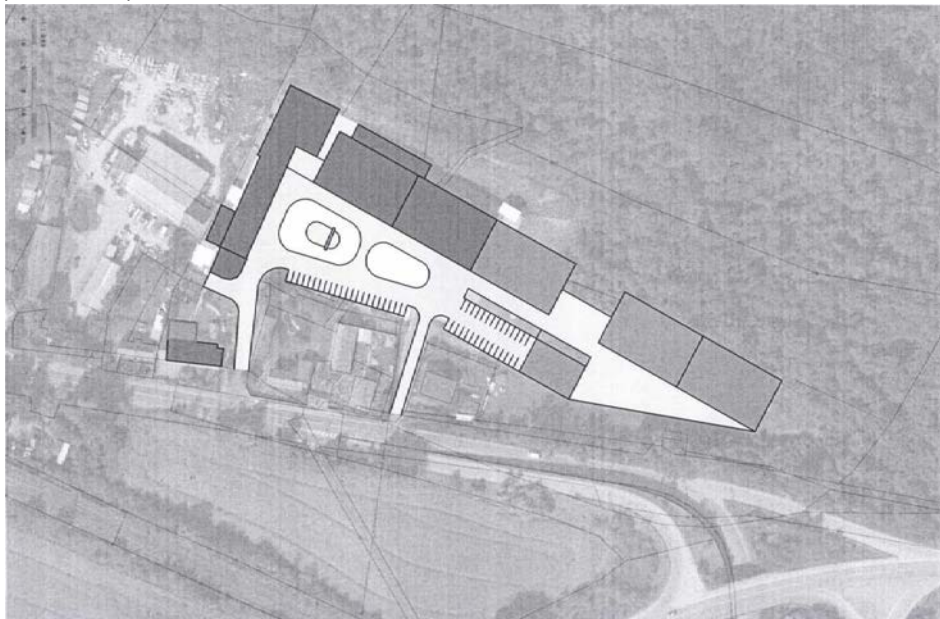
Změna ÚP byla obcí iniciována z několika důvodů, z nichž samozřejmě některé chápu, bohužel jedním z nich je i to, že v oblasti byla zvýšena podzemní voda, tak stoupla i na našich všech pozemcích, bylo to v době, kdy byl dostavěn nahoře na kopci Anglický resort a podle několika studií právě to změnilo chování podzemních pramenů a lidem v Lešanech učinilo problém s vodou. U nás ta voda stoupla, čili už tehdy došlo k znehodnocení našich pozemků, s tehdejší paní starostkou jsem byla v písemném kontaktu. Bohužel se nic nevyřešilo, až to, že se kvůli něčí chybě začalo uvažovat o změně ÚP.

Žádám Vás tedy o vyjádření k možnému řešení mé situace, jistě mě chápete, nerada bych vlastnila dva bezcenné pozemky.

Vyhodnocení: Přípomínky k soukromým záměrům budou řešeny celistvě po výsledcích veřejného projednání proto, aby byla zajištěna optimální návaznost všech záměrů a požadavků v území. Do návrhu k veřejnému projednání nebude požadované řešení zapracováno.

- IVAR CS spol. s r.o., Velvarská 9, 277 51 Nelahozeves IČ 45276935; ze dne 17.02.2017 pod č.j.: MUKV 13086/2017 VYST:

Společnost Ivar CS spol. s r.o. jako vlastník pozemků: 117/1 a 121/1 k.ú. Podhořany, žádá o změnu v návrhu územního plánu. Žádáme o změnu využití výše zmiňovaných pozemků z ploch zeleně na plochy výrobní a skladovací pro možný rozvoj našeho stávajícího výrobního a skladovacího areálu, který se nachází na sousedních pozemcích p. č. 122/3, 226/1, 226/3, st. 127, st. 128, st. 129 a st. 132. Poloha pozemků v blízkosti hlavní komunikace 11/608, železniční trati a na okraji obce se nám pro budoucí rozvoj společnosti jeví jako vhodná. Dle předložené situace potenciální nové zástavby počítáme s umístěním skladových hal v linii zástavby stávajících skladových hal a dále objektem administrativy. V návaznosti na rozvojové objekty počítáme s rozšířením areálových komunikací a parkovacích ploch.



Vyhodnocení: Přípomínky k soukromým záměrům budou řešeny celistvě po výsledcích veřejného projednání proto, aby byla zajištěna optimální návaznost všech záměrů a požadavků v území. Do

návrhu k veřejnému projednání nebude požadované řešení zpracováno. Uvedený záměr dále zasahuje do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu NET4GAS a.s.

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou Ing. Josefem Kebřlem.

V/3 Postup pořízení územního plánu

- .1 Návrh zadání Územního plánu obce Nelahozeves byl zpracován v březnu až dubnu 2014 a předložen k projednání. Dne 19. 05. 2014 pod č.j.: MUKV 20604/2014 VYST v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo zahájeno projednání návrhu zadání Územního plánu obce Nelahozeves rozesláním návrhu dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a projednání bylo zveřejněno na úřední desce Městského úřadu Kralupy nad Vltavou a Obecního úřadu Nelahozeves.
- Dne 02.10.2014 schválilo Zastupitelstvo obce Nelahozeves zadání územního plánu. Na základě zpracovatelem předaného návrhu územního plánu obce Nelahozeves úřad územního plánování oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) podle ustanovení §50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a organizacím působícím v území dopisem ze dne 27.12.2016 č.j.: MUKV 63141/2016 VYST. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena na 16.02.2017. Ze společného jednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 3969/2017 VYST. Zároveň dotčené orgány, správce technické a dopravní infrastruktury a ostatní subjekty, Krajský úřad Středočeského kraje a sousední obce pořizovatel vyrozuměl, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu obce Nelahozeves, včetně odůvodnění bude vystaven na internetových stránkách www.mestokralupy.cz a www.nelahozeves.cz. O prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nepožádal žádný dotčený orgán. Pořizovatel doručil v souladu s §50 odst. 3 stavebního zákona návrh územního plánu obce Nelahozeves veřejnou vyhláškou, kdy do 30 dnů mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

V/4 Rozhodnutí o námitkách

- .1 Martina Zelenková, nar.: 19.06.1973, Dr. E. Beneše 605, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 21.12.2017 pod č.j.: MUKV 95365/2017 VYST
p.č. 83/54 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Podávám námitku k návrhu územního plánu, kde pozemek p.č. 83/54 zůstal jako orná půda. Žádost o zařazení pozemku jako stavební byla podána na OÚ Nelahozeves. Tímto opět žádám o zařazení pozemku jako stavební.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námitky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.3 je zamezeno srůstání zástavby Nelahozevsí a Lešan. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsí rozvíjena dostředně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochu veřejných prostranství.

- .2 Ivo a Helena Metlíkové, nar.: 29.11.1964, nar.: 06.05.1968, J. Holuba 241/4, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Zagarolská 330, 277 51 Nelahozeves; ze dne 27.12.2017 pod č.j.: MUKV 95280/2017 VYST
p.č. 83/28 k.ú. Nelahozeves

námítka č. 1:

Podáváme námitku proti plánované cestě mezi pozemky p.č. 83/28 a p.č. 83/27.

odůvodnění:

Mezi pozemky je již vybudovaná přípojka elektrického vedení. Pro vlastníky pozemků vzniknou vícenálady na vybudování dvou plotů. Propojení ulice Na Paloučku a ulice V Závětině je v tomto místě nevhodné, konec pozemků navazuje na příkrý svah a dle našeho názoru bude takto navržená místní komunikace nevyužitá.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové pěší komunikace sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.7.3. Prudký svah lze řešit vybudováním schodů.

S ohledem na znění námitky je zrušena VPS č.D64.

námítka č. 2:

Podáváme námitku proti zařazení pozemku do zóny přírodní pobytové (PB) čili na tomto pozemku nelze stavět žádné stavby.

odůvodnění:

Námitku podáváme z důvodu zařazení do zóny přírodní pobytové. V minulosti jsme již podnikly nemalé úsilí, aby se na tomto pozemku dalo stavět. K pozemku jsou již dotaženy sítě (kanalizace, voda, osvětlení elektřina) na kterých se v minulosti podílela obec a částečně i my. Tento pozemek jsme kupovali se záměrem budoucí výstavby a tomu také odpovídala cena, která byla podstatně vyšší, než cena pozemku na kterém stavět nelze. Z těchto důvodů požadujeme zařazení pozemku do zóny smíšené obytné.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Řešení lokality je upraveno s ohledem na řešení páteřní obslužné komunikace DN03, vymezení plochy přírodní pobytové (PB) respektuje koncepci řešení veřejných prostranství lokality a řešení vazby veřejných prostranství na krajinu v souladu s čl. I.3.4.

- .3 Jakub Pojkar, nar.: 10.12.1980, sídl. Hůrka 1043, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 22.12.2017 pod č.j.: MUKV 94771/2017VYST
p.č. 262/1 a p.č. 262/4 k.ú. Nelahozeves

námitka:

Podávám námitku proti tomu, aby z ¼ mé parcely byla, dle návrhu nového územního plánu, rekreační oblast. Též podávám námitku proti tomu, aby z další ¼ mé parcely byla, dle návrhu nového územního plánu, veřejná komunikace.

odůvodnění:

Stavební úřad v Kralupech nad Vltavou již na jaře, tj. roku 2017, vydal stavební povolení k výstavbě sportoviště/dětského hřiště, dle stávajícího územního plánu obce, tudíž shledávám zakreslení části mé parcely jako rekreační oblasti zcela neopodstatněné. Též shledávám neopodstatněné, aby z části mé byla veřejná komunikace, protože na vzdálenější hranici parcely č.260/9, která sousedí s mojí parcelou č. 262/1 a 262/4, by stejně musela být zúžena do stávajícího stavu kvůli stávající stavbě na násle parcele č. 549. Navíc OÚ Nelahozeves již vydal kladné stanovisko k vybudování elektrické přípojky ČEZ, a.s., která bude zaústěna na hranici mezi parcelami 262/ a 262/4.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Plocha rekreace (R) byla na pozemku parc. č. 262/1 změněna na plochu smíšenou obytnou (O) s ohledem na skutečnost, že obec již nepožaduje rezervu pro multifunkční hřiště ve vazbě na areál TJ Dynamo Nelahozeves.

Veřejné prostranství je zachováno dle návrhu pro veřejné projednání, plocha veřejného prostranství zajišťuje plochy pro parkování v souladu s požadavky ČSN - opatření DR10 dle čl. II/1.2.3.1.6 Odůvodnění. Plochy pro parkování není možné s ohledem na prostorové možnosti území umístit do jiné polohy.

- .4 David Macháček, nar.: 04.03.1980, Velvarská 28, 277 51 Nelahozeves; ze dne 22.12.2017 pod č.j.: MUKV 95360/2017 VYST
st.p.č. 51 a p.č. 31/9 k.ú. Podhořany

námitka:

Je stanovena orientace s VP s ohledem na udržení charakteru zástavby. Je stanovena podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6m, umožňující řešení dopravy v klidu na pozemku při udržení uličního profilu při hranici veřejného prostranství.

odůvodnění:

Toto nerespektuje rozložení pozemku a to, že mezi silnicí a pozemkem je 3 m výškový rozdíl, kdy se tento svah zvýšenou dopravou a otřesy od této dopravy sesouvá a praskají budovy. Také zvýšená hlučnost od této silnice způsobuje prakticky neobyvatelnost těchto budov. Z nejednoznačnosti věty Max. vzdálenost není jasné, zda je to vzdálenost 6 a dále od silnice či 6 m a blíže k silnici. S tím souvisí orientace, kde se nenachází čtvercové parcely. Pokud barák bude o 3 m níže s budou z okna pouze do kopce a plotu. 3 metrovým rozdílem polohy a 2 plotem ze silnice bude z budovy vidět max. špička střechy a díky orientaci s budou mít velmi omezenou využitelnost pozemku, na jedné straně budu koukat do kopce a plotu a druhé sousedce na pozemek nikoliv na svůj.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Převažující vzdálenost hlavní stavby od hranice veřejného prostranství je cca 2-3 m, podmínka max. vzdálenosti HS k VP 6 m je tedy v souladu s charakterem zástavby lokality HP01 Hleďsebe a HP03 Podhořany. Max. vzdálenost HS od VP zůstává zachována.

- .5 Dana Kratochvílová, nar.: 26.06.1955, Přemyslova 568, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 27.12.2017 pod č.j.: MUKV 95355/2017 VYST
p.č. 86/18 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Předmětný pozemek se dle návrhu územního plánu nachází v zóně N04, způsob využití R. Plocha k rekreaci navrhujeme/požadujeme tento pozemek zařadit do způsobu využití - plocha obytná, zastavitelné území.

odůvodnění:

Cca v roce 2014 jsme podali na obecní úřad v Nelahozevsi písemnou žádost o změnu využití pozemku s možností výstavby RD. V aktuálním návrhu územního plánu nejsme zahrnuti do seznamu námitek vlastníků. Náš požadavek na změnu využití i nadále trvá. Případné zřízení přípojek IS jsme schopni vybudovat na vlastní náklady.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání, vycházející z předchozího ÚP. Způsob řešení žádosti o změnu územního plánu je součástí Odůvodnění (kap. IV/1.1, tabulka). Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.3 chránit zahrádkářské osady s zachovat jejich rekreační charakter a využití, a dále s ohledem na chybějící technickou a dopravní infrastrukturu v předmětném území, celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP a umístění severní potenciálně využitelné části pozemku v ochranném pásmu produktovodu C4 frakce.

- .6 Jana Pokorná, nar.: 17.05.1963, Kralupská 12, 277 51 Nelahozeves; ze dne 27.12.2017 pod č.j.: MUKV 95357/2017 VYST
p.č. 7/22 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 7/22 v k.ú. Nelahozeves do plochy přírodní pobytová. Žádám do zařazení do plochy smíšená obytná.

odůvodnění:

Postavení rodinného domu - veškerá povolení přiložena. Domy z obou stran pozemku. Žádost od roku 2005 a slib kladného vyřízení.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle předchozího ÚP, předchozí územní plán obce vymezuje pozemek nezastavitelnou plochou zahrady, sady, návrh územního plánu jej vymezuje plochou přírodní pobytovou (PB) a zachovává tak stávající způsob využití. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu: s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně čl. I/2.2 rozvíjet nábřeží řeky Vltavy pro přírodně rekreační využití, a dále s ohledem na celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP, ochranné pásmo produktovodu C4 frakce a potenciál využití plochy pro volnočasové a rekreační aktivity v souladu s předchozím ÚP obce Nelahozeves.

- .7 Ing. Pavel Bureš, nar.: 22.05.1955, Slezská 2315/62, Praha 2 - Vinohrady; ze dne 21.12.2017 pod č.j.: MUKV 95367/2017 VYST a MUKV 95366/2017 VYST
LV 114 a LV 1165 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka č. 1:

V souladu s platným územním plánem probíhá územní řízení na výstavbu infrastruktury a pro následnou budoucí výstavbu 29 RD v lokalitě Lešany V Loučkách. Základní umístění staveb a RD

bylo posouzeno s výsledkem „v souladu s Územním plánem obce Nelahozeves“ dne 6.9.2017 Stavebním Úřadem MÚ v Kralupech nad Vltavou - viz. Příloha č. 1. Příslušná dokumentace pro územní řízení byla předána na Stavebním Úřadě MÚ Kralupy nad Vltavou dne 18.12.2017 vlastníky zastupující společností Aimsas Czech Republic s.r.o. jejíž jsem já, níže podepsaný jednatelem. Řešení výstavby je identické s příloženým dokumentem Příloha č. 1. Dokumentace byla zpracována autorem - A 57 Ing. Arch. Jiřím Hánlem. Řešení výstavby zohledňuje nejen skutečnosti uvedené v platném územním plánu včetně návazných staveb ve veřejném zájmu, ale i skutečnosti uvedené v dokumentech vznikajících po schválení současného územního plánu, na které jsme byli vedením obce upozorněni a to zejména Generelu odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves zpracovaného SWECO Hydroprojekt ve 03/2016. Záměr realizovat zredukovaný rozsah výstavby (oproti rozsahu uvedenému v platném územním plánu) byl projednáván ve zvýšené míře v průběhu roku 2017. Záměrem jednání bylo mimo jiné i narovnat vztahy mezi vlastníky a obcí Nelahozeves, kdy obec Nelahozeves, jako investor vystavěla (a SÚ MÚ Kralupy n/V zkolaudoval) několik staveb na pozemcích bez souhlasu vlastníků a má ve svých záměrech v dalších výstavbách na pozemcích vlastníků dle navrhovaného nového územního plánu pokračovat.

Vlastníci žádají tímto o zařazení lokality Lešany - V Loučkách mezi vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby.

odůvodnění:

Celkové řešení Lokality pro výstavbu 29 + 2 RD Lešany V Loučkách v předloženém rozsahu A) +B) při současné, probíhající realizaci „odstranění nepovolené stavby na pozemku č. 111“ v majetku obce Nelahozeves, umožní následný vznik zelené zóny odpočinku (zeleně označeno na Příloze č. 1) na pozemcích obce a „zbytcích“ pozemků vlastníků nezastavěných RD resp. uvažovanou retenční nádrží (modře vyznačeno na Příloze č. 1). Řešení dle A) je koncipováno jako „klidová zóna“ bez propojení do jiných částí Nelahozevsí motorovými vozidly. Součástí výstavby dle bodu A) je i záměr obnovit nálety zarostlou původní cestu a přeměnit ji na biotop kam bude sváděna a kde bude zasakována dešťová voda. Nevylučuje se možnost vzniku propojení Lešany - Nelahozeves určené pro cyklisty a pěší podél biotopu a po bývalé cestě. Propojení Lešany - Nelahozeves je dnes realizováno jen s využitím ulice V Úvoze - silnice 111/24021 a to bez chodníků, což je nesrovnatelně nebezpečnější. I toto bylo součástí jednání o záměru vlastníků pozemků s obcí Nelahozeves v lokalitě „Lešany V Loučkách“ roce 2017. Vzhledem ke skutečnostem uvedených v Závěru, považují vlastníci uvedené Požadavky A) a B) za legitimní a pro zařazení do nového územního plánu za opodstatněné. Případné dotazy k výstavbě A) jsem připraven zodpovědět. Vyjádření zašlete, prosím, na níže uvedenou adresu.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 100 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.3 je zamezeno srůstání zástavby Nelahozevsí a Lešan. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Lešan rozvíjena pouze uzavřením severní hrany sídla, tedy stávající zástavby Lešan.

námítka č. 2:

V návaznosti na námítku č. 1 žádají vlastníci o zařazení mezi vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby i zbytek pozemku č. 114 - v příložené Příloze č. 1 dodatečně (pro účely tohoto dokumentu) iako v námítce č. 1.

Pozemek, rozdělený na dvě parcely, bude umožňovat výstavbu dvou RD. Umístění RD vyhovuje kritériím uváděným v projednávaném návrhu nového územního plánu tj. Zahušťování ve stávající výstavbě = zastavování „proluk“ v řadové zástavbě Existence infrastruktury, neboli zamezení nutnosti výstavby nových příjezdových komunikací či případné kanalizace ze strany obce jakožto investora. Levý RD bude využívat napojení na budoucí infrastrukturu vystavěnou dle bodu A). Pravý RD bude využívat napojení na existující infrastrukturu vystavěnou sousedícím Anglickým rezortem - komunikací a kanalizací v majetku obce Nelahozeves.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:
dtto námitka č.1

- .8 Monika Radek Haňurovi, nar.: 21.04.1972 a 20.10.1973, Tylova 734, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 20.12.2017 pod č.j.: MUKV 94681/2017 VYST p.č. 86/15 a p.č. 86/40 k.ú. Nelahozeves

námitka:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu - otočiště D103 ul. Školní p.č. 86/40. Stavíme zde rodinný dům, stavební povolení bylo vydáno, dále zde stojí pojistkový a elektroměrný sloupek ČEZ Distribuce a.s.

odůvodnění:

Stavební povolení MUKV 65167/2016 VYST viz. příloha. Již stojí stavba RD, el. rozvaděč a oplocení.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Upraveno v souladu se zněním námitky dle platného stavebního povolení.

- .9 Margaret Brooks Lobkowicz nar.: 27.08.1930, 280 Dedham Street, 02030 Dover, Massachusetts, Spojené státy americké v zastoupení Wiliamem Lobkowiczem, nar.: 07.09.1961, 8.listopady 33, 160 00 Praha 6 pod č.j.: MUKV 94459/2017 VYST
LV 815 v k.ú. Nelahozeves

námitka č. 1:

Navrhuji posunutí hranice lokálního biocentra s indexem LBC 267 v místě bývalé růžové zahrady na území parcely 44 a na rozhraní parcel 41/2 a 43 a změnu kategorie způsobu využití plochy z přírodně pobytové a výjimečnou v témže rozsahu. V severní části parcely 44 přiléhající k zámeckému mostu navrhuji posunutí hranice biokoridoru z této oblasti k ohradní zídce ve střední části této parcely. Dále pak navrhuji úpravu hranice biokoridoru na rozhraní parcel 41/2 a 43, tak, aby reflektovala průběh opěrné zdi vybíhající z rozhraní parcel 43 a 44 směrem dovnitř parcely 44 a změnu kategorie využití tohoto prostoru z přírodně pobytové na výjimečnou.

odůvodnění:

Důvodem tohoto požadavku je umožnění větší flexibility pro účely veřejného využití této části zahrady a umožnění vybudování studijního centra pro Lobkowiczské sbírky mezinárodního významu v okolí budovy Na Skále (objekt 101), zejména moderního podzemního archivu zajišťující porvotřídní stabilní podmínky pro uchovávání zámeckých sbírek a dokumentů z Lobkowiczského archivu, který je nejucelenější sbírkou svého druhu v republice, a přímého částečně podzemního propojení archivu s prostory zámku z důvodu zajištění bezpečného přesunu vzácných archiválií mezi těmito prostory. Výraznější zásahy do nadzemní podoby této lokality nejsou navrhovány a bude respektován její ráz historické zahrady.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Hranice vedení lokálního ÚSES byla přiměřeně upravena s ohledem na znění námitky při respektování koncepce řešení ÚSES dle Generelu ÚSES ORP Kralupy n. V. Hranice plochy přírodní pobytová (PB) a plocha výjimečná (X) byla přiměřeně upravena s ohledem na znění námitky tak, aby byla posílena flexibilita využití areálu zámku včetně napojení na zámecký park a nelahozeveskou náves. Byly doplněny specifické podmínky využití plochy (X) tak, aby byla zajištěna koordinace ploch výjimečných (X) a plochy veřejného prostranství hlavního (VPh) v rámci centrálního prostoru Nelahozevsi.

námitka č. 2:

Navrhuji posunutí hranice lokálního biocentra s indexem LBC 267 v místě rozhraní poz. Parcel 41/1 a 41/2 jižně od objektu 101 a změnu kategorie způsobu využití plochy z přírodně pobytové

na výjimečnou v témže rozsahu. Navrhuji posunutí této hranice směrem na jih do území parcely 41/2, a úpravu využití zasažené části parcely 41/2 z přírodně pobytové na výjimečnou. V návaznosti na bod 5 rovněž navrhuji změnu kategorie způsobu využití plochy z přírodně pobytové na výjimečnou na parcelách 43 a části parcely 44, aby tato rovněž reflektovala průběh výše uvedené opěrné zdi na těchto parcelách.

odůvodnění:

Důvodem této námitky je umožnění výstavby nového centra pro kulturu, vzdělání a kulturní dědictví v areálu zámku poblíž objektu 101 Na Skále, a poskytnutí větší flexibility při práci s lokalitou pro vytvoření kulturního centra národního a mezinárodního významu v obci.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

dtto námitka č.1

mámitka č. 3:

Navrhuji změnu kategorie způsobu využití plochy z přírodně pobytové na výjimečnou v západní části parcely 41/2. V budoucnu je počítáno s využitím této parcely v těsné souvislosti se zamýšleným kulturním centrem. Možné budoucí využití zahrnuje například parkování pro návštěvníky a hosty kulturního centra nebo další významná budova - například koncertní sál. Protože v této fázi přípravy není jasné, jaká bude konkrétní funkce této lokality, je možno počítat s tím, že bude mít významné napojení na zámek a celý kulturní areál. Z tohoto důvodu požadujeme. Zařazení této části parcely 41/2 do kategorie výjimečné funkce.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Hranice plochy výjimečná (X) nebyla upravena v západní části pozemku parc.č. 41/2, plocha přírodní pobytová (PB) umožňuje v lokalitě N01 Zámek umístit parkovací stání v návaznosti na plochu výjimečná (X). V souladu s čl.1/2.3 je zástavba zámeckého areálu rozvíjena kvalitativně v návaznosti na stávající objekty v přiměřeném rozsahu.

mámitka č. 4:

Mým záměrem je obnovit historickou pěší cestu do Kralup vedoucí od budovy Na Skále (objekt 101) přes území stávajícího lokálního biokoridory LBC 267 směrem na jih v podobě přírodní stezky. Dále je zamýšlena obnova drobných historických okrasných prvků v této lokalitě, parkových stezek, altánku a posezení.

odůvodnění:

Cílem je vybudovat příjemné a atraktivní prostředí pro návštěvníky zámeckého areálu. Rádi bychom zahradám znovu vdechli život například prostřednictvím divadelních představení v přírodě nebo naučných stezek pro děti a vytvořili tak ze zahrady jednu z předních atrakcí Nelahozevsí. Jsme velmi oddáni myšlence ochrany přírody v oblasti zámeckých zahrad, zároveň bychom se rádi ujistili, že ekologická ochrana v tomto území umožní obnovu zahrad a naplnění jejich velkého rekreačního potenciálu propotěšením jak místních tak přespolních návštěvníků.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Bere na vědomí. Navrhované využití pozemků daný záměr umožňuje.

mámitka č. 5:

Žádám změnu, resp. zohlednění toho, že pozemek 7/1 v k.ú. Nelahozeves se s ohledem na jeho umístění a vazby k ostatním nemovitým věcem v mém majetku jeví vhodný - a tak jej požaduji v plánu zařadit - jako pozemek s využitím pro možné parkování vozidel, které je nutné pro zajištění návštěvnického provozu památkových objektů zámku či rodného Dvořákova domu (se zřetelem k budoucnu je třeba být kapacitně nyní fakultativně zpředmětnit možnost parkování zázemí větší kapacity návštěvníků jako takové či při rozměrnějších kulturních akcích). S tím souvisí žádosti zohlednění mnou tím požadované možnosti umístění kapacitně menší, předpokládané

jednopodlažní budovy jako doplňkové k zabezpečení účelu parkování. Současně samozřejmě je možné (s ohledem na poměrně větší výměru pozemku) i to, že část může být použita pro rekreační účely.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Pro plochu přírodní pobytovou (PB) v lokalitě N02 Nelahozeves byla doplněna možnost umisťovat dočasné parkovací plochy přírodního charakteru.

mámitka č. 6:

K pozemkům p.č. 197/11, 197/193, 197/194, 197/195, 197/196, 197/197 v k.ú. Nelahozeves - V novém územním plánu je vrhované využití jako smíšené obytné. Námitka se týká navrhovaného vedení komunikace přes tyto pozemky, neboť pozemky jsou záměrem plánu zasazeny návrhem dopravní stavby (D11), čímž by zřejmě došlo k omezení (narušení) mého vlastnického práva, a proto s takovým záměrem nesouhlasím (včetně nesouhlasného stanoviska k instrumentu možného vyvlastnění).

odůvodnění:

Aniž by tím byla zeslabena námitka, současně nevylučuji (ovšem bez vazby na ÚP) pozdější možné jednání s nalezením kompromisního řešení situace, kdyby - v rámci nutného komunikačního přístupu či spojení lokality - mohla být pro nezbytné komunikační účely použita in eventum nezbytná (najisto souhlasně účastníky vztahu určená) část pozemků, a to současně za předpokladu, kdy nedojde k podstatnému znehodnocení mých pozemků.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D11.

mámitka č. 7:

Pozemky p.č. 330/10 a 330/11 v k.ú. Nelahozeves - V novém územním plánu navrhováno jako využití - část pozemku smíšené obytné, zbytek výjimečné. Nemám zásadnější výhrady proti propanované změně využití území, požaduji však garanci toho, že v jakémkoliv ustanovení a části územního plánu (textové grafické či jiné) bude respektováno a zachováno nenarušené a neomezené vlastnické právo vlastníka uvedených pozemků v jeho výkonu i využití. Je rovněž navrhováno zřízení případného regulativu pro uvažovanou výstavbu.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Bere na vědomí.

námitka č. 8:

Pozemky p.č. 330/11 a p.č. 330/10, resp. další dotčené pozemky v k.ú. Nelahozeves, které by mohly být dotčeny navrhovanou změnou trasou komunikace D 41 v k.ú. Nelahozeves. V novém územním plánu navrhované jako využití smíšené obytné, výjimečné a VPh - veřejné prostranství hlavní. Nesouhlasím s navrhovaným řešením přeložky komunikace, neboť navrhované dopravní řešení bude komplikovat dopravní situaci v obci a ještě více zatěžovat prostor pod zámkem. Komunikace v současné době vede v ose návsi a v návrhu je přesunuta pod zámeckou budovu a podélně před budovu hasičské zbrojnice. Zvýšený provoz přímo pod severním křídlem zámku by ve svých důsledcích byl dalším zvýšením ohrožením památkově chráněného objektu (již nyní trpí budova zámku provozem blízkého drážního tělesa s intenzivní osobní a nákladní vlakovou přepravou hlavní mezinárodní tratě, která se negativně projevuje na stavební podstatě zámecké budovy).

odůvodnění:

Navrhované řešení (oproti nynějšímu řešení přímého a přehledného tahu) dle mého názoru zkomplikuje plynulost dopravy a vytváří potencionálně nebezpečná místa (výrazný úhel komunikace v ohybu). Navíc je historicky možno poznamenat, že ani v minulosti zde nebyly důvody takového řešení. V historickém centru obce nebylo souvislé zastavení charakteru tradiční návsi, neboť většinu prostoru dané lokality zaujímal historický lobkowiczský hospodářský dvůr, zničený v éře totalitní moci (jeho zbytkovým pozůstatkem je budova hasičské zbrojnice) a předchozí doprava byla v nevhodném a komplikujícím úhlu vedena podél Dvořákova domu - a k její změně do nynějšího umístění silnice došlo zřejmě právě z bezpečnostních důvodů a i proto, aby nebyla vedena v blízkosti památkových objektů a nerušila je (tehdy Dvořákův dům, nyní by se jednalo o zámek).

Nesouhlasím rovněž s tím, aby v UP byla obsažena skutečnost případné změny umístění a stavby nové komunikace, a tedy i s tím, že by taková případná úprava a stavba byla spojena se zařazením podmínek omezujících či narušujících mé vlastnictví (např. s možným užitím institutu vyvlastnění).

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Koncepce dopravního řešení nelahozeveské návsi odpovídá požadavkům čl. I/3.3 vytvářet podmínky pro omezení průjezdu tranzitní dopravy návsi, rozvíjet význam návsi jako nástupního bodu do obce posílením napojení na železniční a autobusovou dopravu, rozvedeným v čl.

II/1.2.3.1 Doprava silniční, bod II/1.2.3.1.2.

Řešení křižovatky a prostranství návsi sleduje uvedené koncepční principy prostorového uspořádání s ohledem na vymístění tranzitní dopravy a řešení prostoru návsi jako hlavního veřejného prostranství obce. Náves je řešena s preferencí místní dopravy před tranzitem, preferencí komfortního pěšího pohybu a vytvořením uceleného prostranství tak, aby jej bylo možné využívat pro život a aktivity obce. Pozemek parc.č. 330/10 je navíc rozvíjen v souladu s historickou podobou hospodářského dvora s přepokladem doplnění občanské vybavenosti obce.

námítka č. 9:

P.č. 80/7 - nesouhlasím s tímto nestandardním narušením obsahu mého vlastnického práva a nevidím k němu žádný logický ani právní důvod. V případě řešení potřeb obce (pokud by uvedené vůbec nastalo) existují standartní ústavně komfortní prostředky (ostatně můj zemřelý manžel právě v otázce jiného obdobného zařízení budovy/školského typu již dříve vyšel vstříc zájmu obce a uvedený objekt v restitučním řízení nežádal k fyzickému vydání a ponechal jej tak obci: i kvůli uvedené skutečnosti se mi jeví požadavek nepřiměřený)

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Předkupní právo na pozemku parc.č. 80/7 bylo zrušeno.

- .10 Nikola Salfická, nar.: 10.05.1987, Jeřabinová 202, Lešany, 277 51 Nelahozeves; ze dne 20.12.2017 pod č.j.: MUKV 94450/2017 VYST
p.č. 49/1 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Nesouhlasím s umístěním komunikace D 23 na svém pozemku. Nepřeji si, aby komunikace byla vedena jako veřejně prospěšná stavba.

odůvodnění:

Rozdělí mi to pozemek, stavba bude umístěna na druhém pozemku než je vámi navrhovaná cesta veškeré síte vedou ve stávající místní komunikaci. Znehodnocení pozemku pokud bych chtěla rozdělit pozemek. Nyní je vedena místní komunikace, kde jsou vedeny sítě.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Komunikace DN01 slouží k obluze pozemků parc.č. 48/5, 49/1, 49/2, 55/3 a 55/5. S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D23.

- .11 Alena Dolejšová, nar.: 15.04.1963, V Loučkách 234, 277 51 Nelahozeves ze dne 20.12.2017 pod č.j.: MUKV 94418/2017 VYST
p.č. 139/2 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Nesouhlasím s umístěním DN 21 - pěší komunikace propojení ulice V Loučkách a ulice V Cihelnách a dále nesouhlasím se zařazením tohoto propojení do seznamu veřejně prospěšných staveb D 63 - pěší komunikace.

odůvodnění:

Omezení vlastnického práva - komunikace navržena přes oplocenou zahradu- nerušení oplocení, zásah do výsadby. Je zde umístěna kolna na nářadí a zpevněná plocha pro odpočinek.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové pěší komunikace sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.7.3.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D63.

- .12 Milena Jeričová, nar.: 22.07.1949, Husinecká 557/2, Praha 3; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 415/2018 VYST a MUKV 414/2018 VYST
p.č. 83/22 a 83/60 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Žádám o posunutí komunikace na mém pozemku tak, aby severní část pozemku bylo možné lépe využít (výstavba 3 RD). Žádám o zúžení navrhované komunikace na 8 m, které jsou povinny ze zákona. Žádám o zmenšení minimální velikosti pozemku pro výstavbu RD na 800 m2.

OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA podle zákona č. 89/2012., Sb. Občanský zákoník, Část 3., Hlava 2, Díl 3, oddíl 1, § 1037 1039 a § 1040 - 1042 a podle majetkoprávních vztahů dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon k 1.1.2013, část pátá, Hlava 3, § 170. Plánovaná místní komunikace D21 v novém ÚP není v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., část třetí, hlava 1., § 22 odst. 2. Plánovaná MK D 21 do jisté míry znehodnocuje nejlukrativnější část pozemku a omezuje maximální využití při budoucí parcelizaci s ohledem na minimální velikost stavebních půozemků dle nového ÚP, a to zejména v severní části pozemků 83/22 a 83/60.

odůvodnění:

Námítky požadují v souladu s okolním charakterem stávající zástavby.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Vymezení plochy veřejných prostranství ostatních (VPo) řeší obsluhu jednotlivých pozemků jako minimální s ohledem na územní souvislosti tak, aby byly využitelné v souladu s charakterem zástavby, popsáním v tabulce lokality N04 K Lešanům v kapitole II/1.1.2.3 v Odůvodnění územního plánu. V popisu charakteru lokality je uvedeno zdůvodnění zastavitelnosti pozemků a jejich velikosti. Parametry místní obslužné komunikace jsou uvedeny v čl. II/1.2.3.1.6 DN03 s ohledem na potřebu zajištění parkovacích stání v profilu komunikace v souladu s požadavky ČSN.

Plocha veřejného prostranství ostatního (Vpo), která je vymezena na předmětných pozemcích, předpokládá vedení obousměrné místní obslužné komunikace, která bude zpřístupňovat pozemky rodinných domů, je ve svých parametrech v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v

platném znění, § 22 odst. 2. Šířka plochy veřejného prostranství je vymezena 10 m tak, aby splňovala požadavek uvedené vyhlášky a zároveň umožňovala umístění parkovacích stání podélných v souladu s požadavky ČSN. Místní obslužná komunikace navazuje svým vedením na předchozí územní plán obce a její poloha je upravena tak, aby její vedení umožňovalo využití pozemků v souladu s charakterem zástavby, popsáním v tabulce lokality N04 K Lešanům v kapitole II/1.1.2.3 v Odůvodnění územního plánu.

- .13 Iveta Hašková, nar.: 29.10.1985, Pod Strání 109, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 614/2018 VYST
č.j.: 197/3 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Nový územní plán by mě připravil o část pozemku, který není zatížen věcným břemenem.

odůvodnění:

Jakkýmkoliv dalším zásahem nebude možné pozemek využít ke stavebním účelům.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Plocha veřejné prostranství ostatní (VPo) byla posunuta na hranici pozemků parc.č. 197/3 a 197/4 a bylo zachováno pěší propojení z ulice Pod Strání na pozemek parc.č. 67/8.

- .14 Markéta Exnerová a Tomáš Exner nar.: 09.04.1977, nar.: 22.11.1976, Nelahozeves 320, 277 51; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 612/2018 VYST
p.č. 73/40 a p.č. 73/41 k.ú. Nelahozeves

námítka:

V novém územním plánu jsou naše pozemky zahrnuty pro rekreaci. Námítka proti poddolování.

odůvodnění:

Nesouhlasíme s tím, že naše pozemky jsou určeny k rekreaci. Pozemky užíváme k trvalému bydlení. Dům byl zkolaudován 26. 09. 2002. Námítku podáváme z důvodu znemožnění další stavby – garáže. Na sousedním pozemku 73/80 byl zkolaudován dům před 5 lety a je zahrnut do obytné zóny. Územní plán uvádí poddolované území. Na území N07 U Rasovny proběhl geologický průzkum. Při zahájení stavby v roce 1998 nebyl problém s poddolováním žádný.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle předchozí ÚP, předchozí územní plán obce vymezuje pozemek jako plochu "Chaty, chatové kolonie". Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání v souladu s urbanistickou koncepcí v kap. I/Koncepce, konkrétně požadavku čl. I/2.3 chránit zahrádkářské osady a jejich rekreační charakter. Dle podmínek v tabulce II/1.1.1.4 využití plochy rekreace (R) platí pro stávající objekty pro bydlení podmínky využití plochy smíšené obytné. Vedlejší stavbou ke stavbě pro rekreaci je i stavba garáže.

- .15 Adéla Mičanová, nar.: 07.05.1983, Zagarolská 156, 277 51 Nelahozeves; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 613/2018 VYST
p.č. 83/34 k.ú. Lešany u Nelahozevesi

námítka:

Pozemek podle návrhu začleněn do II. etapy výstavby. Nesouhlasím a požaduji začlenit do I. etapy výstavby.

odůvodnění:

V současné době již je na sousedním a protějším pozemku postaven rodinný dům. Zahrnutím do 1. etapy bude umožněno zahájit výstavbu v nejbližším možném termínu a zakončit již takto rozestavěnou ulici. V současné době je pozemek zasíťovaný (elektřina), ostatní přípojky jsou na hranici pozemku (kanalizace, voda, veřejné osvětlení). Vzhledem k tomu, že obec financovala

zasíťování této lokality a již bylo umožněno výstavbě 3 RD v ulici, je zahrnutí do 1. etapy logickým řešením.

Na závěr mi dovoluje připomenout, že v roce 2013 jsme se synem přišli o střechu nad hlavou při povodních a dosud bydlíme v provizorních prostorách (vybudovaných z pův. sušárny v panelovém domě). 1. přes tuto nepříznivou životní situaci nebyla ze strany obce snaha k řešení situace např. vydáním úpravy územního plánu (z naší strany proběhlo X návrhů a pokusů o řešení).

V roce 2016 syn onemocněl velmi vážnou a nevyléčitelnou nemocí. Zajištění budoucnosti a vybudování zázemí považuji za prioritní. Za kladné vyřízení předem děkuji.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Využití předmětného pozemku je závislé na realizaci dešťové kanalizace v ulici V Loučkách a Školní v souladu s Generellem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Realizace dešťové kanalizace je předpokladem pro bezpečné využití pozemků a není možné tedy plochu Z04 zařadit do I. etapy, která není podmíněna realizací předmětné technické infrastruktury.

- .16 Miroslava Šimková, nar.: 13.10.1969, Na Pláni 9, 150 00 Praha 5; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 45/2018 VYST
p.č. 55/3 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Hrubě nesouhlasíme s navrhovanou komunikací a jejím zařízením do veřejně prospěšných stavbeb. Nesouhlasím s návrhem umístění komunikace přes můj pozemek (zvláště ne osmimetrové).

odůvodnění:

Stávající inženýrské sítě vedou úplně na druhé straně pozemku. Tam také má být komunikace. Není nutné navrhovat novou. Navrhovaná komunikace znehodnocuje můj pozemek.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Komunikace DN01 slouží k obluze pozemků parc.č. 48/5, 49/1, 49/2, 55/3 a 55/5.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D23.

- 17 Zdeněk Fojtík, nar.: 20.09.1965, sídl. Hůrka 1043, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 283/2018 VYST a Josef Fojtík, nar.: 11.12.1960, Pod Strání 119, 277 44 Nelahozeves, pod č.j.: MUKV 284/2018 VYST
p.č. 187/35 a p.č. 187/36 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Omezení zastavěnosti východní strany ulice Pod Strání na 8%. Žádám zvýšení na 15%.

odůvodnění:

Na rodinný dům je to málo. Znehodnocení ceny pozemku.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Byly upraveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků zástavby východní strany ulice Pod Strání tak, že byly rozděleny podmínky pro velikost pozemků pod 1200 m² a nad 1200 m² s ohledem na jejich požadované využití a dále s ohledem na obdobné řešení podmínek zastavěnosti v ostatních lokalitách.

- .18 Mgr. Jana Šebelová, nar.: 26.03.1981, Vltavská 331, 277 51 Nelahozeves; ze dne 29.12.2017 po č.j.: MUKV 46/2018 VYST
p.č. 197/201 a p.č. 197/113 k.ú. Nelahozeves

námítka:

V novém územním plánu byla na mém pozemku navržena místní obslužná komunikace (D 12). V současné době je pozemek využíván jako ovocný sad a zahrada.

odůvodnění:

S tímto návrhem zásadně nesouhlasím, nesouhlasím se změnou slepě zakončené ulice v ulici průjezdnou. V budoucnosti nejsem ochoten za žádných okolností odprodat pozemek č. 197/201 a část pozemku č. 197/113 v k.ú. Nelahozeves.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D12.

- .19 Ladislav Járka, nar.: 29.07.1977, V Úvoze 78, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 296/2018 VYST
p.č. 116/2 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Dochází ke zmenšení zastavitelného území na pozemku 116/2. Požaduji rozšíření zastavitelného území na větší plochu o cca 25 - 30 metrů od přilehlé komunikace 3. třídy tak, aby bylo možné alespoň další dva až tři rodinné domy se zahradami a udržet tak nízké procento zastavitelnosti. Dotčené území je znázorněno v přiložené grafické příloze a v přiloženém výstřižku katastrální mapy a LV.

odůvodnění:

Jedná se o území přiléhající k obslužné komunikaci v intravilánu obce ve využívané ulici V Úvoze. Na opačné straně silnice již stojí rodinné domy. V ulici jsou vybudované veškeré sítě technické infrastruktury (voda, elektřina, ply, veřejné osvětlení). Majitel pozemky vyšel již dříve obci vstříc při odkupu pozemku pro splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci v sousedství s blízkou výstavbou rodinných domů. Místem neprochází žádný biokoridor, přesto je majitel ochoten ponechat cca 20 - 25 m nezastavitelné plochy v těsném sousedství vedení splaškové komunikace.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu čl. I/2.3, který definuje charakter rozvoje zástavby Lešan mj. podél údolních cest, a čl. I/2.3, který požaduje zamezení srůstání zástavby Nelahozevsi a Lešan, byla upravena plocha Z03/I. tak, aby umožnila požadované využití území a zároveň zachování krajinného oddělení Lešan a Nelahozevsi.

- .20 Ing. Miroslav Vintr, nar.: 14.09.1950, Vltavská 211, 277 51 Nelahozeves; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 47/2018 VYST
p.č. 197/119 k.ú. Nelahozeves

námítka:

V novém územním plánu je na mém pozemku navržena místní obslužná komunikace (D 12). V současnosti je pozemek využíván jako ovocná školka a ovocný sad.

odůvodnění:

S tímto podaným návrhem zásadně nesouhlasím, zásadně nesouhlasím se změnou slepé ulice v průjezdnou. V budoucnosti nejsem ochoten za žádných okolností odprodat pozemek p.č. 197/119. Jedná se podvedení z pohodlnosti.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D12.

- .21 Oldřich Stýblo, nar.: 11.10.1978, Školní 280, 277 45 Úžice; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 552/2018 VYST a pod č.j.: MUKV 554/2018 VYST
p.č. 83/50, 83/51, 83/52, 83/55 k.ú. Nelahozeves a p.č. 73/105 a p.č. 73/106 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka č. 1:

Žádám o možnost zástavby všech parcel.

odůvodnění:

Za účelem výstavby byla postavena trafostanice a sítě (voda, kanalizace) jsou u pozemku. Pozemky jsou rozděleny a zaneseny do KN včetně příjezdové komunikace v zákonné šíři 8 m.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod v souladu s Generellem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.3 je zamezeno srůstání zástavby Nelahozevsi a Lešan. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsi rozvíjena dostředně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochu veřejných prostranství.

námítka č. 2:

Žádám o možnost výstavby na parcelách v Lešanech u Nelahozevsi.

odůvodnění:

Pozemky jsou zasítovány přímo elektřinou, plyn a voda 20 m od pozemků.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti.

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině a není propojována se zástavbou Nelahozevsi.

Vymezení nové zastavitelné plochy znamená dále její dopravní napojení, kdy řešení návrhu pro veřejné projednání je kapacitních limitech možných napojovacích bodů lokality, účelových komunikací na pozemcích parc.č. 499/2, 299/1, 73/58 a 73/81. Stávající místo napojení na ulici

Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle návrhu k veřejnému projednání. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem.

S ohledem na uvedené je námitkou navrhovaný rozvoj území nepřijatelný.

- .22 Zdeněk a Alena Schneiderovi, nar.: 10.09.1965 a 03.06.1968, Zagarolská 321, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 616/2018 VYST
p.č. 83/29 a p.č. 83/30 v k.ú. Nelahozeves

námitka č. 1:

Proti plánované cestě mezi pozemky p.č. 83/28, 83/29.

odůvodnění:

Mezi pozemky je již vybudovaná přípojka elektrického vedení pro vlastníky pozemků vzniknou vícenálady na vybudování dvou plotů propojení ulic na Paloučku s ulicí V Závětině je v tomto místě nevhodné, konec pozemků navazuje na příkrý svah a dle našeho názoru bude takto navržená místní komunikace nevyužitá.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové pěší komunikace sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.7.3.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č.D64.

námitka č. 2:

Přesun plánované silnice mezi pozemky p.č. 83/29 a 83/30, mezi pozemky p.č.83/30 a 83/31.

odůvodnění:

Tímto návrhem se stává pozemek p.č. 83/30 pro nás jako majitele nevyužitelný, (na těchto pozemcích jsme počítali s výstavbou dvou rodinných domů) navrhujeme přesun plánované cesty mezi pozemky p.č. 83/30 a 83/31 zbylou část pozemku p.č. 83/30 spojit s pozemkem p.č. 83/29 vzhledem k uvolnění části pozemku p.č. 83/30 na místní komunikaci, spojením zbylé části pozemku p.č. 83/30 a p.č. 83/29 na jednu stavební parcelu umožnit větší procento zastavěnosti.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Vymezení plochy veřejných prostranství ostatních (VPo) řeší obsluhu jednotlivých pozemků tak, aby byly využitelné v souladu s charakterem zástavby, popsáním v tabulce lokality N04 K Lešanům v kapitole II/1.1.2.3 v Odůvodnění územního plánu. V popisu charakteru lokality je uvedeno zdůvodnění zastavitelnosti pozemků a jejich velikosti. Parametry místní obslužné komunikace jsou uvedeny v čl. II/1.2.3.1.6 DN03 s ohledem na potřebu zajištění parkovacích stání v profilu komunikace v souladu s požadavky ČSN.

námitka č. 3:

Přesun pozemku p.č. 83/29 z 2. etapy do 1. etapy výstavby.

odůvodnění:

Plánovaná stavba RD.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Využití předmětného pozemku je závislé na realizaci dešťové kanalizace v ulici V Loučkách a Školní v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Realizace dešťové kanalizace je předpokladem pro bezpečné využití pozemků a není možné tedy plochu Z04 zařadit do I. etapy, která není podmíněna realizací předmětné technické infrastruktury.

- .23 Jitka Matoušková Dis., Bc. Pavel Matoušek, nar.: 11.05.1984 a 13.04.1981, V Závětině 377, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 617/2018 VYST
st.p.č. 743, p.č. 83/18, p.č. 84/5 a p.č. 83/8 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Námítka proti zhotovení obslužné cestv přes/okolo dotčených pozemků viz. výše. Nesouhlasím s návrhem úpravy územního plánu, který počítá s vybudováním obslužné cesty jako alternativy příjezdu k možným budoucím nemovitostem na dosud nezastavěném území přes dotčené nemovitosti. Dojde ke zvýšení hlukové a zdravotní zátěže, zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

odůvodnění:

Plánovaný návrh změny územního plánu zcela ignoruje původní ráz území, kdy dotčené pozemky (nejenom já, ale i ostatních 9 dalších sousedních vlastníků pozemků) jsme kupovali s ohledem na klid a charakter okolí, kdy původním stavem pozemků byla zahrádkářská kolonie, tedy místo, kde byl naprostý klid, a i s ohledem na tuto skutečnost byly pozemky koupeny.

Budoucí stav, který je zakreslen v návrhu územního plánu naprosto nesmyslně a necitlivě na pozemek pč.83/8, zcela ignoruje nynější ráz charakteru bydlení a razantně omezuje a zhoršuje vlastnická práva majitelů dotčených pozemků. Pokud by došlo k realizaci územního plánu tak jak je zakreslen, došlo by k velkému navýšení provozu osobních automobilů budoucích vlastníků plánovaných bytových jednotek/rodinných domů. Navíc tento možný počet nebyl nikde žádným způsobem vyhodnocen, a tedy nebyl brán v potaz možný budoucí vliv na současné majitele pozemků. Pokládám za nesporné, že nás bude nepřiměřeně ovlivňovat nárůst zdravotních rizik - hluk, prašnost znečištění ovzduší, budou porušena práva na příznivé životní prostředí, dojde k zásahu do našich vlastnických práv - pokles ceny nemovitosti a nemluvě o ztížení užívání nemovitostí.

Argument obce, že zde je cesta, tedy jí projektant využil k dotvoření územního plánu, nemůže obstát proti vlastnickým právům a charakteru území, přes které je plánována možná budoucí cesta.

Navíc šíře pozemku pro umístění veřejné cesty je zcela nevyhovující (necelé tři metry), kdy stavební úpravy nutné k zajištění funkčnosti takové cesty by citelně zasáhly do práv nejen našich ale i ostatních vlastníků nemovitostí. Navíc je zcela evidentní, že vynaložené náklady, které by vznikly s realizací do veřejné cesty, by byly zcela neúčelně vysoké s ohledem na charakter území a zásah do práv vlastníků nemovitostí a na možné budoucí právní spory ohledně umístění cesty a omezení práv vlastníků.

Plánovaný návrh je zcela nesmyslný a necitlivě umístěn do původní zástavby. Dojde k nárůstu zdravotních rizik - hluk, prašnost znečištění ovzduší, budou porušena práva na příznivé životní prostředí, dojde k zásahu do našich vlastnických práv - pokles ceny nemovitosti a nemluvě o ztížení užívání nemovitostí.

Zcela nesmyslný argument obce, že byla využita pro vytvoření územního plánu obce již existující cesta, která je však v soukromoprávním vztahu k 10 vlastníkům (dle našeho názoru chyba projektanta při řešení územního plánu s ohledem na charakter a právní stav věci)

Je zcela evidentní, že zájem vlastníků dotčených nemovitostí je v tomto případě nadřazen veřejným zájmům obce, která naprosto nesmyslně a necitlivě svolila s umístěním zakreslení veřejné cesty na pozemky dotčených vlastníků.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Dopravní opatření DN02 a DN03 jsou vymezena k obsluze lokality tak, aby bylo možné navazující pozemky využít k rozvoji zástavby. Veřejná prostranství jsou navržena v minimálních parametrech v souladu s ČSN a zákonnými předpisy tak, aby umožnila

umístění místních obslužných komunikací včetně parkovacích stání. Jako hlavní průjezd lokalitou je stanoveno propojení ulice Na Paloučku a V Závětíně.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D22 a v návaznosti i VPS D21 s ohledem na spojitost těchto opatření a s ohledem na podmíněnost využití plochy Z04 dohodou o parcelaci.

- .24 Marian Langthaler, nar.: 13.11.1985, sídl. U Cukrovaru 1079, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 549/2018 VYST
p.č. 149/4 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

V lokalitě V Cihelnách - N05 je výstavba domů podmíněna realizací opatření m T02 - RN Kralupská - viz text. výrok str.27, 28- část II/2.2.2 a II/2.3. odst.3 a 4.2. Pro žadatele nesplnitelné, navrhuje se vypustit a doplnit, že vlastníci pozemku pro plán.RD si budou odvod srážek na pozemku dočasně řešit sami na vlastních pozemcích do doby, než bude realizována RN Kralupská, např. vlastní retenční nádrž nebo odvod do stáv. vsak.nádrže na 150/6 po dohodě s majitelem pozemku.

odůvodnění:

Technické opatření T02 je zřejmě hlavně navrženo kvůli nadměrnému zastavění v Anglickém resortu v sousedství, ve kterém není dostatečně řešen odvod dešť.vod.

Proto si žadatel myslí, že není spravedlivé podminovat ostatním vlastníkům realizaci RD existencí opatření T02. Žadatel by rád v brzké době pozemek využil pro stavbu RD, navrhuje tedy, aby si ostatní vlastníci řešili odvod dešť.srážek vlastními silami do doby než bude vybudována RN Kralupská.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu k veřejnému projednání. Námítka je v rozporu s koncepcí infrastruktury dle čl. I/3.4, kde je požadováno v Nelahozevsi přednostně doplňovat infrastrukturu včetně řešení odvodnění území před napojením zastavitelných ploch, a dále s koncepcí odvádění srážkových vod dle čl. II/1.2.4.5, kde je uvedeno, že systém dešťové kanalizace obce bude doplněn v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Pro plochu Z06, zařazenou do II. etapy, je podmínkou realizace opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce. Podmínka vyplývá z řešení Generelu odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves.

- .25 Stanislav Miler, nar.: 18.02.1943, Jana Palacha 519/33, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 44/2018 VYST
p.č. 228/3, p.č. 264/3 a p.č. 264/1 k.ú. Nelahozeves

námítka č. 1:

Předmětný pozemek p.č. 264/1 je v návrhu ÚP zařazen do lokality HP 01 v zastavěném území obce, s možností výstavby RD. Žádáme o rozšíření plochy určené pro výstavbu na celou výměru pozemku.

odůvodnění:

V minulosti jsme žádali o rozšíření zastavěné plochy pro možnou výstavbu 2 x RD. Pozemek p.č. 264/1 se nachází v intravilánu obce. S ohledem na celkovou výmětu je možné pozemek rozdělit na dvě stavební parcely, které by s rezervou splňovaly parametry požadované ÚP.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Veřejné prostranství je zachováno dle návrhu pro veřejné projednání, plocha veřejného prostranství zajišťuje přístup k plochám pro parkování v souladu s požadavky ČSN - opatření DR10 dle čl. II/1.2.3.1.6 Odůvodnění. Plochy pro parkování není možné s ohledem na prostorové možnosti území umístit do jiné polohy.

námítka č. 2:

Předmětné pozemky p.č. 228/3 a 264/3 jsou v návrhu ÚP zatříděny do kategorie veřejně prospěšných staveb a místní komunikace. Pozemek p.č. 264/1 je dotčen částečně. Žádáme o vyjmutí ze ztřídění "veřejně prospěšná stavba" a také "místní komunikace".

odůvodnění:

S ohledem na stávající situaci, aktuální zastavěnost a návrh ÚP, nelze předpokládat potřebu zřízení místní komunikace v rozsahu navrhované ÚP. Předmětné pozemky jsou po více než 40 let v dobré víře využívány v jediném funkčním celku a záměrem současného vlastníka je dále takto využívat. Na pozemek p.č. 264/3 v jeho horní třetině ústí vodoteč pramene, který se v místě přirozeně vsakuje a zřízení komunikace defacto znemožňuje.

vyhodnocení:

Námítka se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6.

S ohledem na znění námítky je na předmětných pozemcích zrušena VPS č. D13.

- .26 Marcela Hančová, nar.: 02.01.1967, Na Samotě u Lesa 266, 277 51 Nelahozeves; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 48/2018 VYST LV 941

námítka:

Kategoricky nesouhlasím s navrhovaným zařazením pozemků jako plochy či koridoru s možností vyvlastnění (D17) dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „SZ“), se záměrem vybudování nové trasy místní komunikace (DN07). Dlouhodobě mám pozemky oplocené a jejich napadeným záměrem přímo dotčené části využívám jako vjezd na moje pozemky a příjezd k rodinnému domu.

V důsledku navrhovaného zařazení dotčených pozemků do ÚP jako plochy či koridoru s možností vyvlastnění by mj. došlo:

- k odnětí či výraznému omezení mého vlastnického práva k dotčeným nemovitostem, resp. jejich částem, vč. omezení faktické i právní dispozice s nimi;
- ke snížení užité plochy mých nemovitostí;
- ke snížení celkové tržní hodnoty mých nemovitostí, čímž mi vznikne nemalá majetková újma, resp. tato majetková újma mi již nyní nepochybně vzniká (a to již zařazením nemovitostí do výše uvedené kategorie ve veřejně přístupném návrhu ÚP);
- k přiblížení místní komunikace k mým nemovitostem, a to vč. rodinného domu č.p. 266;
- ke zvýšení automobilové dopravy v dotčené lokalitě, a tím k celkovému zhoršení životního prostředí a kvality života mého i osob mně blízkých; jakož i
- k flagrntnímu zásahu do mých ústavně zaručených základních lidských práv a svobod.

odůvodnění:

Nespatřuji ve vybudování takovéto místní komunikace (DN07), tím méně v zařazení mých nemovitostí (resp. jejich částí) do návrhu ÚP jako součástí plochy či koridoru s možností vyvlastnění dle § 170 SZ, žádný přínos pro mne, ani pro osoby mně blízké, které spolu se mnou užívají dotčené nemovitosti, ani pro vlastníky okolních, podobně dotčených nemovitostí (tito podle mých informací rovněž podávají proti danému záměru věcně shodné námítky).

Z návrhu ÚP je navíc evidentní, že v návrhu ÚP je navržena možnost vyvlastnění dotčených pozemků za účelem komunikace pro příjezd k soukromým pozemkům s možností (komerční) zástavby (konkrétně pro část pozemků, jež jsou v návrhu ÚP součástí proponované zastavitelné plochy v tzv. III. etapě, označené jako Z07/III).

Kromě toho, že je tedy návrh ÚP v této části zcela nevhodný a jeho zásah do mých práv vlastníka dotčených nemovitostí je zcela nepřiměřený skutkovým okolnostem a místním poměrům, když proponovaný záměr vybudování nové trasy místní komunikace (DN07) má sloužit čistě soukromým/komerčním, resp. developerským zájmům, a je tak v rozporu s právní zásadou proporcionality zásahu, a to jednak podle § 3 odst. 1 zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v platném znění - zákon o vyvlastnění (dále jen „Vylviz“), podle něhož lze vyvlastnění provést jen tehdy, jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, tak i podle § 4 odst. 1 Vylviz,

podle něhož lze vyvlastnění provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení jeho účelu, tak v daném případě rozporují i samotnou existenci veřejného zájmu.

Návrh ÚP v napadené části navíc ani neodpovídá hypotéze ustanovení § 170 SZ (o účelu vyvlastnění). Nejedná se totiž o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury; ani o
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví; ani o
- stavbu nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu; ani o
- asanaci území; natož o
- nezbytný přístup ke stavbě či vytvoření podmínek k řádnému užívání stavby - žádná veřejně prospěšná stavba se zde nenachází ani neplánuje.

Nadto, pokud jde o přístup k jakýmkoli zastavitelným pozemkům, k nimž má nově navrhovaná trasa místní komunikace zřejmě vést (část pozemků, které jsou součástí v návrhu ÚP.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení nebo napojení veřejných prostranství na systém místních obslužných komunikací jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Komunikace DN06 slouží jak k obsluze stávajících zastavěných pozemků, tak k obsluze plochy Z07. V souladu s urbanistickou koncepcí kap. I/Koncepce, konkrétně čl. I/2.4, je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině. Doplnění severní hrany zástavby je tedy jediným možným doplněním stávající zástavby za využití stávající účelové komunikace a jejího vymezení jako plochy veřejného prostranství.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D17.

- .27 Stanislav Hanč, nar.: 14.08.1965, Na Samotě u Lesa 266, 277 51 Nelahozeves; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 49/2018 VYST
LV 941

viz bod V/4.26.

- .28 Jaroslav Smutný, nar.: 09.04.1972, Oradouská 156, 273 54 Lidice; ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 50/2018 VYST
LV 1004

viz bod V/4.26.

- .29 Miroslava Smutná, nar.: 29.01.1978, Na Samotě u Lesa 344, 277 51 Nelahozeves; ze dne 19.12.2017 pod č.j.: MUKV 51/2018 VYST
LV 1004

viz bod V/4.26.

- .30 Jiří Živec, nar.: 21.10.1953, Na Samotě u Lesa 359, 277 51 Nelahozeves; ze dne 2.1.2018 pod č.j.: MUKV 297/2018 VYST
LV 353

viz bod V/4.26.

- .31 Miroslava Živcová, nar.: 30.05.1943, Na Samotě u Lesa 359, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 294/2018
LV 353

viz bod V/4.26.

- .32 Oldřich Nový, nar.: 04.10.1940, Chržínská 702, 273 24 Velvary; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 286/2018 VYST
p.č. 73/139 a p.č. 73/140

námítka:

Tímto novým územním plánem dochází k hrubému zásahu původního schváleného plánu, který byl stanoven do konce roku 2020.

odůvodnění:

Všem majitelům vznikla škoda za již vyplacené úkony a následné škody.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti.

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině a není propojována se zástavbou Nelahozevsi.

Vymezení nové zastavitelné plochy znamená dále její dopravní napojení, kdy řešení návrhu pro veřejné projednání je na kapacitních limitech možných napojovacích bodů lokality, účelových komunikací na pozemcích parc.č. 499/2, 299/1, 73/58 a 73/81. Stávající místo napojení na ulici Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle návrhu k veřejnému projednání. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem.

.33 Jiří Toms, nar.: 27.09.1929, Černuc 69, 273 23 Černuc; ze dne 02.01.2018 pod č.j. MUKV 288/2018 VYST

č.p. 195/349, 246/7, 246/8, 246/13, 246/18, 379/5 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Dne 3.12.2008 jsem podal žádost o zařazení pozemků v mém vlastnictví, aby byly zařazeny v územním plánu obce do kategorie zastavitelné obytné území. Jedná se o pozemky evidované na LV 271. Na základě veřejného projednání návrhu územního plánu obce Nelahozeves dne 20.12.2017, kterého se zúčastnili moji zástupci, podávám tímto námítky proti projednávanému návrhu územního plánu obce Nelahozeves.

odůvodnění:

Námítky podávám, protože nesouhlasím s uvedenými důvody pro zamítnutí mojí žádosti.

Namítám, že důvody pro zamítnutí, které jsou uvedeny u mojí žádosti, nejsou jasné a přesně uvedeny k jednotlivým pozemkům. Namítám, že jeden z uvedených důvodů - bez návaznosti na zastavitelné území obce - není možné vztahovat k parcelám č. 195/349, 246/7, 246/8 a namítám, že parcela č. 379/5 sousedí přes veřejnou komunikaci se zastavitelným územím obce dle platného územního plánu. Namítám, že jeden z uvedených důvodů pro zamítnutí mé žádosti - 50m od okraje lesa (pravděpodobně vztahující se k parcele č. 379/5) je možné řešit zahrnutím do zastavitelného území obce pouze části parcely tak, jak bylo uvedeno v mé žádosti ze dne 3.12.2008. Namítám, že by mělo být přihlédnuto k tomu, že parcely jsou dostupné z veřejných komunikací, že sousedí se zastavitelným územím obce a lze je tedy zahrnout do zastavitelného území obce.

Pro grafické zobrazení dotčené oblasti a umístění jednotlivých parcel přikládáme přílohy č. 1,2,3,4.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání, navazující na předchozí ÚP.

Pozemek parc.č. 19/349 je vymezen plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce, rozvoj rezortu Lešany není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet Lešany rezort pouze kvalitativně, a dále s ohledem na chybějící technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu v předmětném území a celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP. Návrh územního plánu navazuje na předchozí ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy II. třídy ochrany ZPF).

Pozemky parc.č. 246/7, 246/8, 246/13 a 246/18 jsou vymezeny plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemky se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet Lešany pouze uzavřením severní hrany sídla, a dále s ohledem na chybějící technickou a dopravní infrastrukturu v předmětném území, celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP a nepříznivou polohu pozemků vůči řešení odtoku dešťových vod. Návrh územního plánu navazuje na předchozí ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy II. třídy ochrany ZPF) a vedení lokálního ÚSES (LBK 155) v souladu s Generelem ÚSES ORP Kralupy n.V. na pozemku parc.č. 246/8.

Pozemek 379/5 je vymezen plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet zástavbu přednostně doplněním proluk stávající zástavby a doplňováním zastavitelných ploch v přímé vazbě na stávající zástavbu a plochy veřejných prostranství, a dále s ohledem na chybějící technickou a dopravní infrastrukturu v předmětném území, celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP, zásah pozemků do pásma 50 m od okraje lesa a vedení nadregionálního a lokálního ÚSES. Návrh územního plánu navazuje na předchozí ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy IV. třídy ochrany ZPF) a vedení lokálního ÚSES (LBC 264) v souladu s Generelem ÚSES ORP Kralupy n.V.

- .34 Eva Schneiderová, nar.: 04.07.1960, Zagarolská 156, 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 289/2018 VYST
p.č. 187/32 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Nesouhlasím se zastavěností pozemku 8%. Požaduji zachovat 15 % tak, jak je uvedeno ve stávajícím územním plánu.

odůvodnění:

Navrženou zastavěností 8 % se pozemek znehodnocuje.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Byly upraveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků zástavby východní strany ulice Pod Strání tak, že byly rozděleny podmínky pro velikost pozemků pod 1200 m² a nad 1200 m² s ohledem na jejich požadované využití a dále s ohledem na obdobné řešení podmínek zastavěnosti v ostatních lokalitách.

- .35 Jan Schneider, nar.: 22.03.1982, Zagarolská 153 277 51 Nelahozeves; ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV 291 2018 VYST
p.č. 187/34 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Nesouhlasím s nízkou zastavitelností v ulici Pod Strání a žádám o zvýšení z 8 m na 15 %.

odůvodnění:

V mém případě, kdy je velikost parcely 922 m², je zastavěnost v novém ÚP pouhých 74m². A to je na rodinný dům málo. V textové části uváděný typický zástupce zástavby RD č.p. 349 s plochou 70 m² na parcele 1100 m² je spíše z nouze cnost. Dále uvádíte: "zastavěnost jako maximální pro udržení charakteru venkovské zástavby". Myslím, že obec už ztratila venkovský charakter, zejména výstavbou Anglického resortu. Ulice Pod Strání je ulicí starousedlíků a lidí, kteří se

chystají stavět v zahradách, jsou příbuzní těch, kteří postavili své domy v 50. letech. A těmto lidem je odpírána možnost stavby podle svých možností a představ. Rozumím Vaší snaze o určitou regulaci, ale dá se to blíže specifikovat např. maximální velikostí objektů a ne jen 8 m² % zastavěností. Argument, že si může každý postavit patrový dům je chabý z důvodu: nikdo nechce, aby mu koulemjdoucí koukali do oken, hlavně když bude dům blízko silnice a trochu utopen pod úroveň silnice a za 2) tím, že ulice plná starousedlíků, kteří plánují v domech zůstat do smrti, je celkem logická preference bungalovu oproti patrovému domu s malou výměrou. A požadavek na rozvoj sadového a zahradkářského charakteru zahrad se docílí pouze zájmem o tuto činnost ze strany obyvatel, a ne regulací zastavěnosti daného území.

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Byly upraveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků zástavby východní strany ulice Pod Strání tak, že byly rozděleny podmínky pro velikost pozemků pod 1200 m² a nad 1200 m² s ohledem na jejich požadované využití a dále s ohledem na obdobné řešení podmínek zastavěnosti v ostatních lokalitách.

- .36 Blanka Marková, nar.: 8.6.1965, U Kapličky 17, 277 51 Nelahozeves - Lešany; ze dne 29.12.2017 pod č.j. MUKV 70/2018 VYST
p.č. 85/20, 195/354, 246/3, 211/1 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námitka:

Na využití pozemků jsme zadali o zařazení pozemků kategorie O - smíšené obytné. V návrhu nového územního plánu nebylo tomuto požadavku vyhověno pozemky p.č. 146/3, 195/354, 246/23, 188/6, 188/7, 85/20.

odůvodnění:

Tyto pozemky navazují na novou infrastrukturu a pozemek 211/1 a 246/23 přímo navazuje na stávající pozemek a předpokládáme jejich využití pro další stavební rozvoj této části obce. Pozemky jsou součástí zástavby obce Lešany, ke kterému přiléhají.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání, navazující na předchozí ÚP.

Pozemek parc.č. 85/20 je vymezen plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce. Stavební rozvoj pozemku není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet zástavbu Nelahozevsi postupně podél údolních cest, s ohledem na chybějící technickou a dopravní infrastrukturu v předmětném území a celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP. Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle platného ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy II. třídy ochrany ZPF).

Pozemek parc.č. 195/354 je vymezen plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce, rozvoj rezortu Lešany není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet Lešany rezort pouze kvalitativně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochy veřejných prostranství, a dále s ohledem na chybějící technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu v předmětném území, celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP, vedení nadregionálního ÚSES, vedení VN včetně ochranného pásma a UAN kategorie 1. Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle platného ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy II. třídy ochrany ZPF) a vedení nadregionálního ÚSES (NRBK 57 „Šebín - K58“) v souladu s Generelem ÚSES ORP Kralupy n.V.

Pozemky parc.č. 246/3 a 211/1 jsou vymezen plochou orná půda dle předchozího ÚP obce Nelahozeves. Pozemky se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území obce, rozvoj Lešan západně od zastavěného území není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet Lešany pouze uzavřením severní hrany sídla, s ohledem na chybějící technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu v předmětném území, celkovou

kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP a nepříznivou polohu pozemků vůči řešení odtoku dešťových vod. Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle platného ÚP obce Nelahozeves, včetně zajištění ochrany ZPF (půdy II. třídy ochrany ZPF).

- .37 Sylva Veličová a Ladislav Velič, nar.: 21.12.1955 a 5.3.1952, Příčná 54, 277 51 Nelahozeves; ze dne 27.12.2017 MUKV 15/2018 VYST
p.č. 197/216 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Nová navrhovaná místní komunikace D 11 vede přes pozemek, na kterém stojí stavba garáže viz. územní souhlas MUKV 37156/2012 VYST ze dne 30.01.2013.

odůvodnění:

Na uvedeném pozemku stojí povolená stavba.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D11.

- .38 Eugénie Popelářová, nar.: 28.01.1931, Novostrašnická 1212/31, 100 00 Praha 10 v zastoupení JUDr. Miroslav Popelář, Novostrašnická 31, 100 00 Praha 10; ze dne 2.1.2018 pod č.j.: MUKV 483/2018 VYST
p.č. 137/5 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Žádám o zařazení pozemk. parcely č. 137/5 k.ú. Nelahozeves do plochy "smíšené obytné" a to alespoň v její spodní části, jdoucí k přístupové cestě - vzhledem k blízkosti plochy stejného využití v okolí - přes cestu jsou tyto plochy v bezprostřední blízkosti. Nesouhlasím se zařazením do "smíšené nezastav. území" a ani s důvody uvedenými ve vyhodnocení Přípomínek v textové části Návrhu územního plánu (č. 59). V dalších důvodech si vyhrazuji doplnění tohoto podání do 14ti dnů.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání, navazující na předchozí ÚP. Pozemek se nachází mimo zastavěné území v ochranných pásmech produktovodů, jeho zástavba není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.3 rozvíjet areál hřbitova jako vstup do krajiny, kde je předpokládán přírodní okraj sídla bez rozvoje zástavby.

- .39 Vít Klimeš, nar.: 28.4.1977, Gen. Klapálka 720, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 494/2018 VYST, MUKV 992/2018 VYST, MUKV 496/2018 VYST, MUKV 479/2018 VYST
p.č. 197/4 a p.č. 186/33 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Stanovení zastavěnosti 8% z celkové plochy pozemku, nebo max. 150m² na „V“ straně ulice Pod Strání.

Budu dotčen tak, že na mnou vlastněném pozemku nepůjde postavit dům obvyklé velikosti.

odůvodnění:

Toto a takto nastavené omezení snižuje tržní cenu mého pozemku.

Například na pozemku 197/4, který má 1107 m² by šel postavit maximálně dům o ploše 88 m².

To je však například na přízemní bungalov málo. A budeme tedy nuceni stavět do výšky?

Podotýkám, že již nyní je zastavěnost výrazně regulována ochranným územím dráhy a kabely vedoucími pod zemí.

Z mého pohledu majitele uvedené zahrady a s přihlédnutím na současné stavební trendy bych zastavěnost 8% navýšil na 18% a požadovanou max. velikost objektů ze 150 m² na 200 m².

vyhodnocení:
Námítce se vyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:
Byly upraveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků zástavby východní strany ulice Pod Strání tak, že byly rozděleny podmínky pro velikost pozemků pod 1200 m² a nad 1200 m² s ohledem na jejich požadované využití a dále s ohledem na obdobné řešení podmínek zastavěnosti v ostatních lokalitách.

- .40 Tomáš Zahradníček, nar.: 6.5.1982, Chvatěruby 200, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 411/2018 VYST
p.č. 49/2 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:
Rozdělení pozemku č. 49/2 pozemní komunikací.

odůvodnění:
Stávající komunikace vede okolo pozemku, proto není nutné dělit.

vyhodnocení:
Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:
V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Komunikace DN01 slouží k obluze pozemků parc.č. 48/5, 49/1, 49/2, 55/3 a 55/5.
S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D23.

- .41 Josef Kratochvíl, nar.: 17.01.1956, Za Strahovem 29, 160 00 Praha 6; ze dne 28.12.2017 pod č.j.: MUKV 95395/2017 VYST
p.č. 150/1, 150/6, 150/8, 150/9, 155/1 k.ú. Lešany

námítka:
*Jako spoluvlastník pozemků p.č. 150/1, 150/6, 150/8, 150/9, 155/1 v k.ú. Lešany nesouhlasím se změnou jejich využití v návrhu územního plánu obce Nelahozeves.
Výše uvedené pozemky, které jsou uvedené v platném územním plánu jako čistě obytné území, požadujeme tak ponechat.*

*Důvodem námitek jsou tyto skutečnosti:
Na pozemku č. 150/9 je obytná budova č. 134 a dále rozestavěná budova dvojdomu.
Dalším důvodem je, že v návrhu ÚP obce Nelahozeves není zanesena cesta k této obytné budově č. 134 a ostatním budovám na pozemku č. 150/9. Ve skutečnosti k pozemku jsou cesty z Kralupské ulice přes pozemky č. 150/8, č. 150/1 a č. 150/6, které jsou více než 20 let využívány.
Na pozemcích č. 155/1, č. 150/1 a 150/9 jsou přípojky elektřiny a pitné vody, jsou oplocené a byly připravovány podle platného ÚP k výstavbě rodinných domků s příjezdem z Kralupské ulice, kde jsou zpevněné cesty ze silničních panelů (se souhlasem dotčených orgánů SÚS Středočeského kraje, přičemž dokládám vyjádření ze dne 1. 11. 2017). Změnou na území rekreace v návrhu ÚP nesouhlasím a požaduji ponechat na obytné území. Důvodem je zásah do vlastnického práva, maření již vynaložených investic a pokles cen pozemků.
Dle návrhu vede přes pozemek č. 150/6 území ÚSES. Žádám, aby ÚSES nezasahoval do tohoto pozemku, protože je oplocený.*

vyhodnocení:
Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:
Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení dalších kapacit zastavitelných ploch. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s

návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti. Na předmětných pozemcích je vymezena plocha smíšená obytná (O) podél ulice V Cihelnách v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce v předpokládané kapacitě cca 3-4 RD. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsí rozvíjena mj. podél historické cesty do Lešan.

Zbývající část předmětných pozemků je vymezena plochou rekreace (R) tak, že pro stávající objekty pro bydlení platí podmínky využití plochy smíšené obytné (O), a dále plochou přírodní (P), která obsahuje lokální biokoridor 156 v souladu s Generelem ÚSES ORP Kralupy n.V.

- .42 Olga Hájková a Jiří Hájek, nar.: 4.4.1944 a 11.5.1936, Dvořákova stezka 21, 277 51 Nelahozeves; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 972/2018 VYST
p.č. 187/39 a 187/59 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Zastavěnost je navržena v novém ÚP - hlavní stavba 8%.

odůvodnění:

Navrhují zastavěnost min. 10% (zastavěná plocha plánovaného RD 120m2).

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Byly upraveny podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků zástavby východní strany ulice Pod Strání tak, že byly rozděleny podmínky pro velikost pozemků pod 1200 m2 a nad 1200 m2 s ohledem na jejich požadované využití a dále s ohledem na obdobné řešení podmínek zastavěnosti v ostatních lokalitách.

- .43 Ondřej Havlíček, nar.: 19.07.1978, sídl U Cukrovaru 1063, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 974/2018 VYST
p.č. 83/19 a p.č. 83/8

námítka:

Cesta se má z původních 3 m šířky rozšířit na 8 m, což zákonitě musí vést ke zmenšení mého pozemku a tudíž k jeho znehodnocení.

odůvodnění:

Současná šíře cesty se mi zdá adekvátní vzhledem k jejímu využití. Myslím si, že obousměrná komunikace v této lokalitě (s chodníkem) není potřeba. V současné době ji jako průjezdnou nevyužívá nikdo. Jednalo by se pravděpodobně o nejširší komunikaci v celé Nelahozevsi.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové trasy místních komunikací sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.1.6. Dopravní opatření DN02 a DN03 jsou vymezena k obsluze lokality tak, aby bylo možné navazující pozemky využít k rozvoji zástavby. Veřejná prostranství jsou navržena v minimálních parametrech v souladu s ČSN a zákonnými předpisy tak, aby umožnila umístění místních obslužných komunikací včetně parkovacích stání. Jako hlavní průjezd lokalitou je stanoveno propojení ulice Na Paloučku a V Závětíně.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č. D22 a v návaznosti i VPS D21 s ohledem na spojitost těchto opatření a s ohledem na podmíněnost využití plochy Z04 dohodou o parcelaci.

- .44 Radim Masner, nar.: 11.11.1949, Riegerova 1957, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 22.11.2017 pod č.j.: MUKV 84976/2017 VYST
p.č. 150/5 k.ú. Lešany u Nelahozevsí

námítka:

Nesouhlasím s vyjmutím pozemku p.č. 150/5 v k.ú. Lešany u Nelahozevsi ze zastavitelného území plochy smíšené stávajícího platného územního plánu. Dále nesouhlasím se zařazením předmětného pozemku do oblasti "P - přírodní" a vymezením prvku ÚSES (LBK 156). Žádám o zařazení pozemku p.č. 150/5 v k.ú. Lešany u Nelahozevsi do oblasti smíšené obytné.

odůvodnění:

Na daném pozemku plánuji výstavbu 1 rodinného domu se zahájením výstavby do 5 let.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Zachování řešení z návrhu pro veřejné projednání. Pozemek je vymezen plochou přírodní (P) a obsahuje lokální biokoridor LBK 156 v souladu s Generellem ÚSES ORP Kralupy n.V., vydaným v listopadu 2015. Generel ÚSES ORP poskytl jako údaj o území do územně analytických podkladů Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou. Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou slouží jako podklad k pořízení územního plánu obce Nelahozeves. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsi rozvíjena v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochy veřejných prostranství.

- .45 Josef Razák, nar.: 6.8.1971, Lešany 173, 277 51 Neahozeves; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 976/2018 VYST
p.č. 338/1 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námitka č. 1:

Rozšíření komunikace na p.č.494 je zejména na můj pozemek-338/1, navrhuji rozšířit rovnoměrně na obě strany.

námitka č. 2:

pozemek 338/1 je rozdělen na dvě plochy: menší plocha 0 (smíšené obytné území) a větší část plocha N (orná půda, sady, TTP). Dle návrhu na ploše N nebude možné realizovat stavby pro zemědělství a stavby RD pro rodinné příslušníky. Proto žádám, aby byl celý pozemek 338/1 určen k zastavění - plocha 0. Při 1. projednávání ÚP v roce 2016 toto bylo ústně přislíbeno.

odůvodnění:

Rovnoměrně rozšíření na obě strany je spravedlivější.

Vhodnější bylo rozšíření na druhou stranu ze dvou důvodů:

- 1. Na pozemku 338/1 se nachází vzrostlé stormy, které tvoří interakční prvek IP04, došlo by úplnému zničení porostů v prvku IP 04.*
- 2. Na straně 338/1 při rozšíření by bylo nutné opěrnou zeď, které mnohem nákladnější než na druhé straně.*

vyhodnocení:

Námitce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Návrh územního plánu navazuje na využití pozemků dle platného ÚP obce Nelahozeves a dále zvyšuje podíl zastavitelné části pozemku. Podmínkou využití plochy smíšených obytných pro výstavbu je jejich obsluha pozemní komunikací v ploše veřejného prostranství v minimální šířce dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Plocha veřejného prostranství je v šířce 8 m umístěna osově na pozemek parc.č. 494 tak, aby zábor sousedních pozemků byl proporcionální.

- .46 Ing. Lubomír Pavlíček, nar.: 13.2.1978, Havlíčkova 907, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 971/2018 VYST
p.č. 149/5, 149/9 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námitka č. 1:

Na částech pozemku 149/5 a 149/9 byla navržena plocha „P“ (přírodní, park), žadatel plánuje tyto části užívat jako zahrada (plocha R) v návaznosti na plochy O (smíšené obytné), zobrazeno v grafické příloze s textem zahrada, dle návrhu to nebude možné, plocha P to neumožňuje.

odůvodnění:

Na těchto částech pozemku žadatel vysázel ovocné stromy, plánuje oplotit společně s částmi pozemku pro zastavění. Mezi plochou O a P vznikne přechodný pás R. V současném územním plánu jsou tyto určeny jako smíšené obytné území.

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu k veřejnému projednání. V lokalitě N05 V Cihelnách bude možné umisťovat oplocení na pozemcích obsahujících plochu smíšenou obytnou (O).

námítka č. 2:

V lokalitě V Cihelnách - N05 je výstavba domů podmíněna realizací opatření m T02 - RN Kralupská - viz text. výrok str.27, 28- část 11/2.2.2 a 11/2.3. odst.3 a 4.2. Pro žadatele nesplnitelné, navrhuje se vypustit a doplnit, že vlastníci pozemku pro plán.RD si budou odvod srážek na pozemku dočasně řešit sami na vlastních pozemcích do doby, než bude realizována RN Kralupská, např. vlastní retenční nádrž nebo odvod do stáv. vsak.nádrže na 150/6 po dohodě s majitelem pozemku.

odůvodnění:

Technické opatření T02 je zřejmě hlavně navrženo kvůli nadměrnému zastavění v Anglickém resortu v sousedství, ve kterém není dostatečně řešen odvod dešť.vod. Proto si žadatel myslí, že není spravedlivé podminovat ostatním vlastníkům realizaci RD existencí opatření T02. Žadatel by rád v brzké době pozemek využil pro stavbu RD, navrhuje tedy, aby si ostatní vlastníci řešili odvod dešť.srážek vlastními silami do doby než bude vybudována RN Kralupská.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu k veřejnému projednání. Námítka je v rozporu s koncepcí infrastruktury dle čl. I/3.4, kde je požadováno v Nelahozevsi přednostně doplňovat infrastrukturu včetně řešení odvodnění území před napojením zastavitelných ploch, a dále s koncepcí odvádění srážkových vod dle čl. II/1.2.4.5 kde je uvedeno, že systém dešťové kanalizace obce bude doplněn v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Pro plochu Z06, zařazenou do II. etapy, je podmínkou realizace opatření TI02 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce. Podmínka vyplývá z řešení Generelu odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves.

- .47 Jaroslav Bareš, nar.: 5.7.1967, Třebízského 421, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 975/2018 VYST
p.č. 73/3 p.č. 73/34 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Na pozemcích v mém vlastnictví je v návrhu územního plánu v lokalitě N07 U Rasovny vytyčeno smíšené nezastavitelné území (týká se pozemku s pare. č. 73/3;73/34), území v lokalitě N07 je vedeno jako poddolované území (viz. námítka pana Ing. Jiřího Rouse,vlastníka poz.č.73/139;73/129;73/4), vytyčen lokální biokoridor LBK156 (týká se pozemků s pare. č. 73/3; 73/34),v části pozemků pare. č.: 73/3 a 73/34 je navrženo využití jako veřejného prostranství (označeno P03).

S navrženým využitím pozemků v mém vlastnictví nesouhlasím. Takto namítám a žádám o úpravu využití pozemků v mém vlastnictví dle schváleného územního plánu, který je stále pro obec Nelahozeves prezentovaný stavebním odborem Měú Kralupy n.Vlt. jako platný v současné době, nebo v návaznosti na něj. V tomto dosavadním územním plánu obce je navržen poz.č. 73/3 a 73/34 pro zástavbu v přiměřeném rozsahu, když je tento komunikací přístupný. S ohledem na stávající územní plán mi stavební úřad v Kralupech n.Vlt. povolil a zkolaudoval přípojku odběrného místa el.energie.Nově navrhované veřejné prostranství sub. označení P03 nikdy nebylo jako veřejné prostranství využíváno a nebylo by smysluplně využíváno ani po té a jednoznačně toto vede k totálnímu znehodnocení mé nemovitosti o nemalé výměře.

Rovněž podávám námitku mapového označení v návrhu územního plánu, kde je i na mém pozemku pare. č. 73/34, stejně jako u výše citovaném pozemku sousedního vlastníka pana Ing. Jiřího Rouse, vyznačeno, že jde o poddolované území. Na vyvrácení této nepravdy odkazují na vyvrácení tohoto tvrzení inženýrsko-geologickým průzkumem zpracovaným firmou Geotechnik, jak je v přílohách svých námitek dokládá sousedící vlastník pozemků (poz.č.73/139;73/129;73/4). Ing. Jiří Rous.

odůvodnění:

Při pořízení územního rozhodnutí k mému záměru zajistit zastavitelnost pozemků v mém vlastnictví v lokalitě N07 došlo k několika krokům, které jsou doložitelné dokumenty.

Tento záměr byl v minulosti koordinován s větší částí majitelů ostatních pozemků v lokalitě N07 i s možným rozšířením záměru na kompletně celou lokalitu.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námitky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadáni ukládá nárůstu počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti.

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině a není propojována se zástavbou Nelahozevesi.

Vymezení nové zastavitelné plochy znamená dále její dopravní napojení, kdy řešení návrhu pro veřejné projednání je kapacitních limitech možných napojovacích bodů lokality, účelových komunikací na pozemcích parc.č. 499/2, 299/1, 73/58 a 73/81. Stávající místo napojení na ulici Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle návrhu k veřejnému projednání. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem.

- .48 David Prchal, nar.: 5.7.1979, V Loučkách 112, 277 51 Nelahozeves; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 993/2018 VYST a MUKV 994/2018 VYST
p.č. 73/44 k.ú. Nelahozeves

námitka č. 1:

Dle návrhu UP má být tento pozemek možné využít pro rekreační účely, požadují přehodnocení jeho účelu využití na stavební parcelu.

Důvodem zamítnutí je „nesoulad se zadáním, poddolované území, není napojeno na místní obslužnou komunikaci“. K jednotlivým důvodům zamítnutí uvádím vyjádření v odůvodnění námitky.

odůvodnění:

„Nesoulad se zadáním“: V době, kdy jsme pozemek koupili a následně začali připravovat podklady pro stavební povolení, byl záměr obce obsažen v tehdy projednávaném návrhu územního plánu (z dubna 2009) a potvrzený tehdejší starostou i zástupkyní obce pro stavební agendu vytvořit z daného pozemku (dle návrhu lokalita Z01.1) „plochy určené pro umístění nízkopodlažní zástavby“. Za stejným účelem si pořídila nebo drží pozemky v dané lokalitě velká část vlastníků. Někteří již stihli postavit a někteří i zkolaudovat. Jiné pozemky jsou ponechány ladem. Velká část lokality tak již mnoho let není užívána k účelu dle zadání tohoto návrhu UP, tedy zahrádkářské kolonie. Chatky a oplocení pozemků, které nejsou permanentně obývané, jsou naopak častým terčem vloupání a demolování. Nízkopodlažní zástavba s přiměřenou mírou regulace zastavěné plochy a vnějšího vzhledu se proto zdá být optimálním využitím dané lokality.

„Poddolované území“: Dle inženýrsko-geologického, hydrogeologického a radonového průzkumu, který jsme si nechali provést na vlastní náklady již v roce 2012, byl pozemek shledán jako vhodný

pro stavbu rodinného domu. Zamítnutí stavby z důvodů zahrnutí do poddolovaného území proto považujeme bez dalšího průzkumu za nesprávné a neoprávněné, neboť i samotná Česká geologická služba uvádí, že „polygony zahrnují plochy se známým nebo předpokládaným výskytem hlubinných důlních děl., která jsou rozložena nepravidelně v různých hloubkách a mohou zde být i zcela nepoddolované úseky. Možné postižení terénu hornickou činností je tedy většinou podstatně menší než je rozsah zákresů...” Jsme připraveni Vám poskytnout výše zmíněný průzkum a případně provést další podrobnější zkoumání za účelem zjištění skutečného stavu poddolování a možnosti výstavby na pozemku 73/44.

„Není napojeno na MOK”: Již v předchozích žádostech jsem uváděl, že jsme jako investor připraveni se podílet na vybudování přístupové zpevněné komunikace tak, aby splňovala podmínky dané úřady pro řádný přístup k rodinnému domu.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání v souladu s urbanistickou koncepcí v kap. I/Koncepce, konkrétně požadavku čl. I/2.3 chránit zahrádkářské osady a jejich rekreační charakter. Dle podmínek v tabulce II/1.1.1.4 využití plochy rekreace (R) platí pro stávající objekty pro bydlení podmínky využití plochy smíšené obytné.

námítka č. 2:

Dle návrhu UP má být po jihovýchodním a východním okraji pozemků vedena spojnice mezi ulicemi V Cihelnách a V Loučkách. Mezi pozemky 139/3 a 142/4 by muselo dojít k výrazným terénním úpravám, neboť jde o úzký drolicí se hřeben. Mezi pozemky 139/1 resp. 139/3 a 139/2 by muselo dojít buď k odstranění zděného zahradního domku, nebo vzrostlých, v některých případech několik desítek let starých stromů. Navíc mezi pozemky 139/1 a 139/3 je na východním kraji výškový rozdíl cca 3 m tvořený zčásti zdí, která drží svah, jehož další zpevnění by si opět vyžádalo výrazné terénní úpravy s vlivem na vzhled celého okolí. Navíc na pozemku 139/4 a dále 80/47 jsou vedené sítě včetně odečítacích zařízení, ke kterým by měl být zachován přístup mimo veřejně dostupné prostory (vodoměr pod poklopem). Výstup z pozemku 80/47 na ulici v Loučkách je velmi úzký a je omezen z jedné strany vysokou zdí a z druhé strany zděným pilířem pro síťové rozvaděče.

odůvodnění:

Z důvodů uvedených v textu námítky navrhujeme zrušit toto propojení ulic v Cihelnách a V Loučkách pod označením D63, které je prakticky velmi obtížně realizovatelné s výrazným zásahem do terénních poměrů i vzhledu a užitné hodnoty okolí a tím s výrazným zásahem do vlastnického práva současných držitelů pozemků. Jsou jiná místa, kde lze ulice propojit mnohem jednodušší cestou, je-li toto propojení opravdu nutné (např. z rohu ulice V Cihelnách a Zimní na konec ulice V Loučkách).

vyhodnocení:

Námítce se vyhovuje částečně.

vyhodnocení – odůvodnění:

V souladu s čl. I/3.3 je posilováno doplnění a propojení sítě veřejných prostranství obce a tedy zachováno veřejné prostranství dle návrhu pro veřejné projednání. Nové pěší komunikace sloužící k propojení veřejných prostranství jsou doplňovány ve struktuře zástavby v souladu s bodem II/1.2.3.7.3.

S ohledem na znění námítky je zrušena VPS č.D63.

- .49 Jiří Hurych, nar.: 23.7.1974, V Loučkách 76, 277 51 Nelahozeves; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 996/2018 VYST
p.č. 94/2 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Vznáším námitku proti navrhovanému využití výše uvedeného pozemku a žádám o zařazení celého pozemku do zastavitelné plochy s indexem/II. etapa.

odůvodnění:

Vzhledem k podstatným změnám při tvorbě návrhu ÚP chápu, že došlo k regulaci zastavitelného území, avšak domnívám se, že na mém pozemku ve vyznačené části by výstavba jednoho rodinného domu pro člena rodiny neměla mít podstatný či významný vliv na zatížení obce v této části a proto lze rozhodnout o jejím začlenění do zastavitelného území.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání, navazující na platný ÚP, a dále zvyšuje podíl zastavitelné části pozemku s ohledem na stávající stav využití pozemku. Stavební objekt na pozemcích parc.č. 301, 302 a 303 byl umístěn v rozporu s platným ÚP obce Nelahozeves. Další rozšiřování zastavitelných ploch není žádoucí s ohledem na celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP a ochranu ZPF (II. třída ochrany ZPF). Návrh územního plánu zároveň předchází řešením, které by vyvolávaly zástavbu pozemků do hloubky a vyvolávaly potřebu zřízení věcného břemene pro přístup k nemovitostem umístěným bez přímé vazby na veřejné prostranství.

- .50 Alena Hurychová, nar.: 13.7.1953, V Loučkách 76, 277 51 Nelahozeves; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 1000/2018 VYST
p.č. 94/1 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Vznáším námítku proti navrhovanému využití výše uvedeného pozemku a žádám o zařazení části pozemku o výměře 1000m2 do zastavitelné plochy s indexem/ II. etapa.

odůvodnění:

Uvedený pozemek plánuji využít pro stavbu jednoho rodinného domu pro členy rodiny. Za tímto účelem jsem již nechala provést jeho zaměření, odkoupila podíly od spoluvlastníků, investovala do přípojky el. energie. Je zde možnost připojení pro 7 RD!

Uvedený pozemek sousedí s pozemkem mého syna Mgr. Jiřího Hurycha, který již před několika lety ponechal 6 m širokou část podél jeho pozemku, plánovanou jako příjezdovou komunikaci. Beru na zřetel, že došlo v návrhu ÚP k podstatným změnám, proto nepožaduji, aby byl celý pozemek zahrnut do zastavitelné plochy, avšak domnívám se, že zahrnutí části pozemku přiléhající k parcelám 94/2 a 88 viz. příloha by nemělo mít významný vliv na zatížení obce v této části.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Návrh územního plánu respektuje využití pozemku dle platného ÚP obce Nelahozeves. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. I/Koncepce, konkrétně požadavkem čl. I/2.4 rozvíjet zástavbu Nelahozevsi v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochy veřejných prostranství s ohledem na celkovou kapacitu rozvoje obce stanovenou zadáním ÚP a ochranu ZPF (II. třída ochrany ZPF).

- .51 Mgr. Lenka Pavlíčková, nar.: 5.1.1980, Čechova 942, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 1001/2018 VYST
p.č. 149/3, 149/6, 149/7 k.ú. Lešany u Nelahozevsi

námítka:

Parcely byly v územním plánu uvedené jako parcely s možností smíšené výstavby a v návrhu na nový ÚP jsou uvedeny jako nezastavitelné, dokonce navrženy jako park. Tudíž by došlo k znehodnocení mých pozemků a k finanční újmě. Jsem absolutně proti tomu, aby z mých stavebních pozemků byl udělán park. Přistoupila bych jedině na úpravu k rekreaci, tudíž k zahrádce s možností stavby rekreační chaty. Ovšem i tak budu, pokud mi nebude vyhověno žádat podle Stavebního zákona o finanční náhradu.

odůvodnění:

Záměr výstavby RD, důvody - sousední pozemek prodán v roce 2013 k tomuto účelu, vybudovaná trafostanice, přípojky NN a vodovodu financované z vlastních zdrojů. Dále již jsem psala Připomínku k návrhu ÚP obce Nelahozeves. Ta byla zamítnuta z důvodů, že zde není cesta, že je

pozemek uveden jako orná půda, to ale není pravda, všechny pozemky jsou v katastru uvedené jako neplodná půda a ostatní plocha, což příkládám v přílohách. Pozemek č. 149/3 je vytyčený schválně jako cesta, aby se dalo dostat ke všem pozemkům, proto je na ní také omezení vlastnického práva - věcné břemeno (chůze a jízdy), já vlastním 3/4 a 1/4 vlastní pan Langthaler, kterému jsem prodala krajní pozemek, aby měl právě na něj přístup po této cestě. Dále odvod dešť. vod bude řešen do vlastní nádrže na pozemku, a nebo do vsak.nádrže na pozemku 150/6 (ve spádu a 40m od pozemku po dohodě s majitelem pozemku 150/6), to jsem konzultovala s majiteli ostatních pozemků.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsí v lokalitě N05 V Cihelnách rozvíjena podél historické cesty do Lešan a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochu veřejných prostranství. Vytváření slepých ulic je v rozporu s koncepcí intrastruktury dle čl. I/3.3, konkrétně s požadavkem na propojování a zokružování sítě veřejných prostranství obce.

- .52 Věra Bavorová, nar.: 14.06.1963, Hůrka 1036, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 2.1.2018 pod č.j.: MUKV 422/2018 VYST
LV 268 k.ú. Nelahozeves

námítka:

S navrženým využitím pozemků v mém vlastnictví nesouhlasím. Takto namítám a žádám o úpravu využití pozemků v mém vlastnictví dle schváleného územního plánu, který platí v současné době.

odůvodnění:

Byla podána žádost o územní rozhodnutí dne 19.10. 2016 (projektant Ing. Moudrý na základě plné moci), včetně projektové dokumentace. Vyjádření k této žádosti - viz Námitka proti návrhu ing. J. Rous - příloha č.4,5. Pozemky v mém vlastnictví v návrhu nového územního plánu nemají zajištěnou obslužnost a komunikace nezahrnuje přístup na tyto pozemky. Po celou dobu jsem považovala pozemky za stavební parcely.

vyhodnocení:

Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti.

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině a není propojována se zástavbou Nelahozevsí.

Vymezení nové zastavitelné plochy znamená dále její dopravní napojení, kdy řešení návrhu pro veřejné projednání je kapacitních limitech možných napojovacích bodů lokality, účelových komunikací na pozemcích parc.č. 499/2, 299/1, 73/58 a 73/81. Stávající místo napojení na ulici Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle návrhu k veřejnému projednání. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem.

- .53 Jana Slezáková, nar.: 06.07.1933, Vřestudy 15, 277 46 Veltrusy; ze dne 28.12.2017 pod č.j.: MUKV 65/2018 VYST
p.č. 83/3 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Pozemek par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves byl plně zastavitelný a využit na stavební parcely a dělení stavebního pozemku bylo provedeno, dle již zpracovaného geometrického plánu, který je v souladu s platnými předpisy a zákony. Žádám o zapracování (rozparcelování pozemku par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves) do nového územního plánu obce Nelahozeves.

Obecní úřad Nelahozeves ani architektonická kancelář PAVEL GRASSE, se sídlem U pivovaru 29, Olomouc, bez odůvodnění se mými připomínkami vůbec nezabývaly a vůbec nebyly projednány, přestože byly doručeny v zákonné lhůtě (současně předložena i kopie geometrického plánu). Mnou zaslané připomínky, jako účastníka řízení, byly opomenuty, nebylo na ně reagováno a vůbec nebyly vzaty v potaz.

Za podmínek, které vede starosta obce Nelahozeves a zastupitelé se nedá územní plán projednat a realizovat.

Na základě výše uvedeného žádám o zapracování zaslaných námitek a nové projednání územního plánu obce Nelahozeves.

Jsem jediným vlastníkem pozemku pac. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves. Roce 2008 jsem se informovala na Obecním úřadu v Nelahozevsi a sdělila přítomnému starostovi obce a přítomnému členu zastupitelstva záměr, a to rozdělení pozemku par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves na stavební parcely. Ze strany Obecního úřadu mi byl předložen územní plán, kde se počítalo se stavebními parcelami na pozemku 83/3 k. ú. Nelahozeves. Na základě tohoto předloženého územního plánu jsem následně zadala Geodetické kanceláři v Neratovicích rozparcelovat pozemek par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves. Byl vyhotoven geometrický plán, který jsem předložila stavebnímu úřadu v Kralupech nad Vltavou ke schválení. Vzhledem k tomu, že v tehdejší územním plánu byly tyto pozemky určeny k zástavbě rodinných domků, musela jsem nechat znovu přepracovat geometrický plán, a to tak, aby splňoval požadavky obce Nelahozeves. Pracovníkem stavebního úřadu v Kralupech nad Vltavou mi byl předběžně potvrzen souhlas s rozdělením pozemku č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves v zastavitelném území obce Nelahozeves a současně dne 29. 1. 2009 potvrdil Katastrální úřad Mělník SOUHLAS s rozparcelováním pozemku par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves. Po určité době jsem se rozhodla, že pozemky daruji mým vnukům a nechala zpracovat od advokáta „Darovací smlouvy. Dokumenty včetně vkladu do katastru nemovitostí jsem předala na Katastrální úřad v Mělníku, kde mi bylo sděleno, že mi chybí na geometrickém plánu razítko stavebního úřadu Kralupech nad Vltavou. Pracovnice ze stavebního úřadu Městské úřadu v Kralupech nad Vltavou mi však sdělila, že mnou předložený geometrický plán nemůže potvrdit, neboť je platný úplně jiný územní plán obce Nelahozeves, než který mi byl předložen v roce 2008 starostou a zastupitelem Obecního úřadu Nelahozeves, neboť údajně je k dispozici více územních plánů obce Nelahozeves, a z tohoto důvodu je na stávající územní plán obce Nelahozeves dána „Stavební uzávěra“.

Na základě této skutečnosti když obec Nelahozeves zadala ke zpracování architektonické kanceláři PAVEL GRASSE (dvořák+gogolák+grasse), se sídlem U pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc (cca v roce 2013/2014) „Nový územní plán obce Nelahozeves“, od prvopočátku projednávání tohoto Územního plánu jsem písemně žádala (cestou Obecního úřadu Nelahozeves) o zapracování zastavitelnosti mého pozemku par. č. 83/3 v k. ú. Nelahozeves dle již rozděleného geometrického plánu. Současně jsem k připomínkám zaslala i geometrický plán včetně předběžného souhlasu s rozdělením pozemku.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Zhotovitel se předmětem námítky, tedy připomínkami námitkujícího, při zhotovení návrhu územního plánu zabýval, a návrh je výsledkem vyhodnocení jak širšího území lokality, tak celkového řešení obce s ohledem na přiměřený rozvoj v návrhovém období, kdy limitou danou zadáním je mimo jiné i maximální počet nárůstu obyvatel pro nově stanovené návrhové plochy. Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016). Vymezení zastavitelné plochy není v souladu

s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.3 je zamezeno srůstání zástavby Nelahozevsi a Lešan. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba Nelahozevsi rozvíjena dostředně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochu veřejných prostranství.

- .54 Ing. Jiří Rous, nar.: 11.4.1953, Kralupská 108, 277 51 Nelahozeves; ze dne 2.1.2018 pod č.j.: MUV 618/2018 VYST
LV 709 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Na pozemcích v mém vlastnictví je v návrhu územního plánu v lokalitě N07 U Rasovny vytyčeno smíšené nezastavitelné území (týká se pozemku s pare. č. 73/139), území v lokalitě N07 je vedeno jako poddolované území (týká se pozemků s pare. č. 73/139; 73/129; 73/4), vytyčen lokální biokoridor LBK156 (týká se pozemků s pare. č. 73/139; 73/129; 73/4), vytyčen Interakční prvek liniový částečně až plně funkční k rekonstrukci IP13 (týká se pozemku s pare. č. 73/4). S navrženým využitím pozemků v mém vlastnictví nesouhlasím. Takto namítám a žádám o úpravu využití pozemků v mém vlastnictví dle schváleného územního plánu, který platí v současné době.

Text námítky nemá žádnou přílohu.

odůvodnění:

Při pořízení územního rozhodnutí k mému záměru zajistit zastavitelnost pozemků v mém vlastnictví v lokalitě N07 došlo k několika krokům, které jsou doložitelné dokumenty a ty k námítkě přikládám. Tento záměr byl v minulosti koordinován s větší částí majitelů ostatních pozemků v lokalitě N07 i s možným rozšířením záměru na kompletně celou lokalitu. Pokračování odůvodnění je v příloze č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8.

vyhodnocení:

Námítce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:

Je zachováno řešení návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Požadavek námítky znamená vymezení další plnohodnotné zastavitelné lokality s kapacitou cca 50 obyvatel. Zadání ukládá nárůst počtu obyvatel o 20% oproti stávajícímu stavu. Návrh pro veřejné projednání již počítal díky průběhu pořizování s návrhovým stavem nárůstu cca 35-40% obyvatel, což je limitní nárůst z hlediska vzniklých nároků na veřejnou infrastrukturu obce a její rozvoj, zejména řešení retence a odvodu dešťových vod a občanské vybavenosti.

Vymezení zastavitelné plochy není v souladu s urbanistickou koncepcí obce stanovenou v kapitole I/Koncepce. V souladu s čl. I/2.4 je zástavba lokality U Rasovny rozvíjena jako samostatná usedlost v krajině a není propojována se zástavbou Nelahozevsi.

Vymezení nové zastavitelné plochy znamená dále její dopravní napojení, kdy řešení návrhu pro veřejné projednání je kapacitních limitech možných napojovacích bodů lokality, účelových komunikací na pozemcích parc.č. 499/2, 299/1, 73/58 a 73/81. Stávající místo napojení na ulici Kralupská je hraničně vyhovující pro napojení maximálně zástavby rozsahu dle návrhu k veřejnému projednání. Před křižovatkou mohou při stávající úpravě čekat maximálně 2-3 auta, což je odpovídající navrhované kapacitě lokality. Při zvětšování kapacity lokality a přidání nové místní obslužné komunikace, jsou parametry napojení z hlediska rozhledových úhlů a prostoru pro čekající vozidla (min. cca 5-6) nedostatečné. Zároveň vzdálenost od křižovatky III/24021 x III/10149 je méně než 150 m, což je mimo souvisle zastavěné území minimálním normovým požadavkem.

- .55 FCC Česká republika, s.r.o., IČ 45809712, Ďáblická 791/89, Ďáblice, 182 00 Praha 8 a FCC Uhy, s.r.o.; IČ:62586611 Uhy 160 273 24; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 1018/2018 VYST
LV1059 k.ú. Nelahozeves

námítka:

Návrh nového územního plánu navrhuje ve vztahu k Pozemkům především následující změny:

1. zásadním způsobem mění způsob využití Pozemků tím, že výrazně redukuje jejich zastavitelnou plochu a mění její využití na nezastavitelnou plochu. Konkrétně z původní průmyslové zóny nacházející se na Pozemcích dle stávajícího územního plánu zbyla jako zastavitelná plocha pouze plocha označená jako Z-15 a zbylá část stávající průmyslové zóny se mění na nezastavitelnou plochu označenou jako HP08 Na Horách;

2. stanoví v celém správním území obce Nelahozeves plošný zákaz výstavby jakýchkoliv logistických a obchodních areálů, fotovoltaických elektráren, solárních, větrných parků a větrných turbín, plynáren, tepláren, skládek a spaloven mimo plochy SVs, zařízení pro těžbu nerostů, další výroby uvedené v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivu na životní prostředí 2 3 a také staveb pro reklamuj
3. pro lokalitu Na Horách označenou jako HP08, ve které se nachází Pozemky, stanoví omezení výšky zástavby na max. 18 m. 4

Všechna výše popsaná omezení zásadní měrou zasahují do práv a oprávněných zájmů Stěžovatelů, jelikož způsob využívání jejich pozemků spolu velmi úzce souvisí. Navíc obě společnosti jsou součástí stejné skupiny společností, tj. skupiny FCC.

Pořizovatel přistoupil k výše popsaným závažným omezením práv Stěžovatelů v návrhu nového územního plánu i přes četné připomínky a požadavky Stěžovatelů, kterými Stěžovatelé jak před samotným zahájením prací na pořízení návrhu nového územního plánu, tak i v jejich průběhu, zdůrazňovali svůj zájem na průmyslovém využití Pozemků. Uvedené požadavky a připomínky Stěžovatelů nebyly Pořizovatelem vůbec reflektovány a Stěžovatelům nebylo ze strany Pořizovatele ani nikdy řádně vysvětleno, z jakého důvodu se tak nestalo. Navíc Stěžovatelé nebyli obcí Nelahozeves ani Pořizovatelem nijak vyrozuměni ohledně vyřízení jejich požadavků či připomínek ať už v negativním či pozitivním smyslu.

Stěžovatelé tak na základě výrazné redukce zastavitelné plochy a změny způsobu využití Pozemků navrhované návrhem nového územního plánu nebudou moci realizovat svůj podnikatelský záměr.

Stěžovatelé také shledali další zásadní formální i obsahové nedostatky návrhu nového územního plánu a také nesprávný procesní postup obce, resp. Pořizovatele při jeho zpracování a projednávání.

Požadavky stěžovatelů:

Vzhledem ke všemu výše uvedenému požadují Stěžovatelé provedení následujícího:

1. úpravu návrhu nového územního plánu alespoň v následujícím rozsahu:
 - definování plochy smíšené výrobní minimálně v hranicích průmyslové zóny dle znázornění v mapě, která je přílohou těchto námitek nazvanou Zobrazení požadovaných změn; a
 - definování výše uvedené smíšené výrobní plochy jako plochy pro technickou infrastrukturu včetně nakládání s odpady, výrobu a skladování a související dopravní infrastrukturu; odstranění výškového limitu 18 m pro zástavbu v lokalitě HP08 Na Horách.
2. řádné odůvodnění veškerých změn, které návrh nového územního plánu navrhuje;
3. dořešení situace pozemků ve vlastnictví Stěžovatelů, jak je avizováno v kapitole IV Vyhodnocení odůvodnění návrhu územního plánu (viz také čl. IV., bod 3 písm. b) těchto námitek);
4. odstranění ustanovení v návrhu nového územního plánu, že se v celém správním území nesmí stavět areály logistické a obchodní, fotovoltaické elektrárny, solární, větrné parky a větrné turbíny, plynárny, teplárny, skládky a spalovny mimo plochy SVs, zařízení pro těžbu nerostů další výroba uvedená v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivu 11a životní prostředí a stavby pro reklamu, a to buď zcela, nebo minimálně v takovém rozsahu, aby realizace uvedených záměrů byla přípustná na Pozemcích, resp. na jejich části znázorněné v příloženém Zobrazení požadovaných změn; a
5. opětovné projednání návrhu nového územního plánu, který bude (po zpracování požadovaných úprav) v souladu s právními předpisy a nebude vnitřně rozporný.

odůvodnění:

I/Zásah do ústavně zaručených práv Stěžovatelů

1. Omezení vlastnického práva Stěžovatelů

Jak je již uvedeno výše v těchto námitkách, Pořizovatel návrhem nového územního plánu bez jakéhokoliv odůvodnění výrazně omezil vlastnické právo Stěžovatelů, když zcela zásadně změnil původní způsob využití většiny Pozemků dle stávajícího územního plánu.

Změnou dosavadního způsobu využití Pozemků obsaženou v návrhu nového územního plánu Pořizovatel výrazně zasahuje do vlastnického práva Stěžovatelů. V souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) lze vlastnické právo omezit pouze za dodržení předpokladu přiměřenosti a poskytnutí náhrady za toto omezení.

Navrhovaná změna územního plánu, kterou dochází k výraznému omezení vlastnického práva Stěžovatelů, je dle soudní judikatury možná pouze za předpokladu dodržení zásady přiměřenosti, minimalizace zásahu a jeho řádného odůvodnění.

Konkrétně Nejvyšší správní soud ČR ve vztahu ke změně způsobu využití pozemků judikoval: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru.

V rozporu s výše uvedenými ústavními principy Pořizovatel omezení vlastnického práva Stěžovatelů obsažené v návrhu nového územního plánu nijak neodůvodňuje a ani nedokládá dodržení zásady přiměřenosti a spravedlivé míry tohoto omezení.

2. Omezení práva podnikat

Změnou dosavadního způsobu využití Pozemků Pořizovatel dále výrazně zasahuje i do práva Stěžovatelů na svobodné podnikání, které je garantováno čl. 26 odst. 1 LZPS. K zásahu do práva na svobodné podnikání Stěžovatelů dochází tím, že Pořizovatel Stěžovatelům znemožňuje realizaci jejich podnikatelského záměru. Uvedené potvrzuje ve své konstantní judikatuře také Nejvyšší správní soud ČR, který jud. i koval: „Změna využití pozemků z plochy zemědělské výroby a služeb na smíšenou plochu obytnou specifickou a bydlení v rodinných domcích provedená v novém územním plánu představuje pro vlastníka nemovitostí v dané lokalitě, který je zemědělským podnikatelem a který tyto nemovitosti užívá s úmyslem zde zemědělsky podnikat, omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a práva svobodně podnikat.

Z výše uvedeného je zřejmé, že postup Pořizovatele vůči Stěžovatelům spočívající v neodůvodněné změně ve způsobu využití Pozemků navržený v návrhu nového územního plánu je zjevně protiústavní, jelikož zcela zásadně zasahuje do ústavně zaručených práv Stěžovatelů. Je proto zcela nezbytné, aby došlo ke změně návrhu územního plánu před jeho schválením.

II/ Další závažné vady návrhu nového územního plánu

Nad rámec výše uvedeného trpí návrh nového územního plánu a postup obce Nelahozeves a následně také Pořizovatele při jeho projednávání zcela zásadními nedostatky, pro něž by měl být změněn nebo by neměl být vůbec schválen, tj. především:

- návrh nového územního plánu je v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, relevantními právními předpisy a základními zásadami správního řízení, přičemž Pořizovatel navíc postupoval při pořizování návrhu nového územního plánu diskriminačně vůči Stěžovatelům;
- návrh nového územního plánu je vnitřně rozporný;
- návrh nového územního plánu je nekompletní; a
- návrh nového územního plánu je neurčitý.

Odůvodnění jednotlivých výše uvedených vad uvádí Stěžovatelé níže v těchto námitkách.

1. Rozpor s Politikou územního rozvoje České republiky, právními předpisy a základními zásadami správního řízení a diskriminační postup Pořizovatele.

a) Rozpor s PÚR ČR

Návrh nového územního plánu je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“), stavebním zákonem a základními zásadami správního řízení.

Dle PÚR ČR je při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci potřeba dávat přednost řešením, které ve svých důsledcích nezhoršují stav a nesnižují hodnoty území. Vhodná řešení je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i jeho uživateli.

Pořizovatel a obec Nelahozeves však v rozporu s výše uvedeným zcela ignorují připomínky a zájmy Stěžovatelů, které Stěžovatelé opakovaně deklarovali (viz Čl. II., odst. 7 až 11 těchto námitek), čímž zabraňují hospodářskému rozvoji předmětného území. V důsledku přijetí územního plánu v navrhovaném znění (tj. zejména v důsledku snížení rozsahu zastavitelných ploch na Pozemcích) by bezesporu došlo také ke zhoršení stavu a snížení hodnoty území Lešanské plošiny včetně hodnoty Pozemků ve vlastnictví Stěžovatelů.

b) Rozpor se stavebním zákonem

Ustanovení § 18 stavebního zákona vymezuje základní cíle územního plánování. Odborná literatura k těmto cílům uvádí následující: „Cíle územního plánování jsou základními principy celé právní úpravy územního plánování. Orgány územního plánování a stavební úřady při výkonu své působnosti na úseku územního plánování vytvářejí předpoklady pro naplnění těchto cílů. Cíle územního plánování jsou vyjádřením veřejného zájmu na vytváření předpokladů pro výstavbu, pro udržitelný rozvoj území, pro racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot*“ Jeden z těchto základních cílů je definován také v ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona. Dle uvedeného ustanovení by mely být zastavitelné plochy vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh nového územního plánu však v rozporu s výše uvedeným, tj. v rozporu s možností ekonomického rozvoje oblasti a vytváření nových pracovních pozic, výrazně redukuje zastavitelné plochy a mění způsob využití Pozemků ve vlastnictví Stěžovatelů vymezené ve stávajícím územním plánu, přestože tyto plochy mají jako jedny z mála lokalit v dané oblasti potenciál ekonomického rozvoje.

c) Rozpor se základními zásadami správního řízení

Pořizovatel při přípravě návrhu nového územního plánu porušil základní zásady správního řízení stanovené správním řádem.

Podle ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu* 9 10 správní orgán „šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen "dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem u v nezbytném rozsahu.“

Pořizovatel postupoval při přípravě návrhu územního plánu zcela v rozporu s výše citovaným ustanovením správního řádu, když návrhem nového územního plánu změnil stávající využití Pozemků ve vlastnictví Stěžovatelů, kteří je nabyli v dobré víře, že na nich budou schopni uskutečnit svůj podnikatelský záměr (viz blíže čl. II. těchto námitek). Uvedeným postupem Pořizovatel závažně porušil zásadu ochrany práv nabytých Stěžovateli v dobré víře a zároveň došlo ze strany Pořizovatele k zjevnému nerespektování principu, že zásahy do těchto práv mohou být provedeny pouze

v nezbytně nutném rozsahu a ve spravedlivé míře.

Porušení další základní zásady správního řízení Pořizovatelem při přípravě návrhu územního plánu, tj. zásadu rovného zacházení Stěžovatelé popisují blíže v bodu 6 tohoto čl. IV. těchto námitek.

d) Diskriminační postup Pořizovatele

Pořizovatel postupoval při projednání návrhu územního plánu vůči Stěžovatelům diskriminačně. Dne 27.12. 2016 obeslal Pořizovatel veškeré dotčené orgány a dále další významné organizace s informací, že mohou podávat písemné připomínky k návrhu nového územního plánu. Pořizovatel dále obeslal všechny průmyslové subjekty podnikající v lokalitě s výjimkou Stěžovatelů.

Výše popsaným postupem Pořizovatel účelově opomněl obeslat Stěžovatele, a to i přesto, že Stěžovatelé jsou významnými průmyslovými subjekty podnikajícími nejen na území obce Nelahozeves, ale také v rámci celé České republiky. Uvedený postup Pořizovatele je zjevně diskriminační vůči Stěžovatelům.

Uvedeným postupem Pořizovatel závažně porušil také další základní zásadu správního řízení stanovenou v ustanovení § 7 odst. 1 správního řádu, dle které: „Dotčené osoby mají při uplatňování svých procesních práv rovné postavení. Správní orgán postupuje vůči dotčeným osobám nestranně a vyžaduje od všech dotčených osob plnění jejich procesních povinností rovnou měrou.“

Vynechání Stěžovatelů z komunikace popsané výše zcela zjevně dokládá, že Pořizovatel nepostupoval vůči všem průmyslovým subjektům rovně a nestranně jak mu přikazuje správní řád, ale některé subjekty na úkor ostatních zvýhodnil.

*2. Vnitřní rozpornost návrhu nového územního plánu**a) Rozvoj Lešanské plošiny*

V odůvodnění návrhu územního plánu je v kapitole I/2 struktura, která popisuje jednotlivé části územního plánu dle zeměpisných motivů, stanoveno, že v Lešanské plošině se nacházejí významné areály nadmístního technického charakteru, centrální tankoviště ropy a skládka.

Návrh nového územního plánu dále stanovuje, že podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a jejich vymezení byly navrženy tak, aby podporovaly rozvoj území a nebrzdily jej striktními podmínkami, které jsou z hlediska dynamického a pružného rozvoje nežádoucí.

Uvedenému tak zcela odporuje postup Pořizovatele spočívající v redukci zastavitelných ploch a ve změně využití pozemků v této oblasti, kde Stěžovatelé plánují realizovat opakované avizovanou výstavbu odpadového centra. V konečném důsledku dochází k přesnému opaku zamýšleného záměru, tj. namísto rozvoje stávajícího průmyslového areálu dojde k jeho částečnému znehodnocení a stagnaci. Tento postup navíc není ani nijak odůvodněn, a to i přestože odůvodnění navrhovaného územního plánu slibuje komplexní odůvodnění přijatého řešení.

b) Popis zastavitelných ploch

Odůvodnění navrhovaného územního plánu při popisu zastavitelných ploch (viz str. 14) ve vztahu k lokalitě Z-15 (zastavitelná plocha ve vlastnictví Stěžovatelů) stanoví, že její rozvoj podporuje pracovní příležitosti v oblasti.

Kontraproduktivně k tomu ale návrh územního plánu současně výrazně redukuje zastavitelnou plochu ve vlastnictví Stěžovatelů, což zcela zabraňuje Stěžovatelům v rozšíření a ve výstavbě nových areálů a tedy i rozvoji pracovních příležitostí v dané lokalitě. Tímto bude zabráněno vzniku desítek nových pracovních míst, což je zcela nepochybně ve zřejmém rozporu s veřejným zájmem na rozvoji obce Nelahozeves ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu.

Odůvodnění návrhu nového územního plánu při popisu lokality HP08 Na Horách stanoví, že podmínky plošného řešení a podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků nejsou stanoveny, protože by omezovaly provozní požadavky areálů a nemají dopad na charakter lokality.

Toto odůvodnění je rozporné s návrhem nového územního plánu, který omezuje provozní požadavky areálu Stěžovatelů nacházejícího se v tomto území, a to tím, že redukuje jeho plochu, na které je možné tento areál dále rozvíjet, zavádí výškový limit staveb a stanovuje zákaz výroby uvedené v příloze č. i zákona o posuzování vlivu na životní prostředí. Navíc ani stávající využití Pozemků Stěžovatelů nemá dopad na stávající charakter lokality.

Návrh nového územního plánu zde dále stanoví, že půdorysné řešení lokality HP08 Na Horách odpovídá provozním požadavkům.

Toto tvrzení je vztahu k pozemkům vlastněným Stěžovateli v této lokalitě v rozporu s jiným požadavkem nového územního plánu na rozvoj území v souladu s jeho dosavadním využitím. V případě, že by měla být zachována možnost rozvoje území v souladu s dosavadním způsobem jeho využití, neodpovídá půdorysná redukce zastavitelných ploch provozním požadavkům areálů na pozemcích Stěžovatelů.

Ve stejné části návrhu je dále stanoveno, že objemové řešení přírodních prvků není stanoveno, předpokládá se rozvoj v souladu s dosavadním využitím území.

Znění návrhu nového územního plánu se v této části snaží navodit dojem, že Pořizovatel předpokládá rozvoj této lokality. Uvedenému však zcela odporuje skutečnost, že na základě nového územního plánu má dojít k výrazné redukci zastavitelných ploch vlastněných Stěžovateli využitelných pro výrobu a výstavbu nových areálů, tj. pro rozvoj této lokality v souladu s dosavadním využitím území.

3. Nekompletnost návrhu nového územního plánu

a) Absence celé kapitoly

Návrh nového územního plánu v některých štych částech odkazuje na kapitoly, které se však nikde v návrhu nevyskytují. Např. návrh územního plánu ve svém odůvodnění v kapitole II/1.2 Podmínky infrastruktury zmiňuje IV. etapu skládky Uhy a v této souvislosti odkazuje na kapitolu 7.5.3 Průmysl, kde by měla být situace skládky řešena.

Uvedená kapitola, která je pro Stěžovatele zcela klíčová, však v návrhu územního plánu zcela absentuje.

b) Absence vyhodnocení připomínek Stěžovatelů

Návrh nového územního plánu v kapitole IV Vyhodnocení vyhodnocuje připomínky k návrhu územního plánu. Zde také stanoví, že jako zastavitelné či nezastavitelné plochy budou prověřeny, popřípadě navrženy nebo dořešeny v návrhu vyjmenované plochy.

V uvedeném výčtu se nachází i pozemky ve vlastnictví Stěžovatelů. Na konci výčtu je pak stanoveno, že vyhodnocení prověření je součástí kapitoly. Avizované vyhodnocení však v návrhu územního plánu zcela chybí. Obec Nelahozeves ani Pořizovatel se s četnými připomínkami Stěžovatelů v návrhu územního plánu vůbec nevypořádali a ani neodůvodnili, proč tak neučinili.

4. Neurčitost návrhu nového územního plánu

Pořizovatel v návrhu nového územního plánu 16 zakazuje v celém svém území „areály logistické a obchodní, fotovoltaické elektrárny, solární, větrné parky a větrné turbíny, plynárny, teplárny, skládky a spalovny mimo plochy SVs, zařízení pro těžbu nerostů; další výroba uvedená v příloze c. i k zákonu o posuzování vlivu na životní prostředí; stavby pro 7'eklamu (neplatí podél silnic. I, II a III, třídy mimo zastavěné území obce)“.

Z hlediska určitosti je problematická především textace ohledně zákazu výroby uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivu na životní prostředí. Výroba totiž není v návrhu územního plánu, v citovaném právním předpisu či v jeho příloze č. 1 a ani v jiném právním předpisu definována. Z tohoto důvodu vzniká interpretační problém, jaké položky z přílohy č. 1 lze chápat jako výrobu a jsou tedy podle návrhu územního plánu v celém správním území obce Nelahozeves zakázány. Vzhledem k výše uvedenému nelze z návrhu nového územního plánu jasně dovodit, zda se uvedený zákaz dotkne zájmů Stěžovatelů v dotčené lokalitě.

vyhodnocení:
Námitce se nevyhovuje.

vyhodnocení – odůvodnění:
Zachování řešení z návrhu pro veřejné projednání. Návrh územního plánu zachovává plošnou bilanci zastavitelných ploch smíšených výrobních v lokalitě a v souladu s čl. I/2.2 minimalizuje dopad skládky a těžby na krajinu. Platný územní plán vymezuje cca 24 ha plochy průmyslu, návrh územního plánu cca 31,4 ha plochy smíšené výrobní (V) a smíšené výrobní - skládka (Vs). Podíl ploch smíšených výrobních v lokalitě je navýšen o cca 7,4 ha. Plochy smíšené výrobní jsou uspořádány tak, aby byla chráněna hrana Lešanské plošiny jako přírodně hodnotná část území v souladu s čl. I/2.2 kapitoly I/Koncepce.
Administrativní chyby návrhu pro veřejné projednání byly odstraněny.

V/5 Vyhodnocení stanovisek

- .1 SYNTHOS Kralupy a.s., IČ:28214790, O.Wichterleho 810, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 611/2018 VYST

Nesouhlas s návrhem lávky přes řeku pro cyklostezku s označením DI 01 v prostoru dle výkresu „04 Koordinační výkres“. Nesouhlas s realizací trasy cyklostezky v úseku mezi levobřežní hranou koryta řeky a východní hranou pozemků p.č. 7/14; 7/15; 7/14; 7/13; 7/12; 7/34; 7/33 nebo po východním okraji uvedených pozemků tj. v úseku souběhu z nadzemní trasou dálkovodu C4 frakce (zkapalněný, hořlavý plyn) a trasou dálkovodu Etylbenzenu (hořlavá kapalina).

odůvodnění:
V uvedeném prostoru jsou provozovány produktovody z 60tých let, jejichž realizace byla podmínkou efektivního provozování strategického petrochemického areálu v Kralupech, (dle z. 183/2006 se jedná o stavby veřejně prospěšné). Provozování produktovodů, i po modernizaci zabezpečení zejména trasy EB, nadále vyžaduje respektování ČSN 650208 a ČSN 650204 a v nich stanovené odstupy zejména pro nově navrhované objekty a zařízení v ochranných pásmech. To objekty v rozsahu uplatňované námítky nesplňují a ani se nedomníváme, že je terénní dispozice a zástavba předmětného území pro návrh technicky vhodná. Proto požadujeme od lávky v uvedeném prostoru ustoupit a cyklostezku navrhnout v alternativní variantě v rozsahu uvedeného prostoru a to v souběhu s dráhou SŽDC v místě stávající přístupové komunikace MERO a navazující ulice Lososnice, jak je vyznačeno v příloze této námítky. Je žádoucí, a je to i zájem provozovatelů, aby prostor vstupu na lanový most byl mimo významný pohyb osob (např. cyklostezka) a nelákal k neoprávněnému vstupu na obslužnou lávku.

požadavky na úpravu:

Cyklotrasa bude v úseku mezi levobřežní hranou koryta řeky a východní hranou pozemků p.č. 7/4; 7/15; 7/14; 7/13; 7/12; 7/34; 7/33 tj. v úseku souběhu s nadzemní trasou dálkovodu C4 frakce a trasou dálkovodu Etylbenzenu zrušena, bude zde zachována pouze pěšina - veřejné prostranství. Cyklotrasa bude vedena po pozemcích 7/22, 7/21, 7/4, 7/30, 7/31 a dále po silnici III/24021. Cyklotrasa je vymezena jako VPS pro dopravní infrastrukturu.

Lávka přes řeku pro cyklostezku s označením DI01 bude z návrhu odstraněna. Pouze v odůvodnění bude popsáno, že byla projednána. V koordinačním výkrese bude lávka zaznamenána.

Do odůvodnění budou doplněny příslušné citace podmínek ochranných pásem.

- .2 UNIPETROL RPA, s.r.o., IČ:27597075, Záluží 1, 436 70 Litvínov; ze dne 3.1.2018 pod č.j.: MUKV 819/2018 VYST

K předloženému návrhu územního plánu sdělujeme, že nebyla zcela vzata v úvahu ochranná a zabezpečovací pásma dálkovodu etylenu a C4 frakce, které katastrálním územím Nelahozeves procházejí. V návrhu textové části odůvodnění, kap. 11/1.2.4.9 jsou produktovody Unipetrolu RPA, s.r.o. zmíněny, ale nejsou zde uvedeny předpisy, z nichž platná ochranná pásma vyplývají.

Veškeré podklady jsme Vám zaslali dopisem zn.FM/030/2017 ze dne 13.2.2017 (kopie viz.příloha). Dálkovody jsou provozovány dle „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu etylenovodu NDR - Záluží - Neratovice“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 23.6.1977 pod č.j. OVÚP:937/77-Ča/Mr a „Technických podmínek pro projektování a stavbu etylenovodů“ z roku 1973 (etylenovod) a ČSN 65 0208 „Dálkovody hořlavých zkapalněných uhlovodíkových plynů“ a „Územního rozhodnutí o ochranném pásmu dálkovodu C4 frakce“, vydaného SČKNV v Ústí nad Labem dne 6.6.1980 pod č.j.: OÚP/328/3-338/80-Hk/Mr (dálkovod C4 frakce). Tyto předpisy je nutno při projektování a realizaci respektovat. Výše uvedená územní rozhodnutí mj. stanovují šířku ochranného pásma 150m u podzemních částí dálkovodu a 300m u nadzemních částí - měřeno od osy potrubí na každou stranu a dále určují vzdálenosti pro umístění staveb cizích investorů do ochranných pásem dálkovodů, které spravujeme. Pro dálkovod etylenu dále stanovují zabezpečovací pásmo 5m a dálkovod C4 frakce 4m od osy potrubí na obě strany. V kap. N 08 Losenice a v Koordinačním výkresu 04 návrh předpokládá řešení propojení břehů Vltavy pro pěší a cyklo dopravu v trase blízké poloze mostu nebo přímo jako součást mostní konstrukce. Tento návrh je zcela nevyhovující, technologický lanový most nelze z bezpečnostních důvodů využít pro pohyb nepovolaných osob, rovněž stavba nového mostu (objekt DI 01) musí respektovat platné ochranné pásmo 150m.

Návrh cyklotrasy v úseku mezi levobřežní hranou Vltavy a pod parcelami (7/4; 7/15; 7/14; 7/13; 7/12; 7/34 a 7/33) je prostorově nepřipustný. Není možné, aby cyklotrasa vedla v těsném souběhu s nadzemní trasou dálkovodu C4 frakce. Je nutné respektovat zabezpečovací pásmo 4m. V zabezpečovacím pásmu dálkovodu nesmí být prováděny žádné práce nebo činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu.

požadavky na úpravu:

viz požadavky na úpravu ke stanovisku SYNTHOS Kralupy

- .3 Krajské ředitelství policie Stř.kraje, Praha, ze dne 16.11.2017 pod č.j.: MUKV 84527/2017 VYST bez připomínek
- .4 Krajská hygienická stanice Mělník, ze dne 11.12.2017 pod č.j. MUKV 91914/2017 VYST
Z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na železniční trati v lokalitě N03 požaduje KHS podmínku omezující max. výšku protihlukových stěn na 1,2 m zachovat pouze jako doporučující. Striktní omezení výšky protihlukové stěny by mohlo v budoucnu ztížit protihlukovou ochranu staveb pro případy, že nízké protihlukové zábrany nelze instalovat např. z technických důvodů.

dle stanoviska ze dne 18. 4. 2018 byl požadavek KHS přehodnocen a vypuštěn

odůvodnění:

Podmínka č. 3 týkající se omezení výšky protihlukových stěn (pouze jako doporučující) byla nově ze strany KHS přehodnocena. V upraveném návrhu územního plánu je uvedeno, že maximální výška protihlukových opatření je v lokalitách N03 a N08 1,2 m nad temenem kolejnice. Omezující výška protihlukových opatření je řešena s ohledem na ochranné pásmo zámku Nelahozeves. Dále se konstatuje, že příslušné dotčené orgány (tj. SŽDC s. o., České dráhy s. o., DDC o. z., České dráhy a.s., Drážní úřad) neměly k uvedené problematice výšky protihlukových opatření žádné výhrady. V odůvodnění návrhu územního plánu je v kapitole týkající se Drážní dopravy uvedeno, že použití nízkých protihlukových stěn bylo zpracovatelem územního plánu konzultováno a tato řešení jsou Generálním ředitelstvím podporována.

požadavky na úpravu:

bez požadavků na úpravu

- .5 Hasičský záchranný sbor Stř. kraje Mělník ze dne 29.12.2017 pod č.j.: MUKV 2173/2018 VYST Souhlasné stanovisko

požadavky na úpravu:

bere na vědomí

- .6 Středočeské vodárny a.s., Kladno, ze dne 02.01.2018 pod č.j.: MUKV1706/2018 VYST
Přívod vody je zajištěn z hlavního přivaděče KSKM (DN 1000/800), který přivádí vodu gravitačně zřídícího vodojemu "Hostin" nad údolím Pšovky (2x2800 + 2x6000m³, 286,70/281,50 m n.m.) do vodojemu "Dolany" na levém břehu Vltavy (2x5000m³, 247,40/242,40 m n.m.).
Město Kralupy je zásobeno dvěma přívodními vodovodními řady, které zásobují zvlášť pravý břeh města a zvlášť levý břeh města Kralupy nad Vltavou. Obec Nelahozeves, Hledsebe, Lešany, Podhořany a Miřejovice jsou zásobeny přes vodovodní síť města Kralupy z vodojemu Na Ladech

(2 x 1000m³ 275/270 m.n.m.). Z vodojemu je veden přívodní řad DN200 do Lešan. Za Lešany u ul. Na Paloučku je umístěn redukční ventil, který redukuje tlak na normové hodnoty. V územním plánu je navržen vodojem Nelahozeves (2 x 400m³ 232/227 m.n.m.). Po výstavbě budou tlakové poměry v obci optimalizovány. Pro nově navržené lokality je navrženo prodloužení stávajících vodovodních řadů, zokruhování. Plocha Z15 (skládky) bude zásobena z vodovodní sítě Uhy. Kapacita a technický stav stávající rozvodné vodovodní sítě bude prověřen s ohledem na konkrétní záměry rozvoje. Pro nově navrhované lokality je nutné prodloužení stávajících vodovodních řadů, které je nutné v co největší míře zokruhovat. Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů.

V sídlech Lešany a Nelahozeves je realizována splašková gravitační kanalizace ukončená v čerpací stanici Losenice, odkud jsou vody čerpány výtlačným řadem do ČOV Kralupy nad Vltavou. Dešťové vody z nově navrhovaných lokalit budou důsledně zasakovány v místě vzniku a do kanalizace nebudou odváděny. V územním plánu jsou navrženy tři možné varianty odkanalizování nepřipojených lokalit na kanalizaci. Základní variantou je propojení stávajících, vyprojektovaných a navrhovaných systémů gravitační a tlakové splaškové kanalizace do stávající ČS Losenice. Varianta č. 2 je řešení s odvedením splaškových odpadních vod z lokality Nádražní a Předmostí do ČOV bývalého areálu PTZ. Varianta s vlastní čistírnou pro obec Nelahozeves nebyla dále rozpracována.

Podmínkou pro napojení nově plánovaných lokalit a stávající zástavby, která by byla napojena dle základní varianty, je nutné kapacitní posouzení stávající čerpací stanice Losenice. Při návrhu využití ploch požadujeme respektovat ochranné pásmo vodohospodářského zařízení provozovaného naší společností, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., § 23 v platném znění. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

Upozorňujeme, že pitná voda je dle zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. přednostně využívána pro potřeby obyvatelstva. Voda pro požární zabezpečení, případně technologické účely může být zajištěna v závislosti na kapacitě zdrojů, profilu potrubí a tlaku vody, je-li to technicky možné a za standardních podmínek - mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze zákona o vodovodech a kanalizacích. Naše společnost potřebu požární vody negarantuje.

požadavky na úpravu:
bere na vědomí

.7 Národní památkový ústav Praha, ze dne 03.01.2018 pod č.j.: MUKV 1313/2018 VYST

V obci Nelahozeves se nachází následující nemovité kulturní památky: zámek s areálem (č. rej. ÚSKP ČR 26806/2-1390), kostel sv. Ondřeje (č. rej. ÚSKP ČR 35414/2-1389) a památník Antonína Dvořáka (č. rej. ÚSKP ČR 26728/2-1391), vodní elektrárna Miřejovice (č. rej. ÚSKP ČR 25133/2-1424). Zároveň se v obci Nelahozeves nachází plošně chráněné území, tj. ochranné pásmo nemovité kulturní památky zámku Nelahozeves, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV v Mělníku ze dne 1. července 1983. V přidružených částech Lešany, Podhořany a Hleďsebe se nenachází žádné kulturní památky nebo plošně chráněná území (památkové ochranné pásmo, památková zóna apod.) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. Vyskytují se zde ovšem památky místního významu (kříže, kapličky, apod.), jejichž ochrana je stejně podstatná.

Památková hodnota obce Nelahozeves a přidružených částí spočívá především ve jmenovaných kulturních památkách, památkách místního významu a zachovaných historických jádrech obce a přidružených částí. Společně jsou dokladem historické identity obce a jejich kulturních kořenů. Další hodnotou je nesporně také krajinný ráz, ve kterém se lokalita nachází - přechod Lešanské plošiny v říční tok Vltavy. Tyto krajinné hodnoty jsou natolik výrazné, že jsou součástí širších krajinných souvislostí vč. všech typů pohledů, od dálkových po středně dálkové až po bezprostřední ohlédnutí vzhledu a kulturního prostředí intravilánu obce.

Pro památkovou péči jsou podstatné lokality, které mají dopad na nemovité kulturní památky v obci (i když jsou mimo ochranné pásmo, ale mají dopad kvůli dálkovým nebo blízkým pohledům.) nebo se nacházejí v ochranném pásmu zámku, tj. N01 Zámek, N02 Nelahozeves (historické jádro s centrální návší v místě panského dvora), N03 Dvořákova stezka, N06 Nad zámekem, N07 U Rasovny, N08 Lososnice a HP05 Předmostí. Vyjádření se bude týkat především těchto lokalit. K návrhu územního plánu obce Nelahozeves bylo již poskytnuto odborné vyjádření NPÚ-321/4562/2017 ze dne 15. 2. 2017. Ve zmíněném vyjádření bylo v lokalitě N01 Zámek rozporováno navrhované doplňování, ev. transformace, býv. konírny, fary a jakákoliv nová výstavba v areálu zámku. Vdané věci bylo investorem orgánům státní památkové péče předloženo upřesnění záměru formou v předstihu konzultované studie. S touto studií NPÚ

předběžně souhlasí, tudíž akceptujeme navržené specifikace týkající se dostaveb a výstavby v dané lokalitě.

U lokalit N02 Nelahozeves, N03 Dvořákova stezka, N06 Nad zámekem a N08 Lososnice v návrhu pro veřejné projednání stále zůstává zachován poměr stran u plošného řešení zástavby 1:1,2. Tento poměr stran neodpovídá tradičním poměrům venkovské zástavby. Dle našeho názoru by případná nová výstavba neměla opakovat nevhodné půdorysné poměry, které se blíží spíše k čtverci než tradičnímu obdélníku. Proto doporučujeme stanovení minimálního poměru, který je z pohledu památkové péče krajně akceptovatelný, tj. 1:1,5 (platí i pro řadovou zástavbu). Tento poměr byl požadován také ve vyjádření odboru realizace investic a správy majetku Městského úřadu Kralupy nad Vltavou čj. MUKV 11900/2017 RlaSM ze dne 14. 2. 2017. Tento požadavek odboru realizace investic a správy majetku Městského úřadu Kralupy nad Vltavou byl ze strany zpracovatele vyhodnocen k zapracování do návrhu pro dotčené lokality. V návrhu pro veřejné projednání ovšem nadále zůstává poměr 1:1,2.

Dále doporučujeme úpravu formulace ve věci podlažnosti. V předloženém návrhu se uvádí formulace, že 3. NP znamená 2. NP + podkroví nebo 2. NP znamená 1. NP + podkroví. Dle našeho názoru je taková to formulace nejasná a zavádějící, jelikož podkroví nelze považovat za plnohodnotné podlaží.

požadavky na úpravu:

Požadavek na poměr stran 1:1,5 je dle názoru zhotovitele problematický s ohledem na to, že zejména v lokalitě N02 Nelahozeves a N03 Dvořákova stezka se jedná o téměř zcela využitě území a možnost dostavby a intenzifikace je již značně omezena, z tohoto důvodu, tedy s ohledem na to, aby rozvoj, kvalitativní, byl vůbec možný, stanovuje návrh pouze tendenci k obdélnému půdorysu, nikoli jeho doslovnou citaci. Zároveň dle stanoviska Středočeského kraje je možné stanovit poměr stran pouze v lokalitách historických jader obce, pro které je stanovena tímto regulativem zvláštní ochrana, tedy v části obce Nelahozeves v lokalitách N02 Nelahozeves, N03 Dvořákova stezka.

S ohledem na stanovení charakteru zástavby je předmětem podmínek výškového řešení zástavby celková výška stavby, zejména kvůli uplatnění v dálkových pohledech a zamezení umělého navyšování výšky staveb záměnou podkroví za plnohodnotné podlaží. Z tohoto důvodu se do maximálního počtu podlaží počítají podlaží bez i s konstrukcí krovu nad sebou, tedy i podkroví.

Na základě společného jednání bylo stanovisko NPU přehodnoceno tak, že připomínkované prvky návrhu pro veřejné projednání budou zachovány v podobě návrhu pro veřejné projednání.

- .8 Ministerstvo obrany ČR Praha ze dne 27.12.2017 pod č.j.: MUKV 95275/2017 VYST
Souhlasné stanovisko

požadavky na úpravu:
bere na vědomí

- .9 Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha ze dne 13.12.2017 pod č.j.: MUKV 93882/2017

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Puršová, I. 654)

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že nebyly zapracovány následující připomínky stanovené stanoviskem č. j. 188696/2016/KUSK ze dne 9. 2. 2017: v území se nachází nadregionální biokoridory a to NRBK 58 „Údolí Vltavy – K10“, NRBK 57 „Šebín – K58“ a dále regionální biocentrum 1862 Kořenice, které jsou závazně vymezeny Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK). Požadujeme přesné označení i vyznačení všech prvků územního systému ekologické stability v kompetenci Krajského úřadu podle ZUR SK jak v textové části návrhu územního plánu, tak i v mapových přílohách. Upřesnění tohoto systému ekologické stability můžete najít na internetových stránkách Středočeského kraje: <https://gis.kr-stredocesky.cz/fxgis01/ozp/opk/>.

Krajský úřad podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že zůstává v platnosti stanovisko orgánu ochrany přírody uvedené pod č. j. 076805/2014/KUSK ze dne 3. 6. 2014, kterým byl vyloučen vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, I. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem územního plánu Nelahozeves k veřejnému projednání z listopadu 2017 – s vymezením nové plochy Z17 s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 0,1300 ha na zemědělské půdě IV. třídy ochrany pro navrhovaný způsob využití „plocha smíšená výrobní (V)“. Jedná se o relativně malý rozsah záboru méně kvalitní zemědělské půdy.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu územního plánu Nelahozeves připomínky.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu územního plánu Nelahozeves nemá připomínky.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů nemá k veřejnému projednání návrhu územního plánu Nelahozeves připomínky.

požadavky na úpravu:

Bere na vědomí, přesné označení i vyznačení všech prvků územního systému ekologické stability v kompetenci Krajského úřadu podle ZUR SK jsou uvedeny jak v textové části návrhu územního plánu, tak i v mapových přílohách.

.10 Česká geologická služba Praha ze dne 13.12.2017 pod č.j.: MUKV 93211/2017

Česká geologická služba se odvolává na svá výše uvedená předchozí stanoviska, v nichž se uvádí, že na řešeném území jsou evidovány dobývací prostory, chráněná ložisková území, těžené výhradní ložisko štěrkopísků, ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků, důlní díla a poddolovaná území, a sděluje, že kromě upozornění na tyto jevy neuplatňuje v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Nelahozeves připomínky.

požadavky na úpravu:

Bere na vědomí, bylo zapracováno po společném jednání

.11 ČEPRO a.s. Praha ze dne 14.12.2017 pod č.j. MUKV 94431/2017 VYST

Bez připomínek.

požadavky na úpravu:

bere na vědomí

.12 MERO ČR a.s., Kralupy nad Vltavou ze dne 20.12.2017 pod č.j.: MUKV 94765/2017 VYST

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení:

Ropovod DN 500, DOK (dálkový optický kabel), Ropovod DN 700, Ropovod DN 300 - 2x - mimo provoz, el.přípojka NN, el.vedení 110 kV, Koridor sítí pro CTR 3x vodovod, kabel napěťový 2 a kabel SŘTP, napěťový kabel

K návrhu územního plánu Nelahozeves pro veřejné projednání uplatňujeme dle § 52, odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. námítku proti výškovému řešení zástavby v lokalitě HP08 - Na Horách. Na str. 13 výrokové části ÚP je pro lokalitu HP08 - Na Horách - stanoveno výškové řešení zástavby na max. 18 m. Součástí lokality HP08 - Na Horách je i areál Centrálního tankoviště ropy Nelahozeves (CTR) s nádržemi na ropu o různých objemech a výškách, maximální výška činí v současnosti 25,1

m. Vzhledem ke stavu v území a uvažované výstavbě nových nádrží požadujeme tuto výšku změnit z 18 m na 26 m.

V koordinačním výkrese byl opraven jev „Území nebo objekty zařazené do skupiny A a B - vnitřní/vnější hranice zóny havarijního plánování“ dle dokumentace Krajského úřadu Středočeského kraje z roku 2005, stejný podklad požadujeme použít pro schéma na str. 100 odůvodnění ÚP.

Děkujeme za splnění požadavků vznesených k návrhu pro společné jednání.

požadavky na úpravu:

Výšková regulace je upravena dle požadavků, zóny havarijního plánování jsou upraveny dle aktualizace podkladů po společném jednání.

V/6 Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

- .1 S ohledem na změnu stanoviska k návrhu zadání územního plánu Nelahozeves, č.j. 155024/2016/KUSK, ze dne 11.11.2016 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Nelahozeves na životní prostředí (tzv. SEA).

V/7 Stanovisko Krajského úřadu

V/7.1 Stanovisko

- .1 Krajský úřad vydal dne 4.7.2017 stanovisko č.j. 084355/2017/KUSK k návrhu územního ve znění: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu obce Nelahozeves (dále jen „návrh územního plánu“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 8. 6. 2017 podal úřad územního plánování - Městský úřad Kralupy nad Vltavou (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Pavel Grasse, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 02 434, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil následující závady:

Krajský úřad konstatuje, že dle ZÚR SK je jako veřejně prospěšná stavba dále vymezen Dálkovod IKL (přípolož/zkapacitnění v koridoru) R02 a to v severní části správního území v části Podhořany, viz článek 233 textové části ZÚR SK. Z návrhu územního plánu nevyplývá, že by tato VPS z nadřazené dokumentace byla zohledněna.

Pro stavbu R02 (přípolož dálkovodu IKL) je v souladu s požadavky zadání, vycházejících u podmínek správce infrastruktury, vymezena VPS T01b v kap. II/2.1.1.1.2 Technická infrastruktura a je vyznačena ve výkrese 03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Krajský úřad z ohledu na širší vztahy nahlédl do územně plánovací dokumentace pro sousední správní území a shledal, že Územní plán Sazená jako veřejně prospěšnou stavbu vymezuje tento koridor pod položkou WT VPS 5 – koridor pro zkapacitnění vedení VVN.

Dle ZÚR STK není správní území obce Nelahozeves dotčeno VPS E02 Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň), což se projevilo i při projednávání zadání ÚP, kde nebyl požadavek na vymezení, resp. upřesnění koridoru vznesen. Účel VPS je v současnosti již naplněn, tato skutečnost byla ověřena zhotovitelem u správce sítě.

Je tedy nutné z ohledu na nadřazené ZÚR SK zohlednit všechny uvedené VPS a případně jako u PP08 protipovodňové ochrany, která se týká dle ZÚR SK jak Nelahozevesi, tak i Veltrus uvést, že bude předmětem pouze sousedního správního území (viz textová část Územního plánu Veltrusy: *Po konzultaci se správcem vodního toku je navržena kombinace opatření zvyšujících ochrany obytného území před povodněmi Veltrusy – protipovodňová ochrana (VPS dle ZÚR PP08).* Na základě vydaného stavebního povolení probíhá realizace ochranné protipovodňové hráze před zaplavením do úrovně Q20, hráz bude mít koncentrační účinek na vodní proud i při vyšších

povodních a povede k úpravě aktivní zóny záplavového území mimo obytné území lokality Na Dílcích.) a že návrh územního plánu ji tedy nereflektuje.

Krajský úřad požaduje dopracování vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, kde je v návrhu uvedeno následující: „V níže zmíněném projektu byl stanoven rozvojový potenciál a populační prognóza suburbánní zóny Prahy. Ve střední variantě počítá s 16,5% nárůstem obyvatel v této zóně do roku 2030 s postupným stárnutím obyvatelstva. Nelahozeves je zde uvedena jako obec s vyšším dopravním potenciálem (isochrona dopravní dostupnosti 40min) a středním potenciálem pro zastavění (podíl zastavitelných ploch na celkové rozloze obce 10-20 ha/1000ha). Skutečný podíl zastavitelných ploch dle platné ÚPD činí 42 ha/1000ha.“ a dále pak: „Územní plán předpokládá hustotu ve vymezených zastavitelných plochách cca 25-30 obyv./ha v cca 124 RD a 29 BD a dále předpokládá doplnění proluk v zastavěném území o cca 43 RD. Pro bydlení v plochách smíšených obytných (O), převážně formou bydlení v rodinných domech, je určeno cca 98,4 ha ploch. Stávající počet obyvatel je 1941, navrhovaný počet obyvatel je 2746.“, a to v provázání těchto dvou částí odůvodnění, aby bylo zřejmé, z jakých hodnot odborný odhad potřeby vymezení zastavitelných ploch vychází a jak je pokryt návrhem územního plánu ať už počtem obyvatel či počtem hektarů.

Poznámka k dané kapitole IV/2.2.1 - Srovnání převzatých, navržených a zrušených zastavitelných ploch je součástí následující kapitoly VI/5 Vyhodnocení dopadu na ZPF a PUPFL. Kapitola VI/5 nebyla dohledána.

Krajský úřad dále konstatuje, že návrh územního plánu zpracovává podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nad rámec stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Dle vyhlášky 501/2006 Sb., přílohy č. 7 I. **Obsah územního plánu** odst. 1) písm. f) stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanoví podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), na rozdíl od toho regulační plán svým obsahem dle téže vyhlášky přílohy č. 11 I. **Obsah regulačního plánu** odst. 2) písm. b) stanoví podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).

Z výše uvedeného plyne, že návrh územního plánu zpracovává podrobnost náležící regulačnímu plánu případně územnímu rozhodnutí. Není důvodné, aby návrh územního plánu upravoval v celém správním území u staveb o 1NP typ střech (tj. že není povolena šikmá střecha menšího sklonu než 30° a typ šikmá střecha – stanová) a v jednotlivých lokalitách typ střech a umístění vikýřů. Dále plošné řešení zástavby a poměru stran

1:x a též i u jednotlivých lokalit orientaci štítu. Výše uvedené spadá do podrobnější regulace náležící regulačnímu plánu. Pokud je nutné stanovení podrobnějších podmínek pro dílčí území, je vhodné podmínit umístění staveb zpracováním regulačního plánu. Při umístění stavby též stavební úřad postupuje dle ustanovení

§ 90 písm. b), kdy posuzuje charakter a strukturu zástavby.

Krajský úřad doplňuje, že stanovení typu střech a poměru půdorysu staveb jako charakteru a struktury zástavby shledává odůvodnitelnou pouze v ojedinělých případech, kde se doopravdy jedná o tak typickou strukturu zástavby, kde by vybočení z ní vedlo k jejímu znehodnocení (např. v rámci nově navázané zástavby na zástavbu okapové orientace apod.). V obci Nelahozeves se však nejedná o takovýto případ, jelikož zde je charakter sídla sice venkovský, přirozeně se rozvíjející, avšak bez jedinečné struktury a charakteristických rysů, pokud pomineme dominantu zámku.

Krajský úřad proto požaduje úpravu podmínek využití ploch v souladu s platnou legislativou.

Krajský úřad nad to doplňuje, že projednávaná novela stavebního zákona, doplněním ustanovení § 43 odst. 3 o: „...“, *pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.*

výše uvedené řeší. V současné době je tedy nutné přihlédnout ke skutečnosti, že zastupitelstvo obce pořízení územního plánu rozhodlo v době minulé a právní úprava podrobnější regulaci v územním plánu neumožňuje.

Krajský úřad závěrem doporučuje upravit grafickou část především hlavního výkresu, aby bylo zřejmé dodržení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 3 odst. 2 písm. b), tj. rozlišení ploch dle významu, a to zejména plochy zastavitelné. Z grafické části (nikoli z výkresu základního členění) není zřejmé, které plochy jsou zastavitelné, jelikož grafické ohraničení dané plochy splývá (čárkovaná čára).

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

V/7.2 Zohlednění stanoviska

.1 Jednotlivé body stanoviska byly zohledněny následovně:

Pro stavbu R02 (přípořez dálkovodu IKL) je v souladu s požadavky zadání, vycházejících u podmínek správce infrastruktury, vymezena VPS T01b v kap. II/2.1.1.1.2 Technická infrastruktura a je vyznačena ve výkrese 03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Dle ZUR STK není správní území obce Nelahozeves dotčeno VPS E02 Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň), což se projevilo i při projednávání zadání ÚP, kde nebyl požadavek na vymezení, resp. upřesnění koridoru vznesen. Účel VPS je v současnosti již naplněn, tato skutečnost byla ověřena zhotovitelem u správce sítě.

Byl doplněn do kap. II/2.1.1. bod .3 ve znění:

Zajištění VPS PP08 Veltrusy - protipovodňová ochrana dle ZUR STK je předmětem správního území obce Veltrusy a proto není ve správním území obce Nelahozeves vymezen koridor pro VPS PP08.

Do kapitoly IV/2.2.2 bylo doplněno: Pro zastavěné území obce se hustota obyvatel pohybuje převážně v rozmezí 20-40 obyv./ha, charakter udává hustota cca 25-30 obyv./ha, zejména v polohách navazujících na vymezené zastavitelné plochy. Území plán tedy ve vymezených zastavitelných plochách předpokládá hustotu cca 25 – 30 obyv./ha v cca 124 RD a 29 BD a dále předpokládá doplnění proluk v území o cca 43 RD. Pro bydlení v plochách smíšených obytných (O), převážně formou bydlení v rodinných domech, je vymezeno cca 15,5 ha zastavitelných ploch, což odpovídá podílu zastavitelných ploch 15,5 ha/1000 ha. Stávající počet obyvatel je 1941, navrhovaný počet obyvatel je 2746. Další rozšiřování zastavitelných ploch není doporučeno s ohledem na udržení charakteru obce, výjimečně je přípustná jejich mírná intenzifikace v souladu s charakterem okolní zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání byly upraveny v souladu se zněním stanoviska v podrobnosti územního plánu. Výsledné znění bylo konzultováno s KÚ.

Ostatní požadavky byly zohledněny a zpracovány.

V/7.3 Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Nelahozeves

.1 Krajský úřad vydal dne 18.10.2017 potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Nelahozeves č.j. 127268/2017/KUSK k upravenému návrhu územního ve znění:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu Nelahozeves (dále jen „návrh územního plánu“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 10. 10. 2017 opětovně podal úřad územního plánování - Městský úřad Kralupy nad Vltavou (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Pavel Grasse, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 02 434, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku sp. zn. SZ 073283/2017/KUSK ÚSŘ/LS č. j. 084355/2017/KUSK ze dne 4. 7. 2017 spočívající v nedostatečném vymezení veřejně prospěšných staveb – přípořez ropovodu dle ZUR SK, požadavku dopracování vyhodnocení potřeby

zastavitelných ploch, úprava podmínek u ploch s rozdílným způsobem využití byly odstraněny tak, že příloha 10.1 byla specifikována dle značení ZÚR SK, tj. je zřejmé převzetí veřejně prospěšných staveb z nadřazené územně plánovací dokumentace, bylo dopracováno vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, kdy bylo uvedeno, že potenciál zastavění je 10-20ha/1000ha a skutečný podíl zastavitelných ploch v územním plánu je 15,5 ha/1000ha a byly upřesněny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a tyto podmínky byly zdůvodněny k charakteru a struktuře zástavby místně definované, a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

VI Údaje odůvodnění územního plánu

VI/1 Údaje o počtu listů a výkresů odůvodnění územního plánu

- .1 Textová část odůvodnění územního plánu Nelahozeves obsahuje 162 číslovaných stran.
Přílohou textové části odůvodnění je samostatná Doložka CO.
- .2 Grafická část odůvodnění územního plánu Nelahozeves obsahuje 3 výkresy.
04 Výkres koordinační, měřítko 1:5 000
05 Výkres širších vztahů, měřítko 1:100 000
06 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

VI/2 Zkratky

atp. – a tak podobně
 ČOV – čistírna odpadních vod
 ČSÚ – Český statistický ústav
 HS – Hlavní stavba
 k. ú. – katastrální území
 IAD – integrovaná autobusová doprava
 IP – interakční prvek
 LBC – lokální biocentrum
 LBK – lokální biokoridor
 MOK – místní obslužná komunikace
 NKP – nemovitá kulturní památka
 NPÚ – Národní památkový ústav
 NRBC – nadregionální biocentrum
 OP – ochranné pásmo
 ORP – obec s rozšířenou působností
 PSRZV – plochy s rozdílným způsobem využití
 PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
 PÚR – Politika územního rozvoje
 RBC – regionální biocentrum
 RD – rodinný dům
 STL – středotlaký
 SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats / silné a slabé stránky, příležitosti, hrozby
 SZ – zákon 183/2006 Sb. Stavební zákon, v platném znění
 SP – stavební povolení
 ÚP – Územní plán
 ÚPD – Územně plánovací dokumentace
 ÚSES – Územní systém ekologické stability
 ÚR – územní rozhodnutí
 VDJ – vodojem
 VKP – významný krajinný prvek
 VN – vysoké napětí
 VVN – velmi vysoké napětí
 VTL – vysokotlaký
 VVTL – velmi vysokotlaký
 VPS – veřejně prospěšná stavba
 ZP – zastavitelná plocha
 ZPF – zemědělský půdní fond
 ZÚR – Zásady územního rozvoje

VI/3 Seznam podkladů

- 1 územní plán obce Nelahozeves, ARCHIKA – ing. arch. Sovinová, 2004
- 2 Strategický plán obce Nelahozeves, Přemyslovské Střední Čechy, o.p.s., 2012, vč. aktualizace dílčích údajů provedené obcí v roce 2013
- 3 Politika územního rozvoje ČR
- 4 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
- 5 Územně analytické podklady ORP Kralupy nad Vltavou
- 6 Územně analytické podklady Středočeského kraje
- 7 Koncept urbanistické studie okresu Mělník, U-24+AURS, 1999
- 8 Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, 2011
- 9 údaje obecního úřadu Nelahozeves
- 10 údaje správců inženýrských sítí
- 11 terénní průzkumy – 11/2013 – 03/2014
- 12 pasport místních komunikací v Nelahozevsi – 5/2011
- 13 ŘSD ČR – sčítání dopravy
- 14 pasport mostů – KSÚS Středočeského kraje, oblast Mnichovo Hradiště
- 15 Katastrální mapa 1 : 1000
- 16 Silniční mapa – 12-21 Kralupy nad Vltavou 1 : 50 000
- 17 Silniční mapa – 12-22 Mělník 1 : 50 000
- 18 přehled nehod v silničním provozu
- 19 podklady České přístavy a.s.
- 20 podklady Správa železniční dopravní cesty, s.o.
- 21 Generel cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje
- 22 podklady NPÚ (archeologická naleziště, seznam NKP, vymezení ochranného pásma zámku)
- 23 seznam požadavků na řešení územního plánu, které má obec Nelahozeves k dispozici
- 24 seznam platných územních rozhodnutí a stavebních povolení ve správním území obce
- 25 územně plánovací dokumentace sousedních obcí
- 26 historické mapy a ortofotomapy
- 27 požadavky na změny kultur pozemků ve správním území obce
- 28 kompletní seznam institucí a organizací obce
- 29 seznam podnikatelských subjektů se sídlem ve správním území obce
- 30 SWOT analýza současného stavu obce a soutěžního návrhu urbanistické koncepce obce navrženého zhotovitelem
- 31 podklady k horninovému prostředí a geologii ve správním území obce
- 32 podklady ke stavu skládky styrenových smol, zejména analýzy rizik a zprávy z průběžného monitoringu, dalších skládek soukromých osob, černých skládek soukromých osob
- 33 podklady k projektu štěrkopískovny Lešany
- 34 generel inženýrských sítí ve správním území obce
- 35 Generel odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016)

internet

- 1 www.geosense.cz/geoportal/nelahozeves/
- 2 geoportal.gov.cz
- 3 www.czso.cz
- 4 www.mapy.cz
- 5 mapy.geology.cz
- 6 www.atlasobyvatelstva.cz
- 7 monumnet.npu.cz

Některé další podklady a zdroje jsou uvedeny u konkrétních kapitol.