

# Změna č. 1

územního plánu Nelahozeves

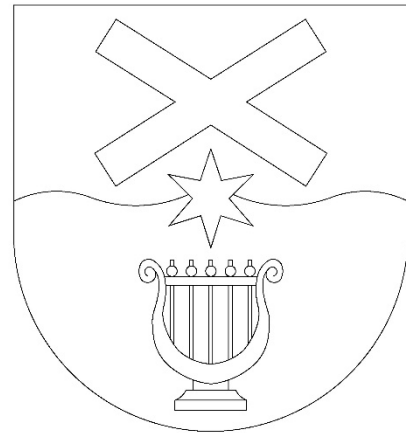
návrh - výrok



Záznam o účinnosti opatření obecné povahy Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves	
Název ÚPD:	Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Nelahozeves
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování	
..... Ing. Milena Jakeschová oprávněná osoba pořizovatele	..... Jakub Brynda starosta obce Nelahozeves

**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**  
**gogolák + grasse s.r.o.**  
**Ing. arch. Ivan Gogolák**  
**Ing. arch. Lukáš Grasse**

Jaurisova 515/4, Michle,  
140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:  
Ing. arch. Lukáš Grasse  
autorizovaný architekt ČKA 4642  
T.: +420 728 555 462  
E.: grasselukas@gmail.com

**gogolák**  
**+ grasse**

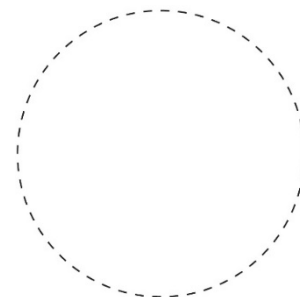
### **Autorský kolektiv**

Ing. arch. Ivan Gogolák,  
Ing. arch. Lukáš Grasse,  
Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.  
Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický  
Ing. Ivan Čechmánek

urbanismus

krajina a ÚSES  
technická infrastruktura  
vodní režim  
doprava



**Datum**  
09/2021

## Obsah

<b>I</b>	<b>Koncepce</b>	<b>6</b>
I /0	Území	6
I /1	Motivy	6
I /2	Struktura	6
I /3	Infrastruktura	6
<b>II</b>	<b>Použití</b>	<b>7</b>
<b>II/1</b>	<b>Základní podmínky</b>	<b>7</b>
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	
<b>II/2</b>	<b>Ostatní podmínky</b>	<b>10</b>
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	
<b>II/3</b>	<b>Údaje územního plánu</b>	<b>11</b>
II/3 .1	Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu	
II/3 .2	Pojmy	
II/3 .3	Zkratky	



## I      Koncepce

### I /0      **Území**

- .1 Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves aktualizuje hranici zastavěného území v řešených plochách a jejich dotčeném okolí k 1. 8. 2020. Zastavění území obce Nelahozeves je zobrazeno na výkrese 01 a 02.

### I /1      **Motivy**

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

### I /2      **Struktura**

- .1 Je vymezena plocha změny v krajině K12.
- .2 Ostatní ustanovení se Změnou č. 1 nemění.

### I /3      **Infrastruktura**

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

## II Použití

### II/1 Základní podmínky

#### II/1.1 Podmínky struktury

- .0 Struktura je navržena vymezením a podmínkami způsobu využití podle ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání podle lokalit.

#### II/1.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

- .1 Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves mění podmínky využití následujících ploch s rozdílným způsobem využití:  
- přírodní pobytová (PB)
- .2 Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves mění následující plochy:

označení	stávající využití plochy	nové využití plochy
02	O – smíšená obytná, VP <sub>0</sub> – veřejné prostranství ostatní	O – smíšená obytná, VP <sub>0</sub> – veřejné prostranství ostatní
07	PB – přírodní pobytová, VP <sub>0</sub> – veřejné prostranství ostatní	O – smíšená obytná, PB – přírodní pobytová, VP <sub>0</sub> – veřejné prostranství ostatní
09	N – smíšená nezastavěného území	PB – přírodní pobytová
12	PB – přírodní pobytová	PB – přírodní pobytová, VP <sub>0</sub> – veřejné prostranství ostatní
13	PB – přírodní pobytová	PB – přírodní pobytová, úprava podmínek využití pro lokalitu L02 Lešany - rezort



- .3 Tabulka ploch s rozdílným způsobem využití  
Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves mění podmínky využití následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

Ozn	Název	připustné		podmíněně připustné s uvedením podmínek		nepřipustné		specifické podmínky	
		Plochy	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše
PB	přírodní pobytová	činnosti, stavby a opatření pro rekreaci přírodního charakteru (zejména rekreační louky, přírodní sportoviště, parky, sady a zahrady rekreačního charakteru a další pobytové přírodní plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činnosti a staveb pro zemědělství a lesnictví)	Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedlejší stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní; zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky; veřejná prostranství a cestní síť v krajině	V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat činnosti a stavby související s provozem hřbitova. V lokalitě L02 Lešany rezort lze umísťovat činnosti a stavby pro sport a odpočinek v návaznosti na ul. Nad Borovičkami za podmínky, že nebude narušen přírodní rekreační charakter plochy a nebude znemožněno využití dotčených částí plochy pro technickou infrastrukturu T105 a T106.	Stavby v krajině určené pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu lze umísťovat, pokud budou napojeny na síť pěších cest.	oplocení	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 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí; stavby pro reklamu (neplatí podél silnic I, II a III. třídy mimo zastavěné území obce)	V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat oplocení. V lokalitě N02 Nelahozeves na pozemku parc.č. 7/1 v návaznosti na účelové komunikace lze umísťovat dočasné parkovací plochy přírodního charakteru. V lokalitě N01 Zámek na pozemku parc.č. 41/2 v návaznosti na plochu výjimečná (X) lze umísťovat parkovací stání. V lokalitě N05 V Cihelnách lze umísťovat oplocení v zastavěném území.	V části plochy pro občanské vybavení, dopravní či technickou infrastrukturu, v plochách a koridorech ÚSES, a plochách interakčních prvků nelze využít základní způsob využití, pokud nejsou umístěny stavby anebo zajištěna opatření nutná k jejich realizaci, nebo pokud není požadovaná stavba či opatření zajištěno jiným způsobem či na jiném místě. *

Pozn: \*) podmínky části plochy pro základní školu, části plochy pro dopravní infrastrukturu s indexem, části plochy pro technickou infrastrukturu s indexem, podmínky ploch a koridorů ÚSES a ploch interakčních prvků jsou stanoveny v podkapitole II/1 .2

Pozn: \*\*) ostatní plochy s rozdílným způsobem využití se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění

- .4 Ostatní podmínky ploch s rozdílným způsobem využití se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění.

### II/1.1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Je doplněna podmínka, že pro stávající zástavbu a stavby občanského vybavení se podmínky Uspořádání (dle kap. II/1.1.2.4 platného ÚP) použijí přiměřeně.  
.2 Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves mění podmínky prostorového uspořádání vybraných lokalit následovně:

Ozn.	Název	Prvky			Specifické prvky	Uspořádání	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků						
L01	Lešany	typický poměr stran zástavby, min. 1:1,5	max. 3NP, typická střešní krajina zástavby <u>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></u> - střešní krajina zástavby bez vikýřů	-	<u>objekt kapličky</u> – chránit jako vyhlídkový bod na hraně lesa a volné krajiny, napojit na síť pěších komunikací	minP 800 m <sup>2</sup> , pro pozemky 400 m <sup>2</sup> až ≤ 750 m <sup>2</sup> platí: HS 20% + KN 65%, pro pozemky > 750m <sup>2</sup> až ≤ 1500 m <sup>2</sup> platí: HS 15% + KN 75%, <u>v ploše rekreace (R)</u> - zastavěnost pozemku max. 40m <sup>2</sup> , <u>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></u> – bez podmínek	nezpevněný lem prostranství <u>v ploše VP<sub>v</sub></u> – plochy parkování nesdružovat,	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></u> – kVP, zástavba dvorcí	svahy pokryty lesním porostem, propojení s krajinou v terénních zářezech se stromořadím	-
N03	Dvořákova stezka	typický poměr stran zástavby, nim. 1 : 1,5	max. 2NP	<u>skalní masiv</u> – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	<u>protihluková stěna železnice</u> – bude realizována v minimálních možných rozměrech, max. výška 1,2 m nad temenem kolejnice	-	-	sVP, max. vzdálenost k VP 6m	<u>břeh Vltavy</u> – stromořadí	-

- .3 Ostatní podmínky prostorového uspořádání se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění.

**II/1.2 Podmínky infrastruktury****II/1.2.1 Veřejná prostranství**

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**II/1.2.2 Občanské vybavení**

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**II/1.2.3 Dopravní infrastruktura**

- .1 Změna č. 1 územního plánu mění opatření letecké a cyklistické dopravy.  
Ostatní podmínky dopravní infrastruktury se Změnou č. 1 nemění.

**II/1.2.3.5 Letecká doprava**

- .1 Bude respektováno stávající OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A. OP letiště Sazená je vypuštěno.

**II/1.2.3.8 Cyklistická doprava**

- .1 Jsou stanoveny tato opatření pro cyklistickou dopravu:  
- rozšíření cyklo a pěší komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DN 34

**II/1.2.4 Technická infrastruktura**

- .1 Změna č. 1 územního plánu mění opatření vodního režimu.  
Ostatní podmínky technické infrastruktury se Změnou č. 1 nemění.

**II/1.2.4.1 Vodní režim**

- .1 Manipulační pruh v šířce 10 m podél Vltavy je nezastavitelný.

**II/1.2.5 Krajinná infrastruktura**

- .1 Změna č. 1 územního plánu mění opatření a podmínky dobývání nerostů.  
Ostatní podmínky krajinné infrastruktury se Změnou č. 1 nemění.

**II/1.2.5.4 Dobývání nerostů**

- .1 Pro všechna poddolovaná území ve správním území obce je podmínkou umístění staveb zpracování odborného báňského posudku a postupování dle ČSN 73 00 39.

## II/2 Ostatní podmínky

### II/2.1 Podmínky ovlivňující vlastnictví

- .0 Změna č. 1 územního plánu mění a doplňuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit podmínky pro omezení či převod vlastnických práv.

#### II/2.1.1 Vyvlastnění

- .1 Jsou stanoveny tyto změny veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
  - .1.1 Dopravní infrastruktura  
D50 - pěší a cyklo komunikace
- .2 Ostatní podmínky vyvlastnění se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění.

#### II/2.1.2 Předkupní právo

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

### II/2.2 Podmínky upřesnění regulace

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

### II/2.3 Podmínky etapizace

- .1 Do I. etapy je přesunuty následující zastavitelné plochy a upraveny podmínky etapizace:

#### **Z05 – K Lešanům II.**

*Bude uzavřena dohoda o parcelaci.*

*Bude realizováno technické opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.*

*Bude realizováno technické opatření T103 nebo realizováno propojení dešťové kanalizace místních částí Lešany a Nelahozeves včetně napojení na systém dešťové kanalizace místní části Nelahozeves.*

*Bude realizována dešťová kanalizace v ulici V Loučkách a Školní v souladu s Generellem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).*

#### **Z06 – V Cihelnách**

*Bude uzavřena dohoda o parcelaci.*

*Bude realizováno technické opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.*

- .2 Ostatní podmínky etapizace se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění.

### II/2.4 Podmínky kvalifikace

- .1 Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves se nemění.

## II/3 Údaje změny územního plánu

### II/3.1 Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu

- .1 Textová část návrhu Změny č. 1 územního plánu Nelahozeves obsahuje 11 číslovaných stran.
- .2 Grafická část návrhu Změny č. 1 územního plánu Nelahozeves obsahuje 3 výkresy.

01 Výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000

02 Výkres hlavní, měřítko 1 : 5 000

03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1: 5 000