

# Územní plán Nelahozeves

Úplné znění ÚP Nelahozeves po Změně č. 1



Záznam o účinnosti	
<b>Úplné znění ÚP Nelahozeves po Změně č. 1</b>	
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

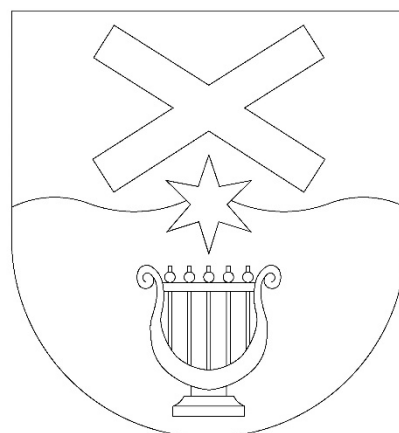
**Objednatel**  
**Obec Nelahozeves**  
Školní 3  
277 51 Nelahozeves

**Požizovatel**  
**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



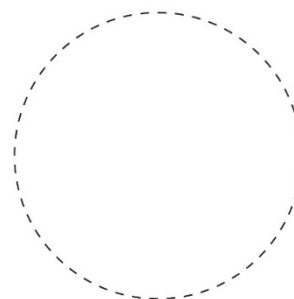
**gogolák**  
**+ grasse**

**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**  
11/2021

## Obsah

<b>I</b>	<b>Koncepce</b>	<b>6</b>
I /0	Území	6
I /1	Motivy	7
I /2	Struktura	8
I /3	Infrastruktura	9
<b>II</b>	<b>Použití</b>	<b>10</b>
<b>II/1</b>	<b>Základní podmínky</b>	<b>10</b>
II/1 .1	Podmínky struktury	10
II/1.1.1	plochy s rozdílným způsobem využití	
II/1.1.2	prostorové uspořádání	
II/1 .2	Podmínky infrastruktury	17
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>23</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>33</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

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

- .1 Zastavěné území obce Nelahozeves je vymezeno ke dni 3. 6. 2016 a je aktualizováno v plochách Změny č. 1 a jejich dotčeném území ke dni 1.8.2020. Zastavění území obce Nelahozeves je zobrazeno na výkrese 01 a 02.

## I /1

### **Motivy**

Bod (1) písm. b) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. základní koncepce rozvoje území  
Jsou stanoveny tyto základní motivy koncepce ochrany a rozvoje území:

- .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

Bod (1) písm. c) a e) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny  
Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje struktury obce:

- .1 Souběh řeky Vltavy a terénní hrany Lešanské plošiny vymezuje prostor Nelahozevsi a vytváří charakter krajiny i jednotlivých sídel.  
V souběhu tvoří terénní hrana rozhraní průmyslové krajiny Lešanské plošiny a intenzivní sídelní krajiny údolí Vltavy.  
V souběhu tvoří nábřeží Vltavy spojující prvek struktury jednotlivých částí obce.  
Charakter krajiny i jednotlivých sídel Nelahozevsi rozvíjet jako příměstský obytný se základním a středním vybavením a vybavením pro podporu rekreace a cestovního ruchu.
- .2 Hranu Lešanské plošiny tvořenou zalesněnými svahy chránit jako přírodně hodnotnou část území. Hranu Lešanské plošiny v území Kořenice, rekultivovat a začlenit do systému krajiny, minimalizovat dopad skládky a těžby na krajinu, území s ukončeným skládkováním a těžbou rekultivovat a začlenit do systému krajiny.  
Hranu Lešanské plošiny mezi sídly a nábřeží řeky Vltavy rozvíjet pro přírodně rekreační využití a zprostředkování vzájemných vazeb.  
Hranu Lešanské plošiny rozvíjet jako nositele rekreačního potenciálu Nelahozevsi tím, že bude posilována vazba na Podřipsko a vztah zámeckých areálů v Nelahozevsi a Veltrusech jako významný potenciál turistických a ekonomických aktivit v obci.  
Pro ochranu krajiny hrany Lešanské plošiny jako přírodně hodnotné části území jsou vymezeny plochy změn v krajině (K01, K02, K03, K04, K05, K06, K07, K08, K09, K10, K11, K12).
- .3 Chránit a rozvíjet specifický charakter a kompozici obce definovaný semknutím Lešanské plošiny a řeky Vltavy jako polycentrické struktury jednotlivých charakteristických sídel a zamezit jejich splývání.  
Chránit a rozvíjet Nelahozeves jako údolní kompaktní venkovskou zástavbu uspořádanou podél radiálních cest s centrem v návsi s dominantou zámku, kostela sv. Ondřeje a památníkem Antonína Dvořáka. Areál zámku rozvíjet převážně kvalitativně v návaznosti na stávající objekty v přiměřeném rozsahu. Areál hřbitova rozvíjet jako vstup do krajiny. Zamezit srůstání zástavby Nelahozevsi a Lešan.  
Chránit a rozvíjet Lešany jako dostřednou venkovskou zástavbu na terénní hraně, s dvorcovým uspořádáním jádra v kombinaci s charakterem zástavby podél údolních cest.  
Chránit a rozvíjet Hleďsebe jako lineární venkovskou zástavbu pod terénní hranou podél řeky Vltavy; posilovat příčná propojení mezi zástavbou na úpatí terénní hrany a zástavbou podél řeky.  
Chránit a rozvíjet Podhořany jako samostatnou venkovskou zástavbu pod terénní hranou s linií vazbou na Hleďsebe a lokalitu Nádražní.  
Chránit zahrádkářské osady s zachovat jejich rekreační charakter a využití.  
Pro ochranu a rozvíjení charakteru a kompozice obce jsou vymezeny plochy přestavby (P01, P02, P03, P04, P05).
- .4 Rozvoj zástavby musí sledovat její specifický charakter daný polohou vůči hraně Lešanské plošiny a řece Vltavě.  
Zástavbu přednostně rozvíjet doplněním proluk stávající zástavby a doplňováním zastavitelných ploch v přímé vazbě na stávající zástavbu a plochy veřejných prostranství.  
Zástavbu Nelahozevsi rozvíjet postupně podél údolních cest a historické cesty do Lešan, zástavbu rozvíjet dostředně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochy veřejných prostranství.  
Zástavbu lokality U Rasovny rozvíjet jako samostatnou usedlost v krajině.  
Zástavbu Lešan rozvíjet uzavřením severní hrany sídla.  
Zástavbu lokality Lešany rezort rozvíjet pouze kvalitativně.  
Zástavbu Hleďsebe a Podhořan rozvíjet převážně doplněním proluk stávající zástavby, podporovat využití hodnotné zástavby.  
Zástavbu lokality Nádražní rozvíjet jako venkovskou zástavbu charakterově navazující na zástavbu mezi ulicemi Nádražní a Vltavskou, s centrem napojeným na nádraží Nelahozeves s vazbou na ulici Zagarolskou a obec Veltrusy.  
Zástavbu výroby rozvíjet v návaznosti na dopravní infrastrukturu v lokalitě Podhořany, Nádražní a Na Horách.  
Zástavba je rozvíjena vybavením a drobnou výrobou související s bydlením jako součást smíšeného obytného území.  
Pro rozvoj zástavby jsou vymezeny zastavitelné plochy (Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17).

## I /3 Infrastruktura

Bod (1) písm. d) a e) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. koncepce veřejné infrastruktury a krajinné infrastruktury  
Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje infrastruktury obce:

- .1 Souběh řeky Vltavy a terénní hrany Lešanské plošiny vytváří převažující lineární uspořádání obce.  
V souběhu tvoří terénní hrana Lešanské plošiny rozhraní mezi typy krajiny – údolní vodní a náhorní polnolesní.  
Uspořádání dopravní infrastruktury v souběhu s řekou Vltavou zakládá lineární dopravní vztahy v obci.  
Příčné vedení nadregionální technické infrastruktury je trvalým limitem území obce.  
Terénní hrana Lešanské plošiny a nábřeží řeky Vltavy tvoří páteř sítě pěších a cyklo komunikací obce.  
Potlačovat negativní projevy lineárního uspořádání obce příčnými propojeními zejména dopravní infrastruktury a bodovým doplněním zejména veřejných prostranství a občanského vybavení.
- .2 Hranu Lešanské plošiny chránit a rozvíjet jako páteř krajinné infrastruktury realizací opatření prvků ÚSES a provázáním se systémem interakčních prvků v území.  
Hranu Lešanské plošiny v území Kořenice chránit jako významný krajinný prvek a v rekultivovaných částech realizovat opatření prvků ÚSES.  
Hranu Lešanské plošiny, v trase Dvořákovy stezky, stabilizovat jako páteřní pěší spojnicí a rozvíjet ji severním směrem na obce Sazená a Nová Ves. Napojovat na ní pěší cesty do volné krajiny a veřejná prostranství jednotlivých sídel a zajistit tak dostupnost sídla a krajiny.  
Hranu Lešanské plošiny a její vazby směrem severojižním na Kralupy n. V. a Novou Ves a směrem východozápadním na Veltrusy a Velvary posílit propojením pěších a cyklistických stezek, zejména cyklostezek č. 2 Vltavská a Velké středočeské kolo.
- .3 Chránit a rozvíjet specifický charakter a kompozici veřejných prostranství zástavby Lešan, Nelahozevsi, Hleďsebe a Podhořan, posilovat doplnění a propojení a zokruhování sítě veřejných prostranství obce.  
Chránit a rozvíjet náves Nelahozeves jako hlavní veřejné prostranství obce, včetně navazujícího prostranství ulice Školní, s potenciálem posílení občanského vybavení a společenského života obce. Vytvářet podmínky pro omezení průjezdu tranzitní dopravy návsí, rozvíjet význam návsí jako nástupního bodu do obce posílením napojení na železniční a autobusovou dopravu.  
Chránit a rozvíjet náves Lešany jako těžiště části obce s potenciálem základního vybavení denní potřeby.  
Chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství historického jádra Hleďsebe jako zázemí pro sportovní aktivity obce s potenciálem základního vybavení denní potřeby.  
Chránit a rozvíjet stopu historického jádra Podhořan s potenciálem základního vybavení ve vazbě na nádraží.
- .4 Rozvoj veřejných prostranství a občanského vybavení musí sledovat specifický charakter zástavby.  
Rozvíjet infrastrukturu v návaznosti na stávající síť a účelně je sdružovat.  
Doplňovat interakční prvky jako opatření protierozní, retenční i přispívající dostupnosti a biodiverzity krajiny.  
V Nelahozevesi přednostně převážně doplňovat infrastrukturu včetně řešení odvodnění území před napojením zastavitelných ploch. Doplňovat prvky přírodně pobytových prostranství ve vazbě na otevřenou krajinu.  
V lokalitě U Rasovny rozvíjet vedení prvků lokálního ÚSES a interakčních prvků a jejich napojení na veřejná prostranství zástavby, zámecký park a Lešanský háj.  
V Lešanech rozvíjet veřejná prostranství historického jádra společně jako soustavu prostranství.  
V lokalitě Lešany rezort rozvíjet napojení veřejných prostranství na síť pěších a cyklo komunikací a rekreační plochy.  
V Hleďsebi a Podhořanech rozvíjet soustavu veřejných prostranství převážně jejím doplněním a napojením na veřejná prostranství okolních lokalit.  
V lokalitě Nádražní rozvíjet veřejné prostranství hlavní jako kompoziční, významovou a pobytovou osu lokality s potenciálem základního a středního vybavení.  
Rozvíjet začlenění zástavby výroby do struktury obce navázáním na veřejná prostranství zástavbou a prvky základního vybavení.

## II Použití

### II/1 Základní podmínky

Bod (1) písm. f) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání

#### 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 Je stanoveno přípustné, podmíněně přípustné s uvedením podmínek, nepřípustné využití a specifické podmínky pro dané plochy s rozdílným způsobem využití, nebo pro celé území obce.
- .2 Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití
- Ty jsou rozděleny na:
- .2.1 **významné prvky** - plochy výjimečné (X),
  - .2.2 **cesty** - plochy veřejných prostranství (VP<sub>H</sub>, VP<sub>V</sub>, VP<sub>O</sub>), vodní (T), dopravní (D),
  - .2.3 **oblasti** - plochy rekreace (R), smíšené obytné (O), smíšené výrobní (V, V<sub>S</sub>), přírodní (P), přírodní pobytové (PB) a smíšené nezastavěného území (N).

Při rozhodování v území budou dodrženy podmínky způsobu využití území, stanovené pro jednotlivé plochy.

- .3 Plochy s rozdílným způsobem využití budou respektovat podmínky návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na více ploch veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP<sub>H</sub>, poté na VP<sub>V</sub> a nakonec na VP<sub>O</sub>.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v tabulce II/1.1.1.4.

## 4 Tabulka ploch s rozdílným způsobem využití

Ozn	Název	přípustné		podmíněně přípustné s uvedením podmínek		nepřípustné		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	V celém správním území
X	<b>výjimečné</b>		činnosti a stavby pro využití, které neohrožuje architektonickou, kulturní, historickou a místní hodnotu stávajícího využití (zejména činnosti a stavby pro kulturu, sakrální účely, vzdělávání, výzkum, ubytování, stravování, drobné řemeslné činnosti podporující zachování tradic a místních specifik, služební bydlení)	Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedlejší stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní; zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky;				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; tavby pro reklamu (neplatí podél silnic I, II a III. třídy mimo zastavěné území obce)	V lokalitě N01 Zámek je podmínkou využití ploch celková koncepce řešení centrální části Nelahozevesi v minimálním rozsahu plochy RP01 včetně navazujících ploch do vzdálenosti 30 m od hranice plochy RP01 (např. formou územní studie)	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. *
VP	<b>veřejných prostranství</b>									
VP <sub>H</sub>	Veřejná prostranství hlavní		pozemky veřejných prostranství hlavních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu, pokud neomezují účel veřejného prostranství					
VP <sub>V</sub>	Veřejná prostranství vedlejší		pozemky veřejných prostranství vedlejších;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství					
VP <sub>O</sub>	Veřejná prostranství ostatní		pozemky veřejných prostranství ostatních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství					
T	<b>vodní</b>		vodní toky a plochy; činnosti a stavby v krajině							
D	<b>dopravní</b>		pozemní komunikace stavby a zařízení dráhy		činnosti a stavby pro stravování a ubytování v plochách nádraží a stanic dráhy					
O	<b>smíšené obytné</b>		činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)		Na pozemcích navazujících na plochu VP <sub>V</sub> a VP <sub>H</sub> lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na VP <sub>H</sub> navíc činnosti a stavby středního vybavení.			Na pozemcích navazujících na plochu VP <sub>V</sub> lze umísťovat činnosti a stavby středního vybavení v lokalitě N02 Nelahozeves v ulici Školní mezi ul. Kralupská a ul. V Loučkách. Na pozemcích navazujících na plochu PB lze umísťovat činnosti a stavby středního vybavení v lokalitě L01 Lešany. V lokalitě N08 Lososnice není dovoleno rozšiřovat hlavní stavbu.		
R	<b>rekreace</b>		činnosti a stavby pro rekreaci a s rekreací bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro sport a odpočinek, ubytování, stravování, kulturu, církev a zdravotnictví, zahradničení a činnosti a stavby v krajině)					v lokalitách N04, N06 a N09 lze umísťovat pouze užitkové stavby pro potřeby zahrádkářské činnosti. Pro stávající objekty pro bydlení platí podmínky využití plochy smíšené obytné.		
PB	<b>přírodní pobytové</b>		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 činností a staveb pro zemědělství a lesnictví)		V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat činnosti a stavby související s provozem hřbitova. V lokalitě L02 Lešany rezort v ploše změny v krajině K12 lze umísťovat činnosti a stavby pro sport a odpočinek v návaznosti na ul. Nad Borovičkami za podmínky, že nebude narušen přírodně rekreační charakter plochy a nebude znemožněno využití dotčených částí plochy pro technickou infrastrukturu T105 a T106.	oplocení		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.		
P	<b>přírodní</b>		činnosti, stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, vybrané části územního systému ekologické stability a související přírodně hodnotné plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství)					Lesy lze využít k hospodářskému využití, pokud nebudou ohroženy zájmy ochrany přírody a krajiny. V lokalitě N05 V Cihelnách je možné umísťovat oplocení na pozemcích obsahujících plochu smíšenou obytnou (O).		
N	<b>smíšené nezastavěné ho území</b>		činnosti, stavby a opatření pro využívání a produkci přírodních zdrojů (zejména orná půda, pastviny, trvalé travní porosty, sady, chmelnice, vinice a zahrady a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro lesnictví)							
V	<b>smíšené výrobní</b>		činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro výrobu a skladování, zemědělství, dopravní a technickou infrastrukturu a vybavení)		Na pozemcích navazujících na plochu VP <sub>V</sub> lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení.					
V <sub>S</sub>	smíšené výrobní – skládka				V ploše V <sub>S</sub> lze umísťovat pouze činnosti a stavby související s provozem skládky. Skládka bude po ukončení provozu, rekultivaci a asanaci posuzována v režimu plochy P.					

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

## II/1.1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Území je členěno na lokality podle charakteru. Pro lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Lokality jsou členěny dle sídelních celků (N – Nelahozeves, L – Lešany, HP – Hledsebe a Podhořany).  
Při rozhodování v území bude dodržen stávající charakter zástavby a krajinný ráz a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu a charakteru stanovené pro jednotlivé lokality.
- .2 Lokality ovlivňují charakter území skrz **podmínky prvků** a **podmínky uspořádání**.
- .2.1 **podmínky prvků** - plošné řešení zástavby a výškové řešení zástavby, včetně charakteru střešní krajiny, objemové řešení přírodních prvků, případně další specifické prvky v lokalitě.
- .2.2 **podmínky uspořádání** – Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, uspořádání prostranství, uspořádání zástavby, uspořádání přírodních prvků či jiná specifická uspořádání, pokud jsou stanoveny.
- .3 Lokality jsou uvedeny v tabulce II/1.1.2.4.
- .3.1 V tabulce II/1.1.2.4 jsou použity zkratky:  
**NP** – maximální počet podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, pro potřeby tohoto územního plánu se do indexu NP počítají podlaží bez i s konstrukcí krovu nad sebou (tzn. i podkroví). V případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.  
**HS** – maximální zastavěnost hlavní stavbou  
**KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch  
**kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství  
**sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství  
**minP** – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v zastavitelných plochách  
**max. vzdálenost k VP** – maximální vzdálenost hlavní stavby k hranici plochy veřejné prostranství hlavní, vedlejší nebo ostatní
- .3.2 V celém správním území platí:
- Podmínky prvků platí pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pro pozemky určené pro hlavní stavbu.
- Podmínky prvků a podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, pro doplňkové stavby otevřených hřišť a sportovišť se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.
- Podmínky uspořádání se pro stávající zástavbu a stavby občanského vybavení použijí přiměřeně.
- Pokud je část pozemku umístěna v ploše přírodní, přírodní pobytové nebo smíšené nezastavěného území, tato část pozemku není zohledněna při výpočtu maximální zastavěnosti hlavní stavbou (HS) a minimálního koeficientu nezpevněných ploch (KN).
- V zastavěném území mimo plochy přestavby nemusí být dodržena minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu.
- Na pozemcích, jejichž velikost je menší než v tabulce II/1.1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, nelze umísťovat hlavní stavbu.
- U pozemků, jejichž velikost je větší než v tabulce II/1.1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, je pro výpočet maximální plochy hlavní stavby a minimální plochy nezpevněných ploch použita nejvyšší uvedená velikost pozemku (např. pro pozemek 1300 m<sup>2</sup> v lokalitě N02 Nelahozeves je pro potřeby výpočtu zastavěnosti pozemku zástavby použita velikost pozemku 1200 m<sup>2</sup>).
- Podmínky vztahované 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.

Zástavbu v ploše smíšené obytné (O) lze umísťovat pouze na pozemcích navazujících na plochu veřejných prostranství, která odpovídají alespoň minimálním požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění, na šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu. Pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1. Podmínka se nevztahuje na plochy, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu.

U staveb o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby.

- .3.3 Specifické podmínky jsou uváděny jejich zkratkou (PsRZV) a následným upřesňujícím popisem (např. **VP<sub>v</sub>**, **plocha rekreace (R) atd.**). Specifická podmínka se může vztahovat k jiné ploše (např. ulici), která je uvedena názvem. Pro dané specifické návaznosti platí obecné podmínky s úpravou nebo doplněním specifikace.

Podmínky prostorového uspořádání budou respektovat specifické podmínky návaznosti na určené sousední plochy.

V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP<sub>H</sub>, poté na VP<sub>V</sub> a nakonec na VP<sub>O</sub>.

## .4 Tabulka lokalit

Ozn.	Název	Prvky			Uspořádání		Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání	
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby				Uspořádání prostranství
L01	Lešany	typický poměr stran zástavby, min. 1:1,5	max. 3NP, typická střešní krajina zástavby <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></b> - střešní krajina zástavby bez vikýřů	-	<b>objekt kapličky</b> – 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%, <b>v ploše rekreace (R)</b> - zastavěnost pozemku max. 40m <sup>2</sup> <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></b> - bez podmínek	nezpevněný lem prostranství <b>v ploše VP<sub>v</sub></b> – plochy parkování nesdružovat,	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> – kVP, zástavba dvorcí	svahy pokryty lesním porostem, propojení s krajinou v terénních zářezech se stromořadím	-
L02	Lešany rezort	-	max. 2NP	<b>v ploše přírodní pobytové (PB)</b> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, případně pohybem s režimem	<b>retenční opatření</b> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, řadová zástavba	-	okraj zástavby se stromořadím
L03	Lešanský háj	-	-	-	<b>morfologické stopy činnosti člověka</b> – ochrana krajinného rázu a prvků Lužické stezky	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech cest, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím
L04	Nelahozeveské údolí	-	max. 2NP	-	<b>retenční opatření</b> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled, <b>morfologické stopy činnosti člověka</b> – ochrana krajinného rázu a prvků Lužické stezky <b>objekt památníku</b> - udržovat okolí památníku bez shluků porostů, napojit na síť pěších komunikací	<b>v ploše smíšené obytné (O)</b> HS 5 %	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezech, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím, vrcholy kopců bez porostů
N01	Zámek	-	max. 3NP	<b>v ploše přírodní pobytové (PB)</b> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem <b>skalní masiv</b> – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	<b>architektonické prvky</b> – objemové prvky napomáhající charakteru zástavby, bez historizujících detailů - ochrana hodnotných prvků v areálu zámku a zámecké zahradě	-	Parkovací plochy sdruženy v západní části mimo hlavní nástupní prostor zámku. Nutné zachovat funkční pěší propojení s lokalitou U Rasovny v návaznosti na kompozici a cestní síť parku.	-	svahy pokryty lesním porostem, tento prvek nesmí pohledově clonit zámek ze břehů řeky a VP <sub>H</sub> lokality Nelahozeves, travnatý porost v blízkosti zámku bez dalších stromů	-
N02	Nelahozeves	typický poměr stran zástavby, min. 1 : 1, 2	max. 2NP, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> – max. 3NP, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></b> – max. 3NP	-	<b>architektonické prvky</b> – objemové prvky napomáhající charakteru zástavby, bez historizujících detailů	minP 500 m <sup>2</sup> , pro pozemky 400 m <sup>2</sup> až ≤ 750 m <sup>2</sup> platí: HS 18% + KN 65%, pro pozemky > 750m <sup>2</sup> až ≤ 1200 m <sup>2</sup> platí: HS 13% + KN 75%, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> - bez podmínek, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></b> - bez podmínek	nezpevněný lem prostranství, <b>v ploše VP<sub>H</sub></b> – převážně nezpevněné plochy, plochy parkování sdružovat, stromy umísťovat tak, aby nebránily pohledům na zámek	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, zástavba dvorcí, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> - max. vzdálenost k VP 0m, řadová zástavba <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>v</sub></b> - řadová zástavba	-	-
N03	Dvořáková stezka	typický poměr stran zástavby, min. 1 : 1,5	max. 2NP	<b>skalní masiv</b> – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	<b>protihluková stěna železnice</b> – bude realizována v minimálních možných rozměrech, max. výška 1,2 m nad temenem kolejnice	-	-	sVP, max. vzdálenost k VP 6m	<b>břeh Vltavy</b> – stromořadí	-
N04	K Lešanům	-	max. 2NP	<b>v ploše přírodní pobytové (PB)</b> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem	<b>retenční opatření</b> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	minP 1000 m <sup>2</sup> (neplatí pro pozemek parc. č. 83/34) pro pozemky 400 m <sup>2</sup> až ≤ 750 m <sup>2</sup> platí: HS 18% + KN 70%, pro pozemky > 750m <sup>2</sup> až ≤ 1200 m <sup>2</sup> platí: HS 13% + KN 75%, <b>v ploše rekreace (R)</b> - minP 2000 m <sup>2</sup> , - zastavěnost pozemku max. 20m <sup>2</sup>	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, <b>zástavba v návaznosti na ulici Na Paloučku I.</b> – rohové pozemky orientovat do ulice Na Paloučku I., max. vzdálenost k VP 3,5m	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezech, sady na jižních svazích	-

Ozn	Název	Prvky			Uspořádání					
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání
N05	V Cihelnách	-	max. 2NP, typická střešní krajina zástavby	<b>v ploše přírodní pobytové (PB)</b> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem	<b>retenční opatření</b> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	minP 900 m2, pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 18% + KN 70%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: HS 14% + KN 75%, <b>v ploše rekreace (R)</b> - minP 500 m2 - zastavěnost pozemku max. 40m2	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem	-
N06	Nad zámkem	-	max. 2NP	-	-	pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 16% + KN 70%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1100 m2 platí: HS 11% + KN 75%, <b>v ploše rekreace (R)</b> - minP 500 m2 - zastavěnost pozemku max. 20m2	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 17m	svahy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezech	-
N07	U Rasovny	-	max. 2NP	<b>skalní masiv</b> - chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	<b>prvky drobné architektury</b> - chránit prvky drobné architektury v zámeckém parku (kaplička, pomník atd.), napojit na síť pěších komunikací	minP 1100 m2, pro pozemky 600 m2 až ≤ 1100 m2 platí: HS 13% + KN 75%,	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 3,5m	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezech, výhledové body bez stromů	návaznost na kompozici původního zámeckého parku – propojení nezpevněného charakteru s výrazným podílem vzrostlých stromů a shluků porostů
N08	Lososnice	-	max. 3NP	<b>v ploše přírodní pobytové (PB)</b> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, <b>koryto toku</b> zachovat charakter otevřené vodoteče	<b>mostní propojení</b> -subtilní charakter konstrukce <b>protihluková stěna železnice</b> – bude realizována v minimálních možných rozměrech, max. výška 1,2 m nad temenem kolejnice	-	nezpevněný lem prostranství <b>nábřeží</b> - stromořadí	-	-	-
N09	Kořenice	-	-	<b>koryto toku</b> - zachovat charakter otevřené vodoteče	<b>rekultivační opatření a stavby</b> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled,	<b>v ploše rekreace (R)</b> - minP 350 m2 - zastavěnost pozemku max. 20m2	-	-	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezech, výhledové body bez stromů, jižní svahy se zahradami a sady	okraj zástavby se stromořadím, vrcholy kopců s hmotou stromů
HP01	Hleďsebe	typický poměr stran zástavby, min. 1 :1,5 <b>u ulice U Žlábků</b> – bez podmínek	max. 3NP	<b>koryto toku</b> - zachovat charakter otevřené vodoteče	<b>retenční opatření</b> -jemná modelace terénu, přírodní vzhled	pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 30% + KN 65%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1000 m2 platí: HS 20% + KN 75%, <b>zástavba v návaznosti na plochu VPv</b> - HS 35% + KN 60% <b>v ploše rekreace (R)</b> - minP 900 m2 - zastavěnost pozemku max. 40m2	nezpevněný lem prostranství, plochy parkování v návaznosti na plochu rekreace (R) <b>v ploše VPv</b> - převážně zpevněné plochy, plochy parkování sdružovat, <b>v ulici U Podjezdu</b> – stromořadí	sVP, max. vzdálenost k VP 6m	svahy se zahradami a sady, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	-
HP02	Nádražní	-	max. 2NP <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> – max. 2NP + 1NP odstoupené podlaží min. o 2m půdorysného průmětu podlaží, na kterém leží <b>v ploše smíšené výrobní (V)</b> - max.10m	-	-	minP 900 m2 pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 20% + KN 60%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: HS 15% + KN 65%, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> - minP 500 m2, HS +10%, <b>zástavba v návaznosti na plochu VPv</b> - HS +5 %, <b>v ploše smíšené výrobní (V)</b> - bez podmínek	<b>v ploše VP<sub>H</sub></b> - plochy parkování nesdružovat, oboustranné stromořadí <b>v ploše VPv</b> - plochy parkování sdružovat v blízkosti nádraží, oboustranné stromořadí	sVP, kVP, max. vzdálenost k VP 6m, <b>zástavba v návaznosti na plochu VP<sub>H</sub></b> - sVP,max. vzdálenost k VP 0m, řadová případně skupinová zástavba	plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím, <b>břeh Vltavy</b> - bez vzrostlých stromů	-
HP03	Podhořany	typický poměr stran zástavby, min. 1 :1,5	max. 2NP, max.10m, typická střešní krajina zástavby bez vikýřů, <b>zástavba v návaznosti na plochu VPv</b> -max. 3NP	-	-	pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 20% + KN 65%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1000 m2 platí: HS 15% + KN 75%, <b>zástavba v návaznosti na plochu VPv</b> - HS 30% + KN 60% <b>v ploše smíšené výrobní (V)</b> – - max. zastavěná plocha HS 2000 m2	nezpevněný lem prostranství	sVP, max. vzdálenost k VP 6m, zástavba dvorcí	plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	-



Ozn	Název	Prvky			Uspořádání					
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání
HP04	Pod Strání	-	max. 2NP, <u>zástavba v návaznosti na plochu VPv</u> - při poměru stran min. 1 : 1,8 - max. 3NP	<u>v ploše přírodní pobytové (PB)</u> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, případně pohybem s režimem	<u>retenční opatření</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	pro pozemky na Z straně ul. Pod Strání platí: HS 15% + KN 65%, pro pozemky na V straně ul. Pod Strání ≤ 1200 m2 platí: HS 12% + KN 75% pro pozemky na V straně ul. Pod Strání > 1200 m2 platí: HS 8% + KN 80%	nezpevněný lem prostranství, plochy parkování nesdružovat, <u>v ulici Pod Strání</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, shluky porostů organizované na terénním zlomu ulice	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP ulice Pod Strání 8m	svahy se zahradami/sady	- <u>dětská hřiště</u> a prvky drobné architektury v nezpevněném lemu prostranství
HP05	Předmostí	-	max. 14m, <u>zástavba v návaznosti na plochu VPv</u> - max. 2NP, typická střešní krajina zástavby	-	<u>mostní propojení</u> - původní charakter konstrukce	-	-	kVP, sVP	<u>břeh Vltavy</u> - v blízkosti mostu bez vzrostlých stromů, ČOV kryta skupinami stromů ze všech stran	-
HP06	Zagarolská	<u>zástavba v návaznosti na západní stranu ulice Zagarolská</u> typický poměr stran zástavby, max. 1 : 1,5	max. 2NP	-	-	minP 700 m2, pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 18% + KN 65%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1100 m2 platí: HS 13% + KN 75% <u>v ploše smíšené výrobní (V)</u> - - bez podmínek	nezpevněný lem prostranství, <u>v ulici Zagarolská</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, skupiny keřů <u>v ulici U Trati</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, skupiny keřů	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 15m, dodržet vzdálenost k VP navazující zástavby	<u>břeh Vltavy</u> - se souvislým porostem vzrostlých stromů	-
HP07	Hrana Lešanské nloštin	-	-	-	<u>rekultivační opatření a stavby</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, výhledové body bez stromů	-
HP08	Na Horách	-	max. 26m	-	<u>rekultivační opatření a stavby</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	-
HP09	K Mířejovicům	-	-	-	-	-	nezpevněný lem prostranství	-	plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím

## II/1.2 Podmínky infrastruktury

- .0.1 Podmínky infrastruktury jsou stanoveny pro veřejná prostranství, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a krajinnou infrastrukturu.
- .0.2 Konkrétní stavby a opatření jsou vymezena jako „část plochy“ pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a občanské vybavení, jako plochy a koridory ÚSES a jako plochy interakčních prvků. V případě, že jsou tyto stavby či opatření zajištěny jiným způsobem, podmínky části plochy se ruší a platí podmínky uvedené u plochy s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití „části plochy“ jsou nadřazeny podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### II/1.2.1 Veřejná prostranství

- .1 Veřejná prostranství jsou stabilizována a doplněna jako plochy s rozdílným způsobem využití a jsou zobrazena ve výkrese č. 02.
- .2 Dělí se na hlavní (VP<sub>H</sub>), vedlejší (VP<sub>V</sub>) a ostatní (VP<sub>O</sub>).
- .3 Veřejná prostranství spolu s plochami přírodními pobytovými souvisle navazují a umožňují prostupnost území, dostupnost aktivit a návaznost na pěší cesty v krajině.
- .4 Jsou vymezena veřejná prostranství hlavní - *prostranství návěs Nelahozeves, prostranství Nádražní*.
- .5 Jsou vymezena veřejná prostranství vedlejší - *prostranství centrum Podhořan, prostranství před TJ Dynamo; prostranství Nádražní - Zagarolská, prostranství Pod Strání – sever, prostranství Pod Strání – jih; prostranství u MVE; prostranství Dvořákova stezka, prostranství Školní, prostranství Školní – u hřbitova, prostranství návěs Lešany, prostranství Lešany-rezort*.

### II/1.2.2 Občanské vybavení

- .1 Stávající stavby občanského vybavení jsou stabilizovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako součást ploch smíšených obytných (O), nebo ploch výjimečných (X).
- .2 Občanské vybavení je navrženo jako část plochy pro občanské vybavení, zobrazené ve výkrese č. 02. jmenovitě:  
OV<sub>ZS</sub> - část plochy pro občanské vybavení - základní škola s minimální kapacitou 150 žáků  
OV<sub>S</sub> - část plochy pro občanské vybavení – objekt pro správu a služby

### II/1.2.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy v plochách veřejných prostranství (VP<sub>H</sub>, VP<sub>V</sub> a VP<sub>O</sub>), v plochách dopravních (D), a jako nezbytná zařízení pro obsluhu daného využití. Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy jako část plochy pro dopravní infrastrukturu (DI), zobrazené ve výkrese č. 02. Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena na schématu Dopravní infrastruktura, přiloženém k výkresu č. 03.

#### II/1.2.3.1 Doprava silniční

- .1 Územní plán stabilizuje stávající komunikační systém:  
-**základní komunikační systém** - silnice I /16H (v původní trase sil. I /16 – Nelahozeves) a III/24021 (II/240 – Nelahozeves) jsou páteřní komunikace obce, procházející jejími centry, silnice II/608 napojuje území obce na širší region, silnice III/10149 a III/00812 napojují sousední obce.  
- **komunikační systém nižšího dopravního významu** - místní komunikace (MK) III. třídy a MK IV. třídy s možností smíšeného provozu, zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.  
- **účelové komunikace veřejně přístupné (ÚK)**, které propojují stávající nemovitosti s MK nebo MK ve správním území obce mezi sebou. Mimo zastavěné území zajišťují spojení zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace veřejně nepřístupné jsou přípustné pouze v uzavřených objektech a areálech.
- .2 Silnice budou v zastavěné části obce upravovány jako místní komunikace funkční skupiny B, v kategorii odpovídající dopravní funkci komunikace i dopravním poměrům v obci, včetně úprav křižovatkových připojení, normového šířkového uspořádání, směrových poměrů a doplněny chybějícími chodníky. Stávající tranzit obcí po silnici III/24021 na Kralupy nad Vltavou bude převeden na trasu přes Lobeček (sil. II/608 a II/101) změnou dopravního značení na křižovatce silnic III/24021 x II/608.
- .3 Uliční profily průjezdních úseků sběrných komunikací v zastavěné části obce – silnice I. třídy a III. třídy (popřípadě II. třídy), budou šířkově upraveny na dvoupruhové vozovky a doplněny zvýšenými, alespoň jednostrannými chodníky v normové šířce.

- .4 Místní komunikace budou v uličních profilech upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C a D1 (se smíšeným provozem, včetně uplatnění principů zkldňování dopravy, u jednopruhových komunikací zřízeny chybějící výhybny, u slepých obratišť), a D2 (s vyloučeným motorovým provozem).
- .5 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
  - D101 – obratiště při MOK Školní v zastavitelné ploše Z08
  - D102 – obratiště při MOK V Loučkách na pozemku č.108/4
- .6 Jsou stanoveny tyto opatření pro zajištění silniční dopravy a doplnění sítě pozemních komunikací:
  - úprava křižovatkového připojení, na výkrese č. 03 označena jako DK s indexem
  - úprava trasy komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DT s indexem
  - rozšíření vozovky nebo uličního profilu, na výkrese č. 03 označena jako DR s indexem
  - nové trasy místních komunikací, na výkrese č. 03 označeny jako DN s indexem
  - úprava směrového vedení silnice III/24021 centrem Nelahozevsí je zobrazena na výkrese č. 02
- .7 Jsou stanovena místa dopravního propojení, kde bude zajištěno napojení zastavitelné plochy pro dopravní obsluhu a navázání na plochy veřejných prostranství, nebo kde bude zajištěno propojení veřejných prostranství pro dopravní obsluhu. Místa jsou zobrazena ve výkrese č. 02 jako „dopravní propojení“ s označením D. Dopravní propojení může mít stanovenou max. délku komunikace, kterou je propojení realizováno.
- .8 Na území obce budou při využívání území respektována dopravní ochranná pásma a hluková hygienická pásma z dopravy.

#### II/1.2.3.2 Doprava v klidu

- .1 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
  - D103 - parkoviště pro min. 18 stání (16+2 ) dle ČSN 736110, včetně řešení točny pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště dle bodu II/1.2.3.3.3.
- .2 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění dopravy v klidu:
  - respektovat stávající plochy a zařízení, které slouží pro parkování, odstavování a garážování vozidel obyvatel a uživatelů obce
  - plochy pro veřejná parkoviště budovat v centrálních prostorech jednotlivých místních částí obce
  - plochy pro parkování, odstavování a garážování vozidel umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako součást těchto ploch
  - zvýšení kapacity klidové dopravy, na výkrese č. 03 označena jako DP s indexem

#### II/1.2.3.3 Veřejná hromadná doprava

- .1 Bude respektováno zajištění veřejné hromadné dopravy osob na území obce autobusovou dopravou linkovými autobusy a železniční dopravou pravidelnými osobními vlakovými spoji.
- .2 Územní plán stabilizuje stávající zastávky autobusové linkové osobní dopravy.
- .3 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
  - D1 03 - točna pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště, včetně řešení parkoviště pro min. 18 stání (16+2 ) dle ČSN 736110 dle bodu II/1.2.3.2.1.
- .4 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění veřejné hromadné dopravy:
  - autobusová zastávka (záliv + nástupiště), na výkrese č. 03 označena jako DH s indexem

#### II/1.2.3.4 Drážní doprava

- .1 Bude respektován koridor celostátní železniční trati č. 090 včetně ochranného pásma
- .2 Vlečky obsluhující plochy smíšené výrobní zůstanou ve stávajících trasách a jejich napojení na železniční trať bude stabilizováno
- .3 Maximální výška protihlukových opatření v lokalitách N03 a N08 je 1,2 m nad temenem kolejnice.
- .4 Na území obce budou při využívání území respektována dopravní ochranná pásma a hluková hygienická pásma z dopravy.

#### 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.

#### II/1.2.3.6 Vodní doprava

- .1 Bude respektován koridor plavební dráhy Vltavské vodní cesty v ř. km 17,75 – 20,5 (Praha – Mělník – Děčín) včetně překladiště Nelahozeves.
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
  - D104 - plocha pro rozšíření přístaviště

**II/1.2.3.7 Pěší doprava**

- .1 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 Bude respektována „Dvořákova naučná stezka“ a turistické trasy na území obce, zejména zajištění průchodu areálem zámku včetně zámeckého parku.
- .3 Jsou stanoveny tato opatření pěší dopravy:
  - doplnění chodníku, na výkrese č. 03 označena jako CH s indexem
  - přechod s ostrůvkem, na výkrese č. 03 označena jako PO s indexem
  - nová pěší komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DN s indexem
- .4 Jsou navržena místa pěšího propojení, kde bude zajištěno napojení zastavitelné plochy pěší dopravou a navázání na vymezené plochy veřejných prostranství, nebo kde bude zajištěno propojení ploch přírodních a ploch přírodních pobytových a jejich navázání na vymezené plochy veřejných prostranství, nebo kde bude zajištěno propojení ploch veřejných prostranství. Místa jsou zobrazena ve výkrese č. 02 jako „pěší propojení“ s označením P. Pěší propojení může mít stanovenou maximální délku komunikace, kterou je propojení realizováno.

**II/1.2.3.8 Cyklistická doprava**

- .1 Stávající cyklostezka č. 2 je stabilizována.
- .2 Síť cyklostezek a cyklotras je doplněna v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek STK.
- .3 Jsou stanoveny tato opatření pro cyklistickou dopravu:
  - nová cyklo a pěší komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DN s indexem

**II/1.2.3.9 Hipostezky**

- .1 Pro hipostezky územní plán stanovuje veřejné účelové komunikace v krajině mimo zastavěné území obce.

**II/1.2.3.10 Zemědělská a lesní doprava**

- .1 Zemědělská a lesní doprava bude přednostně realizována po účelových komunikacích, pouze v nezbytném rozsahu po místních komunikacích.

**II/1.2.4 Technická infrastruktura**

- .0 Stavby a opatření technické infrastruktury jsou navrženy jako část plochy pro technickou infrastrukturu (TI), zobrazené ve výkrese č. 02. Řešení jednotlivých částí technické infrastruktury je zobrazeno ve schématu Technická infrastruktura, přiloženého k výkrese č. 03.

**II/1.2.4.1 Vodní režim**

- .1 Vodní tok Vltavy je stabilizován plochou vodní (T). Manipulační pruh v šířce 10 m podél Vltavy je nezastavitelný. Korytnický potok je stabilizován a rekultivován částí plochy pro technickou infrastrukturu (TI20).
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - TI02, TI03, TI04, TI05, TI06, TI07, TI08, TI09, TI10 uvedená v kapitole II/1.2.4.5
  - TI20 – obnova a zkapacitnění koryta Korytnického potoka
  - TI21 – rekultivace starých ekologických zátěží, skládek a popílkoviště na Kořenici

**II/1.2.4.2 Zásobování pitnou vodou**

- .1 Stávající vodovodní síť je stabilizována a doplněna o nový vodojem Nelahozeves, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením rozvodů stávající vodovodní sítě. Budou ukládány v rámci navrhovaných obslužných komunikací a pokud možno zokruhovány. Zastavitelná plocha Z15 bude napojena na vodovodní síť obce Uhy.
- .3 Profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány, s výjimkou dílčích koncových úseků, minimálně DN80 a vodovodní síť bude osazena požárními hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).
- .4 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - TI30 - vodojemu Nelahozeves 2×400 m<sup>3</sup> (232/227 m n. m.), napojený na stávající řad DN 150

**II/1.2.4.3 Zásobování provozní vodou**

- .1 Stávající síť přivaděčů provozní vody je stabilizována.
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - TI31 – přípož potrubí pro požární vodu a nový řad dešťové kanalizace šířky 15 m

**II/1.2.4.4 Odvádění splaškových vod**

- .1 Stávající systém splaškové kanalizační sítě je stabilizován, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením stávajících stok na obecní systém odvádění splaškových vod. Zastavitelné plochy Z10, Z11 a Z12 budou napojeny na stávající tlakovou kanalizaci v lokalitě Nádražní.
- .3 Likvidace 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 Stávající úseky dešťové kanalizace jsou stabilizovány, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Systém dešťové kanalizace obce bude doplněn v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).
- .3 Srážkové vody budou vsakovány přednostně na pozemku stavebníka. Pokud geologické poměry neumožňují vsakování, budou realizovány akumulární dešťové zdrže v rámci pozemku s regulovaným odpouštěním (do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace.
- .4 Pro srážkové vody z komunikací a zpevněných částí veřejných prostranství budou realizována zachytná opatření k akumulaci objemu.
- .5 Jsou stanovena tato opatření a části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - vodohospodářská opatření k odvádění a zadržení srážkových vod jako součást interakčních prvků (viz kapitola II/1.2.5.2 Interakční prvky)
  - TI02 – retenční nádrž Kralupská s navrhovaným retenčním objemem 3 000 m<sup>3</sup>
  - TI03 – retenční nádrž V Loučkách s navrhovaným retenčním objemem 6 500 m<sup>3</sup>
  - TI04 – retenční nádrž V Závětíně s navrhovaným retenčním objemem 2 600 m<sup>3</sup>
  - TI05 – průleh Na Vršku I. s navrhovaným retenčním objemem 450 m<sup>3</sup>
  - TI06 – průleh Na Vršku II. s navrhovaným retenčním objemem 100 m<sup>3</sup>
  - TI07 – retenční nádrž Pod Strání II. s navrhovaným retenčním objemem 1 000 m<sup>3</sup>, bude zaústěna novou dešťovou kanalizací do Vltavy na úrovni zdymadla Miřejovice
  - TI08 – dešťová zdrž zasakovací U Nádraží I. s navrhovaným retenčním objemem 3 400 m<sup>3</sup>
  - TI09 – podzemní zasakovací objekt U Nádraží II. s navrhovaným retenčním objemem 500 m<sup>3</sup>
  - TI10 – retenční nádrž Pod Strání I. s navrhovaným retenčním objemem 240 m<sup>3</sup>, bude zaústěna novou dešťovou kanalizací do Vltavy
  - TI20 uvedené v kapitole II/1.2.4.1
  - rekonstrukce stávajícího vsakovacího objektu v ulici Nad Borovičkami – bude realizován přepad zaústěný do nové dešťové kanalizace v ulici V Lipské
  - rekonstrukce stávajícího vsakovacího objektu v ulici V Cihelnách - bude realizován přepad zaústěný do nové dešťové kanalizace v ulici V Cihelnách a dále do retenční nádrže Kralupská
  - zrušení stávající nenapojené dešťové kanalizace mezi ulicemi U Dvora a V Loučkách a její nahrazení povrchovým příkopem zaústěným do retenční nádrže V Loučkách
  - u zasakovacích objektů bude v podrobnější dokumentaci doložena zasakovací schopnost geologickým průzkumem
  - pro přípravu a realizaci retenčních opatření je stanovena podmínka přírodního vzhledu s jemnou modelací terénu
  - na základě podrobného řešení je možné kapacitu retenčních opatření snížit, případně systém doplnit o další dílčí retenční nádrže v krajině ve vyšších terénních polohách za předpokladu minimalizace kapacity retenčních opatření navržených Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).

**II/1.2.4.6 Zásobování plynem**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť VTL a STL plynovodu, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny skrze nové STL plynovody na stávající síť. Nové řady budou ukládány zejména v rámci navrhovaných obslužných komunikací.
- .3 Plocha Z15 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.
- .4 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - TI50 - zrušení VTL plynovodu od stávající regulační stanice Pod Strání k regulační stanici v bývalém areálu PTZ a jeho nahrazení páteřním STL plynovodním přívodem vedoucím podél stávajícího koridoru nadzemního vedení VVN.

**II/1.2.4.7 Zásobování elektrickou energií**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť vedení VN a NN, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 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 Jsou stanovena tato opatření:
  - přeložka VN pro realizaci zástavby v lokalitě Nádražní - zrušení části stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV a jeho nahrazení kabelovou trasou, přeložka nadzemního vedení k trafostanici Podhořany (TS20).
  - trafostanice TSN01 – přeložka trafostanice TS23.
  - trafostanice TSN02 – nová kabelová distribuční trafostanice 22/0,4 kV pro zastavitelné plochy Z10, Z11, Z12, napojena z nově navrhované kabelové trasy. Nově budou z nové kabelové trasy napojeny stávající trafostanice v Zahradní ulici a na okraji bývalého areálu PTZ.
  - trafostanice TSN03 – nová trafostanice pro zastavitelné plochy Z01 napojená kabelovým přívodem ze stávajícího kabelového vedení VN 22 kV vedoucího v ulici V Úvoze.
  - trafostanice TSN04 - přeložka trafostanice TS11.

**II/1.2.4.8 Spoje**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť slaboproudých telekomunikačních rozvodů.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele.

**II/1.2.4.9 Ropovody a produktovody**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť ropovodů a produktovodů.
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
  - TI01a – koridor pro přípožkoprovodu Družba společnosti MERO šířky 20 m
  - TI01b – koridor pro přípožkoprovodu IKL společnosti MERO šířky 40 m

**II/1.2.5 Krajinná infrastruktura**

- .0.1 Ochrana a rozvoj přírody a krajiny, a ekologická stabilita jsou zajištěny stanovením podmínek a opatření pro územní systém ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky. Koncepce krajinné infrastruktury je zobrazena na schématu Krajinná infrastruktura, přiloženého k výkresu č. 03.
- .0.2 Dopad lidské činnosti na krajinu bude omežován zajištěním opatření proti erozi, pro zadržování dešťových vod a ochranu před povodněmi a dalšími přírodními katastrofami, která budou v souladu s přírodním charakterem území.

Zadržování srážkových vod v krajině bude řešeno především úpravou drobných vodních toků a podle podmínek v území vsakováním na vlastních pozemcích a retenčními opatřeními přírodě blízkého charakteru a jako součást interakčních prvků.

Staré ekologické zátěže, skládky a popílkoviště na Kořenici budou rekultivovány a začleněny do systému krajiny. Plocha k rekultivaci je vymezena částí plochy pro technickou infrastrukturu TI21.

Opatření přírodního charakteru jsou součástí kapitoly II/1.2.5.2. Opatření technického charakteru jsou součástí kapitoly II/1.2.4.1 a II/1.2.4.5.

**II/1.2.5.1 Územní systém ekologické stability**

- .1 Územní plán stabilizuje a doplňuje územní systém ekologické stability.
- .2 Jsou vymezeny následující prvky ÚSES: nadregionální biokoridory **NRBK 58 „Údolí Vltavy - K10“**, dělený na nivní **NRBK 58 N** a vodní **NRBK 58 V** (složen z dílčích úseků NRBK 45-1, NRBK 45-2) a **NRBK 57 „Šebín - K58“** (složen z dílčích úseků NRBK 49, NRBK 50, NRBK 51, NRBK 52, NRBK 53, NRBK 54, NRBK 55, NRBK 56, NRBK 57), regionální biocentrum **RBC 1862** Kořenice, lokální biocentra **LBC 237, LBC 238, LBC 239, LBC 262, LBC 263, LBC 264, LBC 266, LBC 267, LBC 269, LBC 270** a lokální biokoridory **LBK 153, LBK 154, LBK 155, LBK 156**.
- .3 V nefunkční části biokoridoru LBK 155 bude doplněna výsadba s funkcí protierozní a biologickou.
- .4 V nefunkční části biocentra LBC 264 bude doplněna výsadba s funkcí protierozní a biologickou.
- .5 V plochách biocenter není přípustná výstavba kromě vedlejších staveb hospodářského charakteru nepřesahujících rozměry 3x3 m. Stavby technické infrastruktury jsou přípustné, pouze pokud jsou ukryty v zemi. Výjimku tvoří stávající stavby. Biokoridory mohou být přerušeny pouze v rozmezí technických parametrů do délky cca 10 m a nefunkční nebo omezeně funkční části biokoridorů musí být výhledově rekonstruovány do funkční podoby. Biokoridory lze výjimečně v rámci zahrad ohrazovat oplocením, které nezabraňuje migraci menších organismů.

**II/1.2.5.2 Interakční prvky**

- .1 Územní plán stabilizuje a doplňuje síť interakčních prvků jako podporu ÚSES. Interakční prvky slouží k případné náhradě prvků ÚSES, pokud je jejich funkčnost narušena. Interakční prvky jsou děleny z pohledu zapojení stávajících porostů na rekonstruované a navrhované, z pohledu prostorového uspořádání na liniové a plošné. Budou tvořeny dřevinami a křovinami autochtonního původu.
- .2 Liniové interakční prvky budou primárně obsahovat stávající, omezenou nebo navrženou liniovou výsadbu dřevin a křovin a budou doplněny o zasakovací příkop o min. šířce 0,75 m. Ve svahu bude tento příkop umísťován nad linii dřevin a křovin. Liniové interakční prvky budou doplněny o pěší cestu s nezpevněnou krajnicí.
- .3 Jsou vymezeny následující interakční prvky:
  - Interakční prvky liniové devastované a rozptýlené doprovodné zeleně k doplnění. Jedná se o interakční prvky **IP 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68**.
  - Interakční prvky liniové částečně až plně funkční k rekonstrukci. Jedná se o interakční prvky **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**.
  - Interakční prvky plošné. Jedná se o interakční prvky **IP 12, 16, 22, 26, 33, 56**.

**II/1.2.5.3 Významné krajinné prvky**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající významné krajinné prvky.

**II/1.2.5.4 Dobývání nerostů**

- .1 Územní plán stabilizuje stávající chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin a ložiska nevyhrazených nerostů.
- .2 Pro všechna poddolovaná území ve správním území obce je podmínkou umístění staveb zpracování odborného báňského posudku a postupování dle ČSN 73 00 39.

**II/1.2.5.5 Ohrožení životního prostředí**

- .1 V zastavitelných plochách a plochách přestavby smíšených obytných bude zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. V plochách smíšených výrobních bude zajištěno plnění hygienických limitů hluku na hranicích pozemků určených k výrobní činnosti.

## II/2 Ostatní podmínky

- .0 Jsou stanoveny podmínky ovlivňující vlastnictví, podmínky využití vybraných ploch, podmínky etapizace a podmínky kvalifikace.

### 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

Bod (1) písm. g) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
- .1.1 Dopravní infrastruktura
- **D01 až D10, D13 až D16, D18 až D20** – nová místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
  - **D30 až D31** – úprava místní obslužné komunikace včetně sítí technické infrastruktury
  - **D40** – odstranění dopravní závady křižovatky
  - **D41** – úprava směrového a výškového řešení silnice III/24021
  - **D42** – točna pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště a parkoviště pro min. 18 stání (16+2 ) dle ČSN 736110
  - **D50 až D51** pěší a cyklo komunikace
  - **D60 až D62, D65, D66** – pěší komunikace
  - **D70** – koridor pro rekonstrukci dráhy
  - **D100** – úprava a prodloužení „Dvořákovy stezky“ v šířce 3 m
  - **D101 až 103** - pěší a cyklo komunikace PC 3 /2 v šířce 3 m
- .1.2 Technická infrastruktura
- **T01a,b** – koridory pro přípož rokopodu R01 a R02 (dle ZUR)
  - **T02 až T09** – retenční nádrž včetně napojení na síť dešťové kanalizace a přeložek sítí a objektů technické infrastruktury
  - **T30** – vodojem Nelahozeves
  - **T31** – přípož potrubí pro požární vodu a nový řad dešťové kanalizace
  - **T40 až 42** – nová trafostanice
  - **T100 až T105** – dešťová kanalizace – napojení dešťových zdrží v šířce 5 m
  - **T120** – obnova vodního toku v šířce 20 m
  - **T130** – napojení vodojemu Nelahozeves na vodovodní síť v šířce 5 m
  - **T140** – vedení VN nadzemní v šířce 4 m
  - **T141** – vedení VN kabelové v šířce 4 m
  - **T150 – 151** páteřní plynovod STL v šířce 8 m
  - **T200 až 203** – vodohospodářské opatření – remízek s příkopem v šířce 4 m
- .2 Jsou stanovena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
- .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.
- .2.1 Založení prvků ÚSES
- **U01, U02, U05, U06, U07 – NRBK, U03 – RBC, U10 – LBC, U04, U08, U09 - LBK**

#### II/2.1.2 Předkupní právo

Bod (1) písm. h) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo řížováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona:
- .1.1 Veřejné prostranství
- **P01** – veřejné prostranství vedlejší (VP<sub>v</sub>) na parc. č. 260/3 , st. 79 (k .ú . Nelahozeves) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
  - **P02** – veřejné prostranství ostatní (VP<sub>o</sub>) na parc. č. 188/10, 190/2 , 190/9 , 352 (k .ú . Nelahozeves) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
  - **P03** - veřejné prostranství ostatní (VP<sub>o</sub>) na parc. č. 73/3 , 73/34, 299/1 (k .ú . Nelahozeves) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094



**.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) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
- **V02** – objekt pro správu a služby na parc. č. 39/31 (k.ú. Podhořany) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
- **V03** – objekt pro občanské vybavení na parc.č. 80/7 a st. 63/1 (k.ú. Nelahozeves) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094

**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**

Bod (2) písm. d) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Plochy RP01 a RP02, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese č. 1.
- .3 Lhůta pro vydání regulačních plánů RP01 a RP02 je nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Nelahozeves.
- .4 Jsou stanoveny zadání regulačních plánů RP01 a RP02:

**RP01 - Centrum obce Nelahozeves****a) vymezení řešeného území,**

- .1 Řešené území je vymezeno ve výkrese č. 1 územního plánu Nelahozeves plochou RP01. Součástí řešeného území je plocha přestavby P01.
- .2 Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.
- .3 Řešené území je možné s ohledem na navrhované řešení rozšířit o navazující plochy výjimečné (X) nebo jejich části.

**b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,**

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a dotvořit urbanistickou strukturu centra Nelahozevesi a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského vybavení a řešení hlavního veřejného prostranství obce.
- .2 Regulační plán vymezení pozemky pro zástavbu smíšenou obytnou a pozemky pro veřejná prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
  - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce
  - polohu v exponované poloze v historickém centru Nelahozevesi
  - vazbu na areál zámku Nelahozeves a jeho využití
  - úpravu směrového vedení silnice III/24021 v souladu s územním plánem obce
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
  - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění středního vybavení v zástavbě přiléhající k veřejnému prostranství.
  - regulační plán v řešeném území neumožní novou obytnou zástavbu pro individuální bydlení.
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
  - regulační plán vymezení spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury.
  - regulační plán bude respektovat směrové vedení silnice III/24021 dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves
  - regulační plán bude respektovat vymezení „dopravního propojení“ dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves
  - regulační plán bude respektovat stávající a případně navrhne nová napojení na areál zámku a lokalitu Dvořákova stezka
  - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.
  - regulační plán navrhne podrobné řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích

**c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,**

- .1 Návrh regulačního plánu upřesní požadavky na prostorové uspořádání zástavby a veřejných prostranství dle kapitoly II/1.1.2.4 územního plánu Nelahozeves.
- .2 Návrh regulačního plánu stabilizuje stavební čáru plochy smíšené obytné na pozemku parc.č. 330/10 na hranici plochy veřejného prostranství hlavního.
- .3 Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích
  - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích
  - maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví)
  - maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu
  - v případě potřeby dovolené tvary a případně sklony střech
  - intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient neuzpevněných ploch).
  - v případě potřeby významné architektonické detaily
  - v případě potřeby další upřesňující regulativy v souladu s územním plánem Nelahozeves

**d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,**

- .1 Regulační plán bude chránit stávající charakter centra obce.
- .2 Budou respektovány podmínky ochrany nemovitých kulturních památek, jejich ochranných pásem a jejich pohledové a prostorově-kompoziční vazby v území:
  - Zámek Nelahozeves včetně podmínek ochranného pásma,
  - kostel Sv. Ondřeje
  - Památník Antonína Dvořáka
- .3 Regulační plán bude respektovat sousední plochu zámeckého parku a navrhne způsob pěšího propojení s řešeným územím.

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**

- .1 Požadavky na řešení občanského vybavení:
  - viz bod b. 4 tohoto zadání
- .2 Požadavky na řešení veřejné prostranství:
  - viz bod b. 5 tohoto zadání
- .3 Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
  - regulační plán navrhne směrové a výškové vedení silnice III/24021, návrh bude respektovat směrové vedení silnice III/24021 dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves.
  - systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokrouhován, řešení nebude navrhovat zřizování obratišť na slepě zakončených komunikacích
  - bude upřednostněna místní doprava před dopravou tranzitní.
  - bude navrženo přemístění oboustranné autobusové zastávky v rámci řešeného území
  - bude navržena úprava směrového a výškového řešení propojení ul. Dvořákova stezka a ul. Kralupská, součástí navrženého profilu bude pěší a cyklo stezka, případně bude cyklotrasa součástí vozovky
  - komunikace budou opatřeny chodníky min. šířky 2 m.
  - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
- .4 Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury
  - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s rozvojovými dokumenty města (zejména Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016)) a s podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury.
  - součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad

**f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,**

- .1 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění všechny nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti řešeného území.
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.
- .2 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Nelahozeves veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň apod.).

- regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

**g) požadavky na asanace**

- .1 Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínku využití území.

**h) 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),**

- .1 Z Územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou (2012) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
- zhodnotit vysoký turistický a rekreační potenciál
  - zohlednit střet hluku z železniční tratě se zastavěným územím
  - zohlednit střet území zvláštní povodně pod vodním dílem s řešeným územím
- .2 V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- .3 V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- .4 Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.
- .5 Řešené území se nachází v celém rozsahu v ochranném pásmu zámku (č. j. 68/83/kult./No/Š, ze dne 1. 7. 1983), v řešení regulačního plánu budou dodrženy podmínky ochranného pásma zámku.

**i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,**

- .1 Regulační plán nenahradí v řešeném území žádné územní rozhodnutí.

**j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,**

- .1 V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- .2 V rámci řešeného území neumožní regulační plán umístění žádné stavby nebo žádného zařízení, které by podléhalo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.
- .3 Případné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

**k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,**

- .1 Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zaváže budoucí investory v lokalitě podílet se na jejich realizaci.

**l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

- .1 Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- .2 Výrok regulačního plánu bude zpracován ve členění:
- Textová část
- Grafická část
- Hlavní výkres v měřítku 1 :500  
(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
  - Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 :500
  - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1 :500
  - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1 :500 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace), případně může být součástí Výkresu dopravní a technické infrastruktury

- .3 Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno ve členění:  
Textová část  
Grafická část
  - Koordinační výkres v měřítku 1 :500
  - Výkres širších vztahů v měřítku 1 :2 -5 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :500
- .4 V odůvodněných případech lze upravit názvy a pořadí kapitol textové části a názvy a měřítko výkresů.
- .5 Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word \*.doc nebo \*.docx a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf
- .6 Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S -JTSK ve formátu \*.dwg/\*.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.
- .7 Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
  - návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 SZ – 2 x
  - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ – 2 x
  - regulační plán pro vydání dle § 69 SZ – 4 x.

#### **RP02 – Nádražní - Zagarolská**

##### **a) vymezení řešeného území,**

- .1 Řešené území je vymezeno ve výkresu č. 1 územního plánu Nelahozeves plochou RP02. Součástí řešeného území jsou zastavitelné plochy Z10, Z11 a Z12.
- .2 Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.

##### **b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,**

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a rozvinout urbanistickou strukturu lokality Nádražní, navrhnout podrobné řešení veřejných prostranství a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského vybavení.
- .2 Regulační plán vymezení pozemky pro zástavbu smíšenou obytnou, smíšenou výrobní a pozemky pro veřejná prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
  - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce
  - vazbu mezi nádražím Nelahozeves a ulicí Nádražní a Zagarolskou realizovanou veřejným prostranstvím hlavním a vedlejším dle platného územního plánu Nelahozeves
  - pěší vazbu na ulici U Podjezdu
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
  - regulační plán vymezení pozemky pro umístění základní školy a objektu pro správu a služby přednostně ve vymezených částech plochy pro občanské vybavení.
  - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení lokálního charakteru v zástavbě přiléhající k veřejnému prostranství hlavnímu a vedlejším.
  - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení v parteru zástavby.
  - regulační plán vymezení pozemky pro obytnou zástavbu v rozmezí cca 800 – 1000 m<sup>2</sup>.  
V návaznosti na veřejné prostranství hlavní bude minimální velikost pozemku cca 500 m<sup>2</sup>.
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou výrobní:
  - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení v parteru zástavby.
- .6 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
  - regulační plán vymezení spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury.
  - regulační plán bude respektovat princip řešení okružní křižovatky (připojení sil. III/24021 na MK) dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves.
  - regulační plán bude respektovat vymezení „pěšího propojení“ mezi ulicí Nádražní a U Podjezdu dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves.
  - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.
  - součástí návrhu bude řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích
  - stromořadí budou umístěna ve veřejných prostranstvích hlavních a vedlejším, max. vzdálenost stromů je 12 – 15 m.

- parkovací stání budou prokládány stromy tak, aby stromy tvořily stromořadí.
- vjezdy na pozemky budou sdružovány
- retenční opatření umístěná ve veřejných prostranstvích budou podzemní, případně budou řešena přírodně blízkým způsobem v minimálním rozsahu

**c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,**

- .1 Návrh regulačního plánu upřesní požadavky na prostorové uspořádání zástavby a veřejných prostranství dle kapitoly II/1.1.2.4 územního plánu Nelahozeves.
- .2 Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích
  - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích
  - maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví), případně maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu
  - v případě potřeby dovolené tvary a případné sklony střech
  - intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient zelených nezpevněných ploch).
  - v případě potřeby významné architektonické detaily
- .3 Pro jednotlivé pozemky bude stanoven minimální podíl zelených nezpevněných ploch dle podmínek prostorového uspořádání v platném územním plánu.
- .4 Pro jednotlivé pozemky budou stanoveny jednoznačné podmínky pro případně slučování parcel a výstavbu na nich s ohledem na dodržení charakteru navrhovaných objektů dle územního plánu Nelahozeves.

**d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,**

- .1 Regulační plán bude řešením zástavby navazovat na charakter prvorepublikové vilové zástavby jižní části lokality Nádražní mezi ulicemi Nádražní a Vltavská.
- .2 Regulační plán bude respektovat území s archeologickými nálezy (ÚAN II) v jižní části lokality.

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**

- .1 Požadavky na řešení občanského vybavení:
  - viz bod b. 4 tohoto zadání
- .2 Požadavky na řešení veřejné prostranství:
  - viz bod b. 6 tohoto zadání
- .3 Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
  - systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokružován, řešení nebude navrhovat zřizování obratišť na slepě zakončených komunikacích
  - bude upřednostněna místní doprava před dopravou tranzitní.
  - regulační plán navrhne řešení okružní křižovatky (připojení sil. III/24021 na MK) v souladu s výkresem č. 2 územního plánu Nelahozeves
  - bude navrženo směrové a výškové řešení pěšího propojení ul. Nádražní a ul. U podjezdu
  - šířka veřejného prostranství, obsahující místní obslužnou komunikaci zpřístupňující jednotlivé pozemky zástavby smíšené obytné a smíšené výrobní, bude navržena tak, aby jeho součástí byla potřebná parkovací stání, minimálně jednostranný chodník o šíři 1,5 m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2m. V hlavním veřejném prostranství pak bude podél místní komunikace navržen oboustranný chodník v minimální šíři 3m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2m.
  - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
- .4 Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury
  - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s rozvojovými dokumenty města (zejména Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016)), podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury a územním plánem Nelahozeves.
  - v ulici Nádražní bude umístěn podzemní zasakovací objekt U Nádraží II. s navrhovaným retenčním objemem 500 m<sup>3</sup>.
  - budou navrženy přeložky sítí technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nelahozeves
  - součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad

**f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,**

- .1 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění všechny nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti řešeného území.
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.
- .2 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva
  - regulační plán vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Nelahozeves veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň apod.).
  - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

**g) požadavky na asanace**

- .1 Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínky využití území.

**h) 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),**

- .1 Z Územně analytických podkladů ORP Kralupy nad Vltavou (2012) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
  - zohlednit střet hluku z železniční tratě se zastavěným územím, protihlukové opatření mohou být maximální výšky 1,2 m nad temenem kolejnice dle územního plánu Nelahozeves
  - zohlednit střet území zvláštní povodně pod vodním dílem s řešeným územím
  - zohlednit blízkost záplavového území Q100
- .2 V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- .3 V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- .4 Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

**i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,**

- .1 Regulační plán nenahradí v řešeném území žádné územní rozhodnutí.

**j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,**

- .1 V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- .2 Pro stavby v ploše smíšené výrobní (V) bude zpracováno posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.
- .3 Případné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

**k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,**

- .1 Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zaváže budoucí investory v lokalitě podílet se na jejich realizaci.

**l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

- .1 Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

- .2 Výrok regulačního plánu bude zpracován ve členění:  
Textová část  
Grafická část
- Hlavní výkres v měřítku 1 :1 000  
(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
  - Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 :1 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1 :1 000
  - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1 :1 000 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace), případně může být součástí Výkresu dopravní a technické infrastruktury
- .3 Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno ve členění:  
Textová část  
Grafická část
- Koordinační výkres v měřítku 1 :1 000
  - Výkres širších vztahů v měřítku 1 :5 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :1 000
- .4 V odůvodněných případech lze upravit názvy a pořadí kapitol textové části a názvy a měřítko výkresů.
- .5 Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word \*.doc nebo \*.docx a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf
- .6 Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S -JTSK ve formátu \*.dwg/\*.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu \*.pdf.
- .7 Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
- návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 SZ – 2 x
  - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ – 2 x
  - regulační plán pro vydání dle § 69 SZ – 4 x.

## II/2.2.2 Dohody o parcelaci

Bod (2) písm. b) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Tyto plochy jsou podmíněny uzavřením dohody o parcelaci:

### **Z01 – Pod Vsí**

Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na vymezené veřejné prostranství, zajištění prostupnosti území a napojení na systém místních obslužných komunikací.

### **Z04 – K Lešanům I.**

Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na vymezené veřejné prostranství, zajištění prostupnosti území, pohledové vazby na zámek a zajištění podmínek využití plochy přírodní pobytové.

### **Z05 – K Lešanům II.**

Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem návaznost na vymezené veřejné prostranství.

### **Z06 – V Cihelnách**

Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na vymezené veřejné prostranství, zajištění prostupnosti území, návaznost na pozemní komunikace, zajištění podmínek využití plochy přírodní pobytové a zajištění realizace technického opatření T02.

### **Z07 – U Rasovny**

Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na vymezené veřejné prostranství, prvky ÚSES a morfologické podmínky území.

## II/2.3 Podmínky etapizace

Bod (2) písm. e) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Pro zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky etapizace. Pro využití plochy přestavby neplatí podmínky etapizace.

Tyto podmínky musí být splněny, a stavby a opatření musí být projektově připraveny, před vydáním územního rozhodnutí nebo územního souhlasu na stavby a opatření. Tyto stavby a opatření musí být zrealizovány před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb. Etapizace je zobrazena ve výkrese č. 01, číslo etapy je uvedeno za lomítkem u indexu zastavitelné plochy.

- .2 Před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb musí být vybudována související dopravní a technická infrastruktura, zajištěna spojitost veřejných prostranství a jejich návaznost na pěší cesty v krajině.

- .3 Podmínky etapizace neplatí pro technické opatření T102 v zastavitelné ploše Z06. Opatření T102 bude realizováno společně s novou místní komunikací – propojení ul. V Cihelnách a ul. Kralupské (opatření dopravní infrastruktury DN<sub>04</sub>). Podmínky etapizace neplatí pro opatření stanovená 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. Podmínky etapizace neplatí pro realizaci opatření sloužících k ochraně zdraví a majetku.

- .4 Jsou stanoveny tyto etapy a podmínky etapizace:

### .4.1 Etapa I.

#### **Z02 – Pod Lešem**

*Bez dalších podmínek.*

#### **Z03 – V Úvoze**

*Bez dalších podmínek.*

#### **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.*

#### **Z08 – Školní**

*Bude zajištěna realizace dopravního opatření D101.*

#### **Z09 – Velvarská I.**

*Bez dalších podmínek.*

#### **Z13 – Velvarská II.**

*Bez dalších podmínek.*

#### **Z14 – CTR**

*Bez dalších podmínek.*

#### **Z15 – Na Horách**

*Bude zajištěno napojení na silnici I /16H a na síť technické infrastruktury.*

#### **Z16 – Zámecké údolí**

*Bez dalších podmínek.*

#### **Z17 – CTR II.**

*Bez dalších podmínek.*



**.4.2 Etapa II.**

*Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 50% ploch k zastavění ploch přestavby P02, P03, P04 a P05. a I. etapy mimo plochy Z13, Z14, Z15 a Z17. Bude realizováno technické opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce (tato podmínka neplatí pro Z10).*

**Z01 – Pod Vsi**

*Bez dalších podmínek.*

**Z04 – K Lešanům I.**

*Bude uzavřena dohoda o parcelaci.*

*Bude realizováno technické opatření T103 a T104.*

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

**Z10 – Nádražní I.**

*Bude vložen do evidence územně plánovací činnosti regulační plán RP02.*

*Součástí první etapy naplňování zastavitelné plochy bude realizace základní školy, nebo bude její požadovaná kapacita zajištěna jiným způsobem.*

**.4.3 Etapa III.****Z07 – U Rasovny**

*Bude uzavřena dohoda o parcelaci.*

*Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění II. etapy.*

**Z11 – Nádražní II.**

*Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění zastavitelné plochy Z10.*

*Bude zajištěna realizace technického opatření T109*

*Bude zrealizováno občanské vybavení OV<sub>ZS</sub> - základní škola, nebo bude jeho požadovaná kapacita prokazatelně dlouhodobě zajištěna jiným způsobem. Bude realizováno občanské vybavení OV<sub>S</sub> – objekt pro správu a služby, nebo bude jeho potřeba zajištěna jiným způsobem.*

**.4.4 Etapa IV.****Z12 – Nádražní III.**

*Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění zastavitelné plochy Z11.*

*Bude realizováno technického opatření T109.*

*Bude realizováno napojení MOK Nádražní III. okružní křižovatkou na silnici III/24021.*

**II/2.4 Podmínky kvalifikace**

Bod (2) písm. f) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Jsou stanoveny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a veřejná prostranství, pro která může vypracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt:
  - nemovité kulturní památky,
  - objekty č. p. 6, č. p. 23, č. p. 59, parc. č. 78 v k.ú. Nelahozeves, kaplička na parc. č. 119 v k.ú. Lešany u Nelahozevsí, č. p. 13, č. p. 16 v k.ú. Podhořany
  - všechna veřejná prostranství hlavní a vedlejší, včetně nadzemních staveb infrastruktury
  - zástavba navazující na veřejná prostranství hlavní, vyjma staveb vedlejších a podzemních staveb infrastruktury.
- .2 Výše uvedené stavby a prostranství budou respektovány jako kulturní hodnoty. Stávající stavby budou při dalším rozvoji území přednostně zachovány a začleněny do nové zástavby.

## II/3 Údaje územního plánu

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

Bod (1) písm. j) části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- .1 Textová část návrhu územního plánu Nelahozeves obsahuje 35 číslovaných stran.
- .2 Grafická část návrhu 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

### II/3.2 Pojmy

- .1 **část plochy** - část plochy graficky vymezená za účelem realizace konkrétní stavby, zařízení, opatření anebo činnosti infrastruktury.
- .2 **činnosti a stavby v krajině** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro 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 zlepšují podmínky využití krajiny pro účely rekreace a cestovního ruchu.
- .3 **hlavní stavba** - stavba přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří typ plochy s rozdílným způsobem využití, a která rozhodným způsobem ovlivňuje využití pozemku.
- .4 **charakter** – souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují.
- .5 **charakterově nevhodná střešní krajina zástavby** – stanová střecha
- .6 **lokalita** - část území vymezená na základě podobného charakteru a prostorového uspořádání. Pro lokalitu jsou stanoveny podmínky prvků a podmínky uspořádání.
- .7 **návaznost na plochu** – návaznost pozemku na hranici určené plochy. Pozemek je souborem parcel zpravidla pod společným oplocením a vlastníkem. Maximální vzdálenost hlavní stavby od určené plochy je vymezena v kapitole II/2 .2 Lokality.
- .8 **nerušící způsob využití** - činnosti a stavby, které svým provozem nepřiměřeně nezvyšují zátěž území z hlediska legislativou stanovených požadavků na hygienu a vliv na životní prostředí.
- .9 **nezpevněný lem prostranství** – na okraji veřejného prostranství je nezpevněná plocha zeleně schopná vsakování dešťové vody, je-li to technicky možné; její šířka je maximální možná a je upřesněna územním řízením dle SZ; pokud prostranství obsahuje pojízdnou plochu, její šířka bude minimální možná.
- .10 **plocha k zastavění** – část zastavitelné plochy, která umožňuje realizaci stavebních pozemků, tzn. část zastavitelné plochy bez ploch veřejných prostranství a ploch přírodních pobytových.
- .11 **polovalbová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze dvou hlavních střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty s polovalbami – šikmými střešními rovinami nahrazujícími částečně u hřebene štíty.
- .12 **pultová střecha** – šikmá nebo strmá střecha z jedné střešní roviny ohraničené okapem a hřebenem.
- .13 **řadová zástavba** - zástavba tvořící souvislou řadu více než tří domů.
- .14 **sedlová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze dvou střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty. Průnik střešních rovin tvoří hřeben.
- .15 **skupinová zástavba** - zástavba tvořící souvislou řadu dvou až tří domů
- .16 **skupiny dřevin** - souvislé objemy porostů, tedy křovin anebo dřevin
- .17 **služební bydlení** - zařízení pro bydlení správce nebo vlastníka hlavní stavby nebo souboru staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití, sloužící pro potřeby obsluhy, údržbu a zabezpečení funkce hlavní stavby. Napojení dopravní a technické infrastruktury musí být z ploch hlavní stavby. Pro služební bydlení nejsou obcí zajišťovány povinné služby vyplývající ze zákona o obcích.
- .18 **specifické architektonické prvky** – výrazové architektonické prvky zástavby (např. nároží, věže, rizality atp.) v ploše max. 10% zastavěné plochy mohou přesáhnout stanovenou výšku o 1NP.
- .19 **stanová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze zpravidla čtyř střešních rovin, jež se sbíhají do středového vrcholu a tvoří tak čtyřboký nebo i víceboký jehlan.
- .20 **stávající** - stavby, prostranství, a další prvky vyskytující se v území ke dni vymezení zastavěného území.
- .21 **střední vybavení** - vybavení sloužící k poskytování služeb zpravidla pro celou obec či spádovou oblast obce v dojezdové vzdálenosti (např. základní a střední školy, domovy pro seniory, galerie, kina, knihovny, kulturní sál, poliklinika, administrativní budovy, obecní úřad)
- .22 **typická střešní krajina zástavby** – sedlová, polovalbová a pultové střecha
- .23 **typický poměr stran zástavby** – poměr stran zástavby určující charakter zástavby v dané lokalitě

- .24 **vedlejší stavba** - stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Za stavbu vedlejší se pro účely tohoto ÚP považuje i samostatně stojící garáž i zahrádkářská chata na pozemku hlavní stavby.
- .25 **vybavení** - činnosti a stavby určené k poskytování služeb, zejména pro sport, volný čas, vzdělávání, výzkum, zdravotnictví, sociální péči, veřejnou správu, kulturu, církev, ochranu obyvatelstva, administrativu, obchod, ubytování, stravování a další. Vybavení se může dělit na veřejné a komerční. Občanským vybavením se pro účely tohoto územního plánu rozumí vybavení zajišťované obcí.
- .26 **základní vybavení** - vybavení sloužící k poskytování služeb spojených s každodenním životem obyvatel, zpravidla pro okolí bydliště v docházkové vzdálenosti. (např. mateřské školy, denní stacionáře, klubovny, hřiště, prodejny základního smíšeného zboží, stravovací zařízení, kadeřnictví, pekařství, opravy obuvi, sklářství, čistírny, ordinace lékaře, kanceláře, v odůvodněných případech základní škola a kulturní sál)
- .27 **zástavba dvorcí** - půdorysné uspořádání zástavby do uzavřeného či částečně uzavřeného bloku objektů tvořícího vnitřní dvůr.
- .28 **základní způsob využití** – způsob využití stanovený pro plochy s rozdílným způsobem využití v bodě II/1.1.1.4

### II/3 .3 Zkratky

- .1 BD - bytový dům
- .2 ČOV – čistírna odpadních vod
- .3 HS – hlavní stavba
- .4 IP – interakční prvek
- .5 LBC – lokální biocentrum
- .6 LBK – lokální biokoridor
- .7 MK – místní komunikace
- .8 MŠ – mateřská škola
- .9 NN – nízké napětí
- .10 NP – nadzemní podlaží
- .11 NRBC – nadregionální biocentrum
- .12 RD – rodinný dům
- .13 STL – středotlaký
- .14 ÚP – územní plán
- .15 ÚS – územní studie
- .16 ÚSES – územní systém ekologické stability
- .17 VN – vysoké napětí
- .18 VP – veřejné prostranství
- .19 VTL – vysokotlaký
- .20 ZŠ – základní škola
- .21 SZ – stavební zákon, 183/2006 Sb. v platném znění
- .22 CTR – centrální tankoviště ropy