

Změna č. 1

územního plánu Nelahozeves

návrh - výrok

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

Objednatel**Obec Nelahozeves**

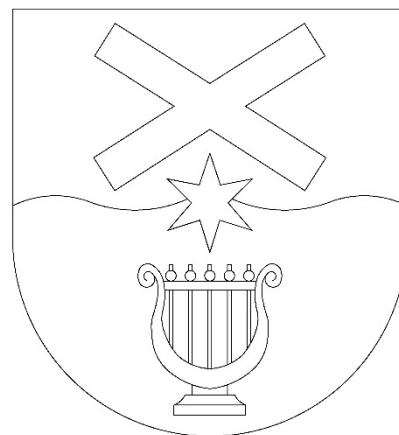
Školní 3

277 51 Nelahozeves

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

Riegrova 1209

278 01 Kralupy nad Vltavou

**Zhotovitel****gogolák + grasse s.r.o.****Ing. arch. Ivan Gogolák****Ing. arch. Lukáš Grasse**Jaurisova 515/4, Michle,
140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Lukáš Grasse

autorizovaný architekt ČKA 4642

T.: +420 728 555 462

E.: grasselukas@gmail.com

**gogolák
+ grasse****Autorský kolektiv**

Ing. arch. Ivan Gogolák,

Ing. arch. Lukáš Grasse,

Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.

Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický

Ing. Ivan Čechmánek

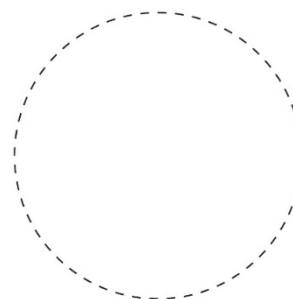
urbanismus

krajina a ÚSES

technická infrastruktura

vodní režim

doprava

**Datum**

08/2021

Obsah

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I | Koncepce | 6 |
| I /0 | Území | 6 |
| I /1 | Motivy | 6 |
| I /2 | Struktura | 6 |
| I /3 | Infrastruktura | 6 |
| II | Použití | 7 |
| II/1 | Základní podmínky | 7 |
| II/1 .1 | Podmínky struktury | |
| II/1.1.1 | plochy s rozdílným způsobem využití | |
| II/1.1.2 | prostorové uspořádání | |
| II/1 .2 | Podmínky infrastruktury | |
| II/1.2.1 | Veřejná prostranství | |
| II/1.2.2 | Občanské vybavení | |
| II/1.2.3 | Dopravní infrastruktura | |
| II/1.2.4 | Technická infrastruktura | |
| II/1.2.5 | Krajinná infrastruktura | |
| II/2 | Ostatní podmínky | 10 |
| 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 | |
| II/3 | Údaje územního plánu | 11 |
| II/3 .1 | Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu | |
| II/3 .2 | Pojmy | |
| II/3 .3 | Zkratky | |

I **Koncepce**

I /0 Území

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

I /1 Motiv

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

I /2 Struktura

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

I /3 Infrastruktura

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

II Použití

II/1 Základní podmínky

II/1.1 Podmínky struktury

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

II/1.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

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

| označení | stávající využití plochy | nové využití plochy |
|-----------|---|--|
| 02 | O – smíšená obytná, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní | O – smíšená obytná, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní |
| 07 | PB – přírodní pobytová, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní | O – smíšená obytná, PB – přírodní pobytová, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní |
| 09 | N – smíšená nezastavěného území | PB – přírodní pobytová |
| 10 | O – smíšená obytná, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní | O – smíšená obytná, úprava podmínek prostorového uspořádání pro lokalitu N07 U Rasovny VP ₀ – veřejné prostranství ostatní |
| 12 | PB – přírodní pobytová | PB – přírodní pobytová, VP ₀ – veřejné prostranství ostatní |
| 13 | PB – přírodní pobytová | PB – přírodní pobytová, úprava podmínek využití pro lokalitu L02 Lešany - rezort |

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

| Ozn | Název | 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 |
| PB | přírodní pobytová | činnosti, stavby a opatření pro rekreaci přírodního charakteru (zejména rekreační louky, přírodní sportoviště, parky, sady a zahrady rekreačního charakteru a další pobytové přírodní plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství a lesnictví) | Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedlejší stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní; zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky; veřejná prostranství a cestní síť v krajině | V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat činnosti a stavby související s provozem hřbitova. V lokalitě L02 Lešany rezort lze umísťovat činnosti a stavby pro sport a odpočinek v návaznosti na ul. Nad Borovičkami za podmínky, že nebude narušen přírodně rekreační charakter plochy a nebude znemožněno využití dotčených částí plochy pro technickou infrastrukturu TI05 a TI06. | Stavby v krajině určené pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu lze umísťovat, pokud budou napojeny na síť pěších cest. | oplocení | areály logistické a obchodní; fotovoltaické elektrárny, solární, větrné parky a větrné turbíny, plynárny, teplárny, skládky a spalovny mimo plochy SVs, zařízení pro těžbu nerostů; další výroba uvedená v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí; stavby pro reklamu (neplatí podél silnic I, II a III. třídy mimo zastavěné území obce) | V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat oplocení. V lokalitě N02 Nelahozeves na pozemku parc.č. 7/1 v návaznosti na účelové komunikace lze umísťovat dočasné parkovací plochy přírodního charakteru. V lokalitě N01 Zámek na pozemku parc.č. 41/2 v návaznosti na plochu výjimečná (X) lze umísťovat parkovací stání. V lokalitě N05 V Cihelnách lze umísťovat oplocení v zastavěném území. | V části plochy pro občanské vybavení, dopravní či technickou infrastrukturu, v plochách a koridorech ÚSES, a plochách interakčních prvků nelze využít základní způsob využití, pokud nejsou umístěny stavby anebo zajištěna opatření nutná k jejich realizaci, nebo pokud není požadovaná stavba či opatření zajištěno jiným způsobem či na jiném místě. * |

Pozn: *) podmínky části plochy pro základní školu, části plochy pro dopravní infrastrukturu s indexem, části plochy pro technickou infrastrukturu s indexem, podmínky ploch a koridorů ÚSES a ploch interakčních prvků jsou stanoveny v podkapitole II/1 .2
Pozn: **) ostatní plochy s rozdílným způsobem využití se Změnou č. 1 územního plánu Nelahozeves nemění

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

II/1.1.2 Prostorové uspořádání

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

| Ozn. | Název | Prvky | | | | 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 |
| L01 | Lešany | typický poměr stran zástavby, min. 1:1,5 | max. 3NP, typická střešní krajina zástavby <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_V</u> - střešní krajina zástavby bez vikýřů | - | <u>objekt kapličky</u> – chránit jako vyhlídkový bod na hraně lesa a volné krajiny, napojit na síť pěších komunikací | minP 800 m2, pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 20% + KN 65%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1500 m2 platí: HS 15% + KN 75%, <u>v ploše rekreace (R)</u> - zastavěnost pozemku max. 40m2, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_V</u> – bez podmínek | nezpevněný lem prostranství <u>v ploše VP_V</u> – plochy parkování nesdružovat, | kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_V</u> – kVP, zástavba dvorcí | svahy pokryty lesním porostem, propojení s krajinou v terénních zářezech se stromořadím | - |
| N03 | Dvořákova stezka | typický poměr stran zástavby, nim. 1 : 1,5 | max. 2NP | <u>skalní masiv</u> – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav | <u>protihluková stěna železnice</u> – bude realizována v minimálních možných rozměrech, max. výška 1,2 m nad temenem kolejnice | - | - | sVP, max. vzdálenost k VP 6m | <u>břeh Vltavy</u> – stromořadí | |

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

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

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

II/1.2.2 Občanské vybavení

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

II/1.2.3 Dopravní infrastruktura

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

II/1.2.3.5 Letecká doprava

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

II/1.2.3.8 Cyklistická doprava

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

II/1.2.4 Technická infrastruktura

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

II/1.2.4.1 Vodní režim

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

II/1.2.5 Krajinná infrastruktura

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

II/1.2.5.4 Dobývání nerostů

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

II/2 Ostatní podmínky

II/2.1 Podmínky ovlivňující vlastnictví

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

II/2.1.1 Vyvlastnění

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

II/2.1.2 Předkupní právo

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

II/2.2 Podmínky upřesnění regulace

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

II/2.3 Podmínky etapizace

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

Z05 – K Lešanům II.

Bude uzavřena dohoda o parcelaci.

Bude realizováno technické opatření TI02 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.

Bude realizováno technické opatření TI03 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 TI02 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.

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

II/2.4 Podmínky kvalifikace

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

II/3 Údaje změny územního plánu

II/3.1 Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu

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

01 Výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000

02 Výkres hlavní, měřítko 1 : 5 000

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