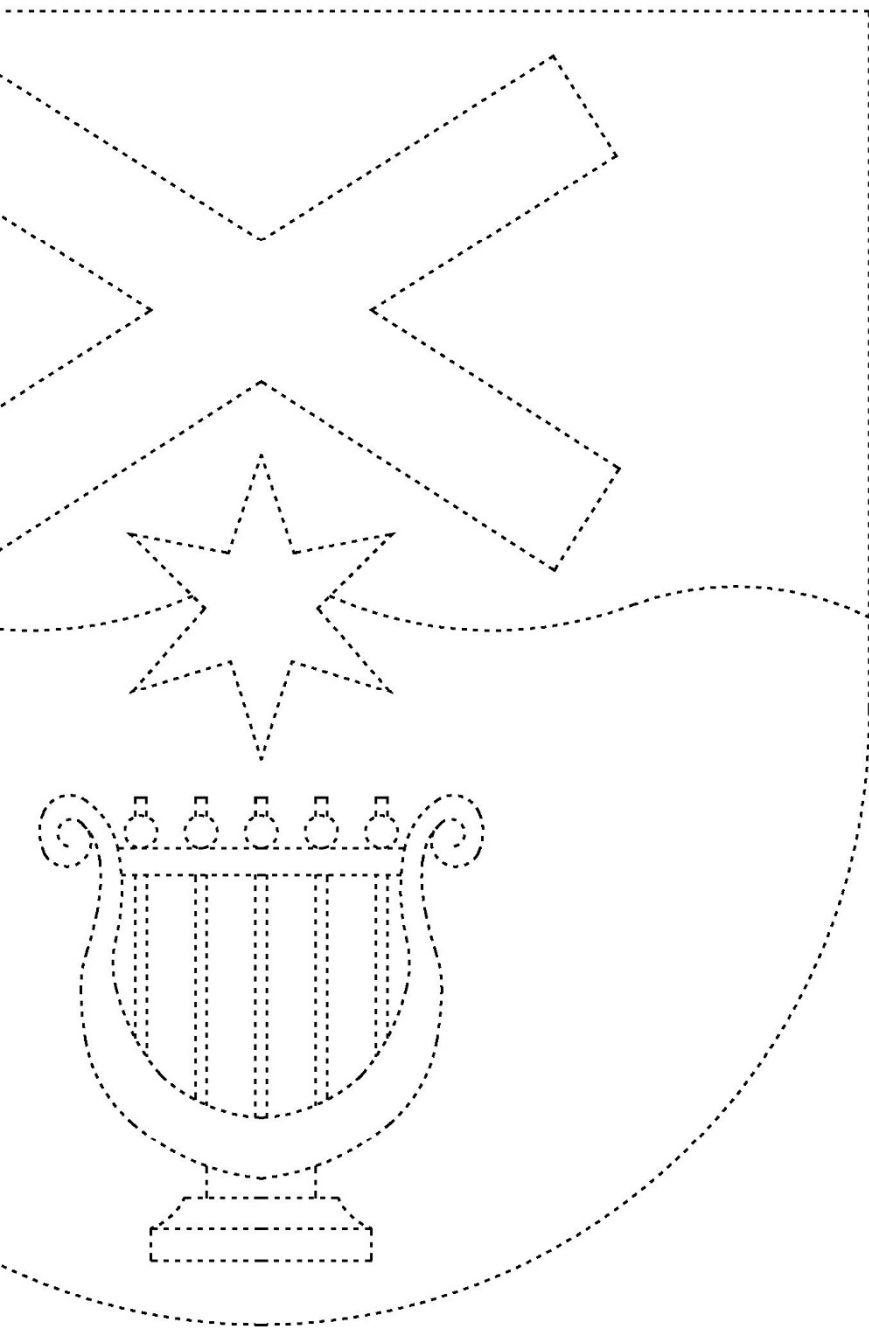


# Regulační plán RP01

Centrum obce Nelahozeves

návrh - odůvodnění



**Objednatel**

**Obec Nelahozeves**  
Školní 3  
277 51 Nelahozeves

**Pořizovatel**

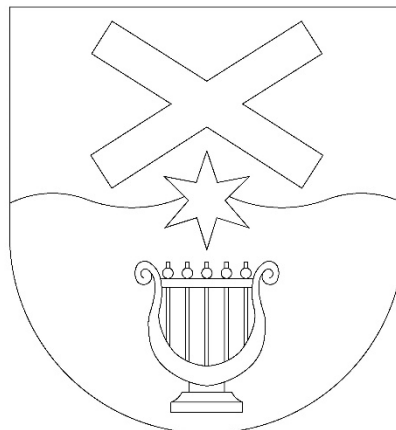
**Městský úřad Kralupy nad Vltavou**  
**odbor výstavby a územního plánování**  
Riegrova 1209  
278 01 Kralupy nad Vltavou

**Zhotovitel**

**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,  
Ing. arch. Štěpán Matějka

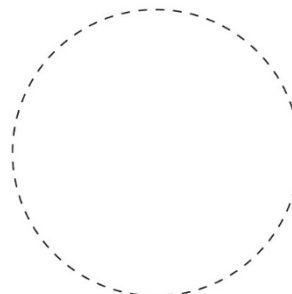
urbanismus

Ing. Petr Hrdlička

technická infrastruktura  
vodní režim  
doprava

Ing. Zbyněk Losenický  
Ing. Ivan Čechmánek

**Datum**  
01/2024



## Obsah odůvodnění

<b>1</b>	<b>Posouzení souladu návrhu regulačního plánu podle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona</b>	<b>5</b>
1.1	S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací	5
1.2	S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	5
1.3	S požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů	5
1.4	S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
<b>2</b>	<b>Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem</b>	<b>6</b>
3.1	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	6
3.2	Soulad s platnou Politikou územního rozvoje České republiky	6
3.3	Soulad s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	6
3.4	Soulad s platným Územním plánem Nelahozeves	7
<b>4</b>	<b>Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Zdůvodnění navržené koncepce řešení</b>	<b>8</b>
5.1	Urbanistická koncepce	8
5.2	Koncepce infrastruktury	11
<b>6</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa</b>	<b>13</b>
6.1	Bonitované půdně ekologické jednotky	13
6.2	Investice do půdy	13
6.3	Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby	13
6.4	Síť zemědělských účelových komunikací	13
6.5	Zdůvodnění návrhu	13
6.6	Vyhodnocení záboru zemědělských pozemků	13
6.7	Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa	13
<b>7</b>	<b>Vypořádání stanovisek DOSS a připomínek k návrhu RP pro společné jednání</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Vyhodnocení výsledků řízení o návrhu Regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves po veřejném projednání</b>	<b>24</b>

### Přílohy textové části odůvodnění

- P1.1 – urbanistická koncepce, pohledy a řezy, pohled severní
- P1.2 – urbanistická koncepce, pohledy a řezy, pohled jižní
- P1.3 – urbanistická koncepce, pohledy a řezy, pohled východní
- P1.4 – urbanistická koncepce, pohledy a řezy, pohled západní
- P1.5 – urbanistická koncepce, objemové řešení
- P2.1 – dopravní řešení, vlečné křivky (směr JS)
- P2.2 – dopravní řešení, vlečné křivky (směr SJ)
- P2.3 – dopravní řešení, rozhledové poměry

## **1 Posouzení souladu návrhu regulačního plánu podle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona**

### **1.1 S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací**

- .1 Regulační plán je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky, platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a platným Územním plánem Nelahozeves.

### **1.2 S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

- .1 Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména pak s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v navazujícím území, zejména:

§ 18, odst. 1:

Řešení úpravy prostorového upořádání a dopravního řešení návsi vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území a posílení kulturního a společenského využití prostoru návsi, včetně možnosti obyvatel se s návší identifikovat. Navržené řešení klade důraz na realizace potřeb současné generace (parkové prostranství, klidový prostor obce) i generací budoucích (prostor pro rozvoj občanského vybavení, bezpečné prostředí pro pohyb a pobyt).

§ 19, odst. 1, a, b)

Koncepce řešení prostoru návsi a navazujících ploch je navržena s důrazem na zachování hodnot území, zejména civilizačních a kulturních (zejména specifická situace bývalého hospodářského dvora ve vztahu k dominantě zámku, přítomnost v ochranném pásmu NKP zámek Nelahozeves) a krajinných (zejména blízkost nábřeží Vltavy, návaznosti na park zámku Nelahozeves, preference parkového venkovského charakteru návsi).

§ 19, odst. 1, c)

Návrh řešení regulačního plánu odpovídá na veřejný zájem úpravy prostorového uspořádání návsi ze současného bariérového řešení účelového charakteru, neadekvátního hlavnímu veřejnému prostranství obce. Navržené řešení umožňuje plynule spádovat výškové návsi a odstranit prostorový problém náspu stávající komunikace, který prostorově a výškově rozděluje prostor návsi. Navržení řešení je v podrobnosti regulačního plánu dokumentováno přílohami P1.1 až P1.5 textové části odůvodnění – řezy, pohledy a prostorovým zobrazením úpravy návsi.

§ 19, odst. 1, f)

Návrh řešení regulačního plánu stanovuje etapizaci změn v území tak, aby mohly být nezbytné zásahy (ulice Na Vinici a Dvořákova stezka realizovány přednostně) a zároveň tak, aby úpravy návsi a předprostoru zámku (jižní hrana návsi) byly realizovány až v návaznosti na úpravu směrového vedení ulice Kralupská (silnice III/24021).

§ 19, odst. 1, k)

Návrh řešení regulačního plánu přináší významné kvalitativní zlepšení prostorového uspořádání prostranství, zejména eliminaci jeho bariérovitosti, dopravní zklidnění a tím i posílení bezpečnosti pohybu a pobytu pěších. Regulační plán je základním podkladem pro zajištění financování případné realizace navržených opatření (např. z dotačních programů nebo ve spolupráci se Středočeským krajem).

### **1.3 S požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

- .1 Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

### **1.4 S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

- .1 Bude doplněno po veřejném projednání.

## 2 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Zastupitelstvo obce Nelahozeves schválilo územní plán obce Nelahozeves dne 28.03.2019, nabytí účinnosti dne 28.03.2019. Změna č. 1 územního plánu Nelahozeves byla schválena dne 25.10.2021 pod č. usnesení 4/10/2021. Návrh zadání regulačního plánu RP01 Nelahozeves byl součástí územního plánu.

Na základě podmínek daných územním plánem Nelahozeves byla zpracována zpracovatelem – společnost Gogolák + Grasse s.r.o., Ing. arch. Ivan Gogolák, a Ing. arch. Lukáš Grasse, Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4 dokumentace pro společné jednání. Pořizovatel v souladu s § 65 odst. 2 stavebního zákona oznámil dne 27.06.2022 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je regulační plán pořizován a sousedním obcím, že společné jednání o návrhu Regulačního plánu RP01 Nelahozeves s odborným výkladem se konalo dne 20.07.2022 v 15,00 hod na obecním úřadě v Nelahozevsi.

Pořizovatel dne 27.04.2023 vyhodnotil s určeným zastupitelem výsledky projednání návrhu regulačního plánu RP01 Nelahozeves po společném jednání. Zpracovatel na základě výsledků projednání zpracoval upravený a posouzený návrh regulačního plánu pro veřejné projednání.

Pořizovatel oznámil dne 15.06.2023 pod č.j.: MUKV 32697/2023 VYST konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu na den 18.07.2023 v 17,00 hod. v Kulturním domě v Nelahozevsi. Z veřejného projednání je sepsán zápis.

## 3 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

### 3.1 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

- .1 Z hlediska urbanistické koncepce a urbanistických hodnot řešená plocha svým charakterem a strukturou vychází z historického uspořádání uzavřeného hospodářského dvorce a respektuje okolní zástavbu. V okolí se vyskytují převážně stavby s dvěma až třemi nadzemními podlažími, z čehož je jedno podkroví, s primární funkcí individuálního bydlení. Prostorová dominanta zámku Nelahozeves je zachována. Řešená plocha je navržena tak, aby odpovídala nárokům využití jako centrálního prostoru obce. Úpravou nivelity terénu bylo dosaženo maximálně spojitě multifunkční plochy, využitelné pro aktivity a provoz obce, každodenní, např. farmářské trhy, akce zájmových skupin, školní akce, obecní zasedání a meetingy atp.
- .2 Z hlediska technické koncepce je plocha napojena na současnou dopravní a technickou infrastrukturu, při čemž některé tyto prvky upravuje s cílem efektivnějšího využití ploch veřejných prostranství.

### 3.2 Soulad s platnou Politikou územního rozvoje České republiky

- .1 Regulační plán je v souladu se stanovenými republikovými prioritami územního plánování dle kap. 2 Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 5 schválené usnesením Vlády ČR č. 833 dne 17. 8. 2020 a závazně platné ode dne 11. 9. 2020. (dále jen „APÚR“).
- .2 Obec Nelahozeves se nachází v rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha a dále se nachází v blízkosti rozvojové osy OS2 Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (– Drážďany). Obec se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené APÚR.
- .3 Obec se nachází v koridoru vysokorychlostní dopravy VR1, úseku (Drážďany –) hranice SRN/ČR–Praha, na koridoru vodní dopravy VD2 a na koridoru dálkovodu DV1.
- .4 Regulační plán je v souladu se všemi výše zmíněnými body APÚR.

### 3.3 Soulad s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

- .1 Regulační plán respektuje stanovené Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 2. aktualizace z roku 2014, (dále jen „AZÚR“) a to jak podmínkách Rozvojové osy OS2, tak z pohledu dopravní a technické infrastruktury a ochrany krajiny a ÚSES.

### 3.4 Soulad s platným Územním plánem Nelahozeves

0. Regulační plán je v souladu s platným Územním plánem Nelahozeves (dále jen „ÚP“) a zpřesňuje jej následovně:

#### 3.4.1 V plochách:

- .1 Plochy občanského vybavení (OV) - zpřesněno z plochy smíšené obytné (O) s ohledem na upřesnění druhu bydlení a druhu občanského vybavení.
- .2 Plochy veřejného prostranství zpevněného (VZ) - zpřesněno z plochy veřejné prostranství hlavní (VP<sub>H</sub>), veřejné prostranství ostatní (VP<sub>O</sub>) a z plochy smíšené obytné (O), s ohledem na zajištění veřejných prostranství a dopravních komunikací.
- .3 Plochy veřejného prostranství parkového (VP) - zpřesněno z plochy veřejné prostranství hlavní (VP<sub>H</sub>) a z plochy smíšené obytné (O), s ohledem na upřesnění plochy určené k zajištění veřejných prostranství s převahou travnatých porostů a stromů. Také je umožněno v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umístění souvisejících činností a staveb drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, pokud neomezují účel veřejného prostranství.
- .4 Plochy veřejného prostranství - zeleně (Z) - zpřesněno z plochy veřejné prostranství hlavní (VP<sub>H</sub>) a z plochy smíšené obytné (O), s ohledem na upřesnění plochy určené k zajištění veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch s výsadbou stromů.

#### 3.4.2 V podmínkách pro umístění staveb:

- .1 byl regulační plán zpřesněn regulací stavebních čar pozemků a vymezením pozemků, s ohledem na zachování charakteru řešené plochy,
- .2 byl regulační plán zpřesněn regulací umístění prvků veřejně prospěšných staveb a jejich součástí – tj. například umístěním skupin stromů nebo prvků liniové zeleně (stromořadí) v rámci parkovacích ploch a dalších regulací týkajících se veřejných prostranství, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury pro co nejlepší nastavení podmínek pro využití řešené plochy z hlediska naplnění ÚP a přiblížení charakteru okolní zástavby v platných současných standardech.

#### 3.4.3 V podmínkách pro prostorové uspořádání:

- .1 Regulační plán zpřesňuje požadavky na podlažnost a výšku staveb, tvar staveb a střech staveb, rozsah zastavěné, zpevněné a zelené nezpevněné plochy, řešení sadových úprav a prostorové uspořádání všech staveb pro co nejlepší nastavení podmínek pro využití řešené plochy z hlediska naplnění ÚP a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.

#### 3.4.4 V pozicích dopravní a technické infrastruktury:

- .1 Dopravní infrastruktura byla regulačním plánem upravena pro efektivnější prostorové uspořádání veřejného prostoru v řešeném území. Upravené řešení je v souladu s platnými ČSN. V ploše veřejného prostranství návsi je plochou parkovou vymezena rezerva pro zajištění řešení veřejných prostranství v charakteru parkové návsi.
- .2 Technická infrastruktura byla regulačním plánem upravena v souladu s podmínkami využití území, zejména v části dešťové kanalizace - odvodnění řešené plochy a také návrhem úprav části stávající zámecké štol.

## 4 Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)

- .1 Regulační plán splňuje zadání regulačního plánu centra obce Nelahozeves.
- .2 Regulační plán je zpracován v souladu s pokyny pořizovatele k úpravě po společném jednání (viz kap. 7) a po veřejném projednání (viz kap. 8).

## 5 Zdůvodnění navržené koncepce řešení

### 5.1 Urbanistická koncepce

#### 5.1.1 Koncepce urbanistického řešení

##### 5.1.1.1 Historie a hodnoty území

- .1 Urbanistická koncepce vychází z historické podstaty formování řešeného území. Jádrem Nelahozevsi tvořil uzavřený hospodářský dvorec, stojící v prostorové opozici k sousednímu nelahozevskému zámku. Hospodářský dvůr zde vznikl jako součást farní vsi kolem kostela sv. Ondřeje. Uzavřenost hospodářského dvora byla narušena stavbou silničního průtahu (dnes ulice Kralupská) v 80. letech 20. století, kdy postupně docházelo k demolici většiny objektů.

Průtah silnice III/24021 je v současné době díky prostorovému roztržení návsi na dvě nespojité plochy významným limitem transformace prostoru návsi na společenské centrum obce.



obr.: výřez stabilního katastru Čech z roku 1840 s patrnou stopou hospodářského dvora v místě dnešní návsi



obr.: výřez z leteckého snímkování, rok 1953, stav před realizací průtahu silnice III/24021





obr.: výřez z leteckého snímkování, rok 1989, stav po realizaci průtahu silnice III/24021



obr.: fotografie od zámku směrem na dnešní náves, rok 1894

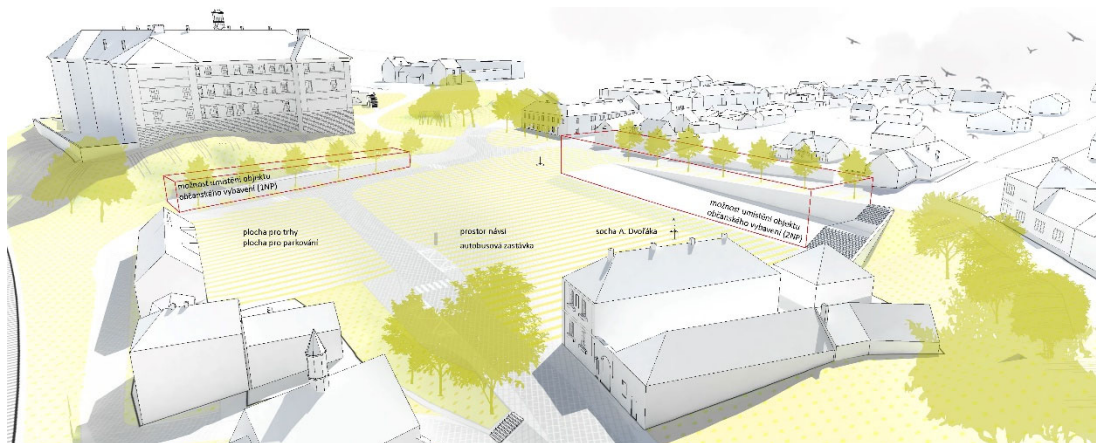


obr.: fotografie směrem k zámku po revitalizaci návsi v 80. letech 20. století

### 5.1.1.2 Koncepce využití a prostorového uspořádání území

Koncepce nové urbanistické struktury navazuje na tuto historickou skutečnost v několika principech:

- .1 Významnou změnou organizace prostoru návsi je přeložení diagonálně vedeného silničního průtahu ul. Kralupské, a zcelení tak prostoru návsi do využitelného víceúčelového prostranství. Využití prostoru návsi je předpokládáno převážně zpevněné s podílem parkových úprav tak, aby s ohledem na úpravu nivelity terénu bylo dosaženo maximálně spojitě plochy, využitelné pro aktivity a provoz obce, každodenní, např. farmářské trhy, akce zájmových skupin, školní akce, obecní zasedání a meetingy atp., i sezónní, např. akce v rámci festivalu Dvořákova Nelahozeves, řemeslné jarmarky, letní kino, zimní bruslení, vánoční a velikonoční trhy atp. Konkrétní architektonické řešení prostoru návsi včetně mobiliáře a parkových úprav bude řešeno podrobnější dokumentací.
- .2 Pro posílení prostorového působení návsi jako centrálního prostoru jsou po jejím obvodu vymezeny plochy pro rozvoj občanského vybavení obce. Plocha smíšená obytná (O) je upřesněna pro umístění občanského vybavení celosídlního významu, doplněného o lokální vybavení, např. společenský sál, knihovna, pošta, případně doplněného o komerční vybavení, např. restaurace, kavárna, obchodní zařízení, administrativa. Objekt občanského vybavení navazuje na stopu historického objektu bývalého hospodářského dvora, uzavírá západní stranu návsi a vytváří důstojnou architektonickou dominantu a protipól monumentálnímu zámku. Pro potřeby obsluhy navrhovaného objektu občanského vybavení bude upravena ulice Na Vinici tak, aby bylo možné z ní obsluhovat 2. podlaží navrhovaného objektu, přízemí objektu bude výškově přístupné z prostoru návsi. Objekt občanského vybavení bude mít min. 2NP, max. však 3NP za předpokladu, že nebude výškovým uspořádáním negativně ovlivňovat areál Památníku A. Dvořáka a měřítko prostoru návsi. Architektonické řešení objektu je doporučeno hledat architektonickou soutěží.
- .3 Koncepce řešení počítá také s případnou stavbou objektu drobné architektury na jižní straně řešeného území, kde se dříve také nacházely objekty hospodářského dvora. Objekt drobné architektury je určen pro lokální občanské vybavení související s provozem návsi, např. infocentrum, kavárna, kulturně – obchodní provoz atp. Architektonické řešení objektu je doporučeno hledat architektonickou soutěží. Dočasně může být tento prostor využit k parkování pro obsluhu společenského a kulturního programu návsi.



obr.: schéma prostorového uspořádání návsi, pohled ze severu od kostela sv. Ondřeje



obr.: schéma prostorového uspořádání návsi, pohled z jihu od zámku Nelahozeves

### 5.1.2 Koncepce krajinného řešení:

- .0 Krajinné řešení navazuje na stávající přírodní hodnoty v území, mezi které patří některé prvky stávajících sadovnických úprav návsi a především sousední areál zámeckého parku založený kolem roku 1850.
- .1 Stávající parkový prostor návsi je ideově i technicky poplatný době svého vzniku (60. léta 20. století), není téměř užíván a chátrá. Parku chybí jakákoliv návaznost na svoje bezprostřední okolí, především rodnému domu Antonína Dvořáka, tak i zámku Nelahozeves.
- .2 Nově navržené řešení, které lépe definuje využití jednotlivých prostor obce, počítá s aktivnějším využitím všech obyvatel tohoto místa a tento fakt musí úpravy parku reflektovat. V prostoru bude využito více zpevněných ploch, ale tak, aby se nenarušil vesnický charakter místa. Součástí prostoru je také socha Antonína Dvořáka, jejíž poloha musí být vhodně umístěná jak nejen vůči památníku samotnému, ale i s vazbou na rodný dům Antonína Dvořáka. V rámci prostoru návsi se předpokládá náhradní výsadba, která bude dále řešena podrobnější dokumentací. Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Předpokládá se převážně parkový venkovský charakter prostranství.
- .3 Řešení území má potenciál napojení na systém zeleně s doplněním pěších nebo cyklistických tras do širšího okolí obce. Významné napojení se nabízí do zámeckého parku a dále přes obnovenou cestu na Kralupy n. Vltavou, přičemž je nezbytné zajistit průchodnost parku. Regulační plán doporučuje zlepšit pěší prostupnost také směrem k řece Vltavě s napojením na Dvořákovu cestu (a dále na Kralupy n. Vltavou) nebo s nábřežím Vltavy a cestou na Veltrusy, resp. na paralelní cestu podél železniční tratě obsahující cyklotrasu EV7.

## 5.2 Koncepce infrastruktury

### 5.2.1 Koncepce dopravního řešení

#### 5.2.1.1 Silniční doprava

- .1 Ústřední koncepcí dopravního i urbánního řešení je směrová úprava komunikace III/24021 - Větev A (dnešní ulice Kralupská) z dnešního diagonálního vedení skrz řešené území do polohy, která nabízí efektivnější využití plochy jako centrálního veřejného prostranství obce. Navržené řešení MO2 7,5/30 předpokládá značné polohové i výškové úpravy nového vedení komunikace včetně navazujících terénních prací. Toto přeložení se týká části především větve A.2 a A.3, tedy od křížení ul. Kralupská a Školní zhruba k objektu Dvořákova rodného domu. Regulační plán také předkládá alternativní řešení křižovatky ul. Kralupská a Školní na průsečnou křižovatku se zapojením vjezdu do zámeckého parku. Alternativní řešení křižovatky je realizovatelné dle podmínek využití území.
- .2 Návrh předpokládá zkapacitnění profilu Větev C (ul. Na Vinici) na MO2p 12/7/30 s dopravním zklidněním – zóna 30. Toto zkapacitnění je nutné s ohledem na nově navržený objekt veřejného vybavení, který regulační plán vymezuje.
- .3 Vzhledem k přeložení větve A se mění i napojení větve D.1, která se na ul. Kralupskou napojuje. Pro větev D.2 je navržena úprava profilu na MO2 6,5/5/30.

#### 5.2.1.2 Pěší, hromadná a cyklistická doprava

- .1 Regulační plán navrhuje průchodnost řešenou plochou především v rámci nově upravených komunikací. Průchodnost přes veřejné prostranství a parkové plochy bude specifikována v podrobnější dokumentaci týkající se přímo těchto ploch.
- .2 RP definuje nutné zachování pěšího průchodu při realizaci navrženého objektu (BL1) na jeho severní hraně propojující ulici Na Vinici s ul. Kralupská, v návaznosti na zastávky MHD, žel. zastávku nebo kostel sv. Ondřeje. Toto propojení má značný význam na zachování kvalitní a rychlé průchodnosti řešeného území.
- .3 Regulační plán navrhuje úpravu umístění zastávek MHD v centrální části řešeného území tak, aby bylo dosaženo jednoduššího přestupu na vlakové spojení na zastávce Nelahozeves Zámek a zastávka byla v centrální poloze návsi. Zastávkový záliv je oproti stávajícímu stavu posunut severně o 60 m, resp. až 120 m v druhém směru.
- .4 Plán doporučuje zachování stávajících přístupových pěších cest v okolí kostela sv. Ondřeje.

#### 5.2.1.3 Doprava v klidu

- .1 Pro objekty občanské vybavenosti bude počet odstavných a parkovacích stání řešen v souladu s ČSN na vlastním pozemku občanské vybavenosti, včetně posouzení vlivu dostupnosti MHD.
- .2 Celkový počet požadovaných parkovacích stání je stanoven v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro součinitel vlivu stupně automobilizace  $ka=1,0$  dle reálných možností kapacity navržených veřejných prostranství, ulice Na Vinici, Kralupské a plochy před blokem BL.2.  
Jsou doporučeny následující kapacity parkovacích stání:  
P.1 – Na Vinici – min. 10 PS  
P.2 – Pod zámek – doporučeno až 30 PS

P.3 – Kralupská – doporučeno až 15 PS

Vzorové prostorové umístění parkovacích stání je zobrazeno ve výkrese II.a Výkres koordinační s ohledem na prostorové možnosti navržených veřejných prostranství.

- .3 Regulační plán navrhuje nová parkovací stání v ulici Na Vinici u navrženého objektu (BL1), parkovací stání s integrovaným stromořadím u ul. Kralupská a plochu pro parkovací stání před objektem bývalé hasičské zbrojnice. Parkovací stání v ploše P.2 jsou s ohledem na budoucí možné využití bloku BL.4 navržena jako dočasná.
- .4 Pro stávající objekty ploch smíšených obytných (O) jsou odstavná stání navržena výhradně na vlastním pozemku.

#### 5.2.1.4 Hluk z dopravy

- .1 Stávající hlukové poměry se navrhovaným řešením nemění. V optimálním případě dojde ke zklidnění dopravního provozu, a tedy ke zmírnění negativních vlivů dopravy na obytné prostředí.

### 5.2.2 Koncepce řešení technické infrastruktury

- .0 Řešené území je dobře obslouženo sítěmi tech. infrastruktury, takže regulační plán nepředpokládá zvláštní budování nových sítí, vyjma přeložení některých stávajících v rámci úprav komunikací.
- .1 Splašková kanalizace zůstane zachována ve své stopě v diagonálním vedení skrz řešené území, pokud to nebude vyžadovat úprava parkové plochy nad tímto vedením. Regulační plán navrhuje připojení navržených objektů gravitačním způsobem na stávající splaškovou kanalizaci.
- .2 Odvod dešťových vod bude řešen akumulací s přepadem do stávající sítě splaškových vod nebo odvodem historickou zámeckou stokou do řeky Vltavy. Splaškové vody nejsou a nemohou být odváděny štolou do řeky Vltavy.  
Dešťové vody budou přednostně odváděny do parkových, resp. travnatých ploch, a vsakovány. Dojde tak k podpoře výparu a ochlazení vzduchu v lokalitě. Pokud nebude možné vsakovat dešťové vody, budou řešena v maximální možné míře opatření pro zadržování a využití dešťové vody, např. pro zálivku zeleně.
- .3 Zásobování vodou u nových objektů je řešeno ze stávajícího vodovodního řadu v ul. Na Vinici nebo v jihovýchodní části území. Přeložka vodovodního řadu je navržena z důvodu stávajícího vedení pod blokem územní rezervy BL.4, a zároveň tak, aby vodovodní řad byl uložen v rámci nové komunikace.
- .4 Navržené objekty mohou být připojeny přípojkou na stávající vedení STL plynovodu, vedoucí v ul. Na Vinici, nebo v jihovýchodní části území. Přeložka STL plynovodu je navržena z důvodu terénních úprav návsi vyvolaných úpravou směrového řešení komunikací. Přeložka STL plynovodu je řešena tak, aby byl řad uložen v rámci nové komunikace.
- .5 Zásobování elektrickou energií je navrženo ze stávající sítě a stávající trafostanice v ulici Na Vinici.
- .6 Vedení a stožáry veřejného osvětlení budou patřičně změněny společně s upravenými komunikacemi.
- .7 Navržené objekty mohou být napojeny na stávající sítě sdělovacích nebo datových kabelů.

### 5.2.3 Plánovací smlouva

Plánovací smlouva je typem smlouvy upravující konkrétní práva a povinnosti v kontextu budované výstavby. Jejím smyslem je určit, jakým způsobem se budoucí stavebník bude podílet na výstavbě konkrétních (obvykle veřejně prospěšných) staveb ve vztahu s obcí. Jejím účelem je tak především vymezit vztahy mezi veřejnoprávním subjektem (obec, kraj či stát) na straně jedné a stavebníkem na straně druhé.

Předpokládá se, že samotné případné úpravy prostoru návsi bude předcházet podrobnější koncepce řešení území, včetně podrobného uspořádání a využití prostranství. Uvedené může být řešeno např. architektonickou studií, architektonickou soutěží o návrh, nebo soutěžním dialogem.

- Na základě zvoleného řešení mohou být upřesněny požadavky jednotlivých vlastníků na řešení předmětného území a případné úpravy majetkoprávních vztahů s ohledem na nové řešení a zajištění funkce veřejné infrastruktury (silnice III/24021, inženýrské sítě atp.).



## 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

- .0 Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
- .1 Celá řešená plocha je dle územního plánu sídelního útvaru Nelahozeves v zastavěném území, a nenachází se v ní žádné plochy určené k vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

### 6.1 Bonitované půdně ekologické jednotky

- .1 V řešené ploše se nacházejí zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany. Jedná se o BPEJ 1.56.00 zařazené do I. třídy ochrany (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně) a BPEJ 1.10.10 zařazené do II. třídy ochrany (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné).

### 6.2 Investice do půdy

- .1 V řešené ploše není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

### 6.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

- .1 V řešené ploše se nenachází areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby.

### 6.4 Síť zemědělských účelových komunikací

- .1 V řešené ploše se nenachází žádné zemědělské účelové komunikace.

### 6.5 Zdůvodnění návrhu

- .1 Závazným podkladem je platný územní plán Nelahozeves, ve znění změny č. 1.

Rozloha řešené plochy:	17 333 m <sup>2</sup> (cca 1,73 ha)
Z toho v zastavěném území ke dni 1. 1. 2022:	17 333 m <sup>2</sup> (cca 1,73 ha)

### 6.6 Vyhodnocení záboru zemědělských pozemků

- .1 V řešené ploše nedochází k žádnému záboru zemědělských pozemků.

### 6.7 Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

- .1 V řešené ploše se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa.

## 7 Vypořádání stanovisek DOSS a připomínek k návrhu RP pro společné jednání

**Na základě ustanovení §65 zákona č. 183/2006Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel regulačního plánu RP01 obce Nelahozeves ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Nelahozeves (Ing. Jakub Brynda) vyhodnotil výsledky po společném jednání k upravení návrhu pro veřejné projednání regulačního plánu.

**V rámci společného jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a organizace působící v území:**

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
4. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
5. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
6. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
7. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
8. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
9. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
10. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11 a, 130 00 Praha 3
11. Obvodní báňský úřad, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
12. ČR – Krajské ředitelství policie Stř.kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha 5 - Zbraslav
13. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
14. Městský úřad Kralupy n. Vlt., stavební úřad - odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
15. Městský úřad Kralupy n. Vlt., stavební úřad – památkové péče, Palackého nám. 1, 278 01
16. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník

Sousední obce:

1. Město Kralupy nad Vltavou, 278 01 Kralupy nad Vltavou
2. Obec Nová Ves u Nelahozevse, 277 52
3. Obec Uhy, č.p. 31, 273 24
4. Obec Sazená, 273 24
5. Město Velvary, náměstí Krále Vladislava 1, 273 24 Velvary
6. Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy

Oprávněný investor:

17. GasNet, s.r.o., Klíše, Klíšská 940/96, Ústí nad Labem-město
18. Krajská správa a údržba silnic SK, Smíchov, Zborovská 81/11, Praha 5
19. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou
20. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
21. Středočeské vodárny a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno
22. Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5
23. České dráhy a.s., Nábř. Ludv. Svobody 12, 110 00 Praha 1
24. ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín 4
25. T-Mobile Czech republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha

Obec, pro kterou je územní plán obce pořizován:

1. Obec Nelahozeves

**Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska bez připomínek tyto dotčené orgány:**

1. Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10, Praha, stanovisko ze dne 09.08.2022, pod č.j.: MZP/2022/500/1469.
2. Krajská hygienická stanice Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník, vyjádření ze dne 18.08.2022 pod č.j.: KHSSC 34791/2022.
3. Hasičský záchranný sbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník, č.j. HSKL-5956-2/2022-ME ze dne 12.07.2022.

4. Obvodní báňský úřad, Koží 4, P.O.BOX 31, 110 01 Praha 1 stanovisko ze dne 28.06.2022 pod č.j.: SBS 28503/2022/OBÚ-02/1.
5. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha; ze dne 28.07.2022 pod č.j.: 082069/2022/KUKS – stanovisko dle zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, stanovisko dle zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, stanovisko dle zák.č. 289/1995 Sb., o lesích, stanovisko dle zák.č. 254/2001 Sb., o vodách, stanovisko dle zák.č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, dle zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče.

**Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska tyto dotčené orgány:**

**Městský úřad, odbor ŽP, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou; stanovisko ze dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70046/2022 VYST**

- 1) Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:  
K návrhu předloženého regulačního plánu máme následující připomínky:  
- V části 5.2.2. odůvodnění požadujeme opravit následující: Odvod dešťových vod bude řešen akumulací s přepadem do stávající sítě splaškových vod s odvodem historickou zámeckou stokou do řeky Vltavy. Splaškové vody nejsou a nemohou být odváděny štolou do řeky Vltavy.  
- Připomínky ke kapitole 3.4.1.2. Odvod dešťových vod: srážkové vody z komunikací mohou být odváděny pouze regulovaně, před jejich zaústěním do stoky musí být zdrženy.  
Regulační plán zbytečně omezuje způsob odvádění srážkových vod, resp. omezuje hospodaření s nimi. Srážkovou vodu z komunikací doporučujeme využít v rámci tzv. modrozelené infrastruktury, resp. umožnit její využití přílehlou zelení, případně její odvedení k zeleni, ke kořenovému systému stromů apod. Takto dojde k předčištění znečištěných dešťových vod z komunikace a podpoře výparu a ochlazení vzduchu v lokalitě. Tuto část regulačního plánu požadujeme dopracovat ve smyslu maximálního využití dešťové vody v místě, zejména pro závlahu.

**Vyhodnocení: Bod 5.2.2 je do odůvodnění doplněn v požadovaném znění, bod 3.4.1.2 je také doplněn v požadovaném znění. Do bodu 3.4.1.2 je doplněna textace:**

***Dešťové vody budou přednostně sváděny do parkových ploch a zasakovány tam, kde to bude s ohledem na řešení veřejných prostranství možné. Řešení hospodaření s dešťovými vodami bude respektovat známé principy řešení modrozelené infrastruktury.***

- 2) Vyjádření z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon):  
- Jelikož povolení ke kácení dřevin je v kompetenci Obecního úřadu Nelahozeves, nemáme zásadní námítky. Upozorňujeme však, že předložený regulační plán vyvolá nutnost kácení velkého množství vzrostlých dřevin, které doporučujeme ocenit dle metodiky Agentury ochrany přírody a krajiny <https://ocenovanidrevin.nature.cz/>. V rámci regulačního plánu by bylo vhodné vymezit lokalitu pro adekvátní náhradní výsadbu. Je zjevné, že navržené stromořadí není dostatečnou náhradou za předpokládaný úbytek dřevin dle návrhu regulačního plánu v předložené podobě.  
- Požadujeme doplnit do dokumentace následující: „Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.“

**Vyhodnocení: V bodě 5.2.3 textové části návrhu RP je uvedeno následující:**

***Stávající zeleň bude v maximální míře zachována, všechny kácené stromy budou nahrazeny novou výsadbou.***

***Náhradní výsadbu je možné realizovat v celé ploše VP – plocha veřejného prostranství – parková, kdy hlavním využití plochy je:***

***- veřejné parkové prostranství, zpevněné plochy návsi a nezpevněné travnaté plochy se stromy***

***Výše uvedená podmínka je tímto ustanovením splněna. Regulační plán zároveň nenahrazuje žádná územní rozhodnutí nebo povolení ke kácení.***

***Požadovaná textace je doplněna do kap. 5.1.2.2 v následujícím znění:***

***V rámci prostoru návsi se předpokládá náhradní výsadba, která bude dále řešena podrobnější dokumentací.***

***Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.***

**Ministerstvo obrany Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6; stanovisko ze dne 11.08.2022 pod č.j.: 139966/2022-1322-OÚZ-PHA**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Území řešené Regulačním plánem RP01 Centrum obce Nelahozeves je dotčeno vymezeným územím OP radaru SRE (dle ÚAP jev 102a) a posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Ministerstvo obrany požaduje výše uvedená vymezená území, kterými je dotčeno území řešené regulačním plánem, zapracovat do textové části návrhu regulačního plánu a textovou poznámkou do grafické části.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do RP01 Centrum obce Nelahozeves je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu RP01 Centrum obce Nelahozeves další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP (102a a 119).

**Vyhodnocení: Do návrhu regulačního plánu budou výše uvedené podmínky zapracovány.**

**Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1; stanovisko ze dne 26.07.2022 pod č.j.: MD-24847/2022-910/2**

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves za následujících podmínek: 1) Požadujeme do textové i grafické části regulačního plánu doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) se zákazem laserových zařízení - Sektor B letiště Praha/Ruzyně a OP s výškovým omezením staveb (OP vnější vodorovné plochy) a OP se zákazem laserových zařízení - sektor A letiště Praha/Vodochody.

Odůvodnění:

Ad Letecká doprava) Ad1) Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP se zákazem laserových zařízení - sektor B. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Dále se řešené území nachází v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vnější vodorovné plochy) a v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701.

Ochranná pásma obou letišť požadujeme do územního plánu doplnit a respektovat v plném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.



**Vyhodnocení:** Do textové i grafické části regulačního plánu bude doplněno ochranné pásmo (dále jen „OP“) se zákazem laserových zařízení - Sektor B letiště Praha/Ruzyně a OP s výškovým omezením staveb (OP vnější vodorovné plochy) a OP se zákazem laserových zařízení - sektor A letiště Praha/Vodochody.

**Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, památková péče, Palackého nám. 1, Kralupy nad Vltavou;**  
**stanovisko ze dne 18.08.2022 pod č.j.: MUKV 69227/2022 VYST**

Z hlediska zájmů státní památkové péče předkládá orgán státní památkové péče k *Návrhu Regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves* následující připomínky:

- 1) Požadujeme doplnit a projednat se zástupci památkové péče (NPÚ-ÚOPSČ Praha a MěÚ Kralupy nad Vltavou) řezy řešeným územím, ze kterých bude jasně patrné hmotové řešení, včetně střech nově navrhovaných objektů (vyplňují na 100% navržené bloky). Z těchto řezů bude také jasně vyplývat vztah k hodnotným, památkově chráněným objektům i k zástavbě v jejich sousedství, včetně základních výškových úprav terénu.
- 2) Nesouhlasíme s umístěním bloku BL4.
- 3) V severní části navrhovaného bloku BL1 požadujeme umístění stavební čáry max. v místě navrhovaného průchodu. Požadujeme zachování volného, nezastavěného průchodu podél kamenné zdi směrem k objektu Památníku A. Dvořáka.
- 4) Případné parkování nebo plochu pro trhy před blokem BL2 doplnit stromy.

**Vyhodnocení:** Dne 17.10.2022 proběhla jednání mezi pořizovatelem, zpracovatelem, starostou obce, vlastníky pozemků, památkovou péčí a NPÚ. Na jednání bylo domluveno následující:

- 1) Požadujeme doplnit a projednat se zástupci památkové péče (NPÚ-ÚOPSČ Praha a MěÚ Kralupy nad Vltavou) řezy řešeným územím, ze kterých bude jasně patrné hmotové řešení, včetně střech nově navrhovaných objektů (vyplňují na 100% navržené bloky). Z těchto řezů bude také jasně vyplývat vztah k hodnotným, památkově chráněným objektům i k zástavbě v jejich sousedství, včetně základních výškových úprav terénu. Vyhodnocení – návrh vyplývá z platného územního plánu obce Nelahozeves včetně Změny č. 1. Řezy a pohledy řešeným územím jsou patrné z Koncepční studie, která bude zástupcům Národního památkového úřadu předložena. Z řezů a pohledů je patrné výškové uspořádání prostoru návsi a objemová koncepce navržených bloků zástavby.

- 2) Nesouhlasíme s umístěním bloku BL4.

Vyhodnocení – jedná se o územní rezervu, která je řešena jako jednopodlažní objekt s výškou 4 až 7 m s ohledem na sklon terénu. Do odůvodnění budou doplněny řezy, pohledy a 3d zobrazení regulace jako přílohy textové části odůvodnění regulačního plánu. Územní rezervu je nutné uvést do návrhového stavu změnou územního plánu.

- 3) V severní části navrhovaného bloku BL1 požadujeme umístění stavební čáry max. v místě navrhovaného průchodu. Požadujeme zachování volného, nezastavěného průchodu podél kamenné zdi směrem k objektu Památníku A. Dvořáka.

Vyhodnocení – zachování možného průchodu bude nadále vymezeno regulační čarou (šipkou) a doplněno o minimální šířku veřejného prostranství.

- 4) Případné parkování nebo plochu pro trhy před blokem BL2 doplnit stromy.

vyhodnocení – Plocha je určena pro parkovou úpravu bez bližšího určení. Parková úprava bude řešena v následujících řízeních.

**Ve stanovené lhůtě uplatnili svá stanoviska bez připomínek tito oprávnění investoři:**

**NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 - Nusle; ze dne 28.06.2022 pod č.j.: MUKV 7446/22/OVP/N**

**Ve stanovené lhůtě uplatnili své námítky tito oprávnění investoři:**

**MERO ČR a.s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou; ze dne 27.06.2022 pod č.j.: MUKV 2022/000407/1**

1. Území řešené regulačním plánem se nachází v ochranném pásmu ropovodu. Požadujeme podmínit využití ploch vymezených v ochr. pásmu ropovodu projednáním o odsouhlasení vlastníkem a provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ust. § 3, odst. 7 zák.č. 189/1999 Sb.
2. Podmínkou umístění staveb a výkonu činnosti uvedených v § 3 odst. 7 zák.č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situovaných do ochr. pásmu ropovodu je udělení souhlasu provozovatele ropovodu, který v souhlasu stanoví podmínky pro realizaci a činnosti v ochr. pásmu.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru.**

**Povodí Vltavy s.p., Grafická 36, 150 21 Praha 5; stanovisko ze dne 18.07.2022 pod č.j.: PVL-54364/2022/240-Ka**

Do nově budovaných stok dešťové kanalizace lze zaústit pouze vody z veřejných ploch a komunikací. Pro nově budované objekty platí povinnost likvidace v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. (tj. na vlastních pozemcích akumulace – zálivka, však, resp. využívat jako vody užitkové).

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru.**

**Krajská správa a údržba silnic Stř. kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5; vyjádření ze dne 14.04.2022 pod č.j.: 2622/22/KSUS/MHT/BEN**

1. Bude respektováno ochranné pásmo silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
2. Vymezení zastavitelných ploch situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora.
3. Budou předkládány k vyjádření a odsouhlasení správci silnice všechny stupně projektové dokumentace řešeného území.
4. Pozemky pod nově vybudovanou silnicí III. třídy budou bezúplatně převedeny do majetku Středočeského kraje.

**Vyhodnocení: Připomínky informativního charakteru, bereme na vědomí.**

**VKM a.s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno; vyjádření ze dne 23.08.2023 pod č.j.: P22710015052**

Přeložky vodohospodářské infrastruktury musí investor záměru zahrnout do celkových nákladů stavby. Veškeré investiční náklady na realizaci přeložky vodovodu/kanalizace, provozní náklady na odstavení řadu z provozu, manipulaci s vypouštěním řadu, jeho opětovným napouštěním, proplachy, odkalení a dezinfekci, včetně nouzového zásobení přílehlých lokalit po dobu odstávky je nutné zahrnout do celkových nákladů stavby. Upozorňujeme, že vodovody pro veřejnou potřebu provozované SVAS, a.s. slouží přednostně k zásobování obyvatelstva pitnou vodou. Vodu pro požární zabezpečení lze zajistit pouze v množství daném hydrotechnickými podmínkami ve vodovodní síti a za standardních podmínek, tj. mimo havarijní stavy, plánované opravy a udržovací a revizní práce jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb. (§ 9, odst.6). Z provozních důvodů nedoporučujeme osazování nadzemních požárních hydrantů, které nelze zajistit proti poškození, neoprávněným odběrům a zatěžují investora stavby. Upozorňujeme, že zásah do stávajícího vodohospodářského zařízení mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu.

Při zpracování všech stupňů projektové dokumentace požadujeme respektovat z hlediska provozovatele „Všeobecné podmínky“ pro vodohospodářské stavby, vodovodní/kanalizační přípojky, pro kolize, které tvoří nedílnou součást tohoto vyjádření. Zpracování dokumentace musí být v souladu s dokumentem „Technický standard vodohospodářských staveb“ závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno-Mělník, a.s. (dále jen VKM, a.s.) a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Dokument je k dispozici na stránkách VKM v sekci „Dokumenty ke stažení“: (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty>).

Upozorňujeme na požadavek souběhu jiných sítí s vodohospodářským zařízením min. 1,0 m mezi povrchy.

Investor musí respektovat ochranné pásmo (dále OP) vodovodu a kanalizace. Pro potrubí s DN do 500 mm včetně je OP stanoveno v rozsahu 1,5 m na všechny strany od pláště potrubí, pro potrubí s DN nad 500 mm je OP stanoveno v rozsahu 2,5 m na všechny strany od pláště potrubí. Je-li potrubí vodovodu nebo kanalizace o DN 200 mm a více uloženo v hloubce větší než 2,5 m, zvětšuje se rozsah OP o 1 m na obě strany.

V OP nelze umísťovat žádné ani drobné nadzemní stavby, výsadbu trvalých porostů (např. stromů a keřů). Vzdálenost od oplocení (budoucího oplocení) stavebních pozemků, příp. jiných nadzemních staveb (sloupky veřejného osvětlení, el. vedení apod.) musí být ve vzdálenosti min. 1,5 m nebo 2,5 m podle dimenze potrubí (vzdálenost mezi půdorysnými obrysy základů nadzemních staveb a pláště potrubí). Výsadbu v blízkosti OP je zároveň účelné zvažovat tak, aby rozsah již vzrostlé dřeviny pokud možno do pásma nezasahoval a nemohla být tudíž poškozena při opravách potrubí. Změny nivelety a použití hutnicí techniky v OP je nutné prokazatelně dohodnout s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě. Vzdálenost základů sloupů od potrubí a hloubku založení je nutno zároveň posoudit z hlediska možného narušení jejich stability při opravách potrubí (zejména při výkopových pracích). V OP nesouhlasíme s uložením betonových panelů nebo zpevňováním povrchu armovaným betonem. Při úpravě nivelety terénu (stavba nové komunikace a jiné) je nutné upravit poklopy na vodohospodářském zařízení do nivelety definitivního povrchu.

Projektovou dokumentaci ve všech stupních požadujeme předložit k vyjádření.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době dlouhodobě garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby.

Toto vyjádření k návrhu regulačního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody.

Možnost napojení na vodovod je nutné si vyžádat od vlastníka vodovodní sítě útvaru technického vyjádření dle konkrétního investičního záměru a po předložení vyčíslení potřeby vody pro daný investiční záměr. Pro vyčíslení potřeby vody pro komerční účely.

Toto vyjádření je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě.

Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM.

**Vyhodnocení: Připomínky informativního charakteru, bereme na vědomí.**

**Připomínky okolních obcí ke společnému jednání: Nebyly uplatněny.**

**Uplatněné písemné připomínky k návrhu územního plánu pro společné jednání:**

1. Margaret Brooks Lobkowicz, nar.: 27.08.1930, 280 Dedham Street, 02030 Dover, Massachusetts, USA. Připomínka podána dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70339/2022 VYST a oprava zřejmých nesprávností podána dne 26.09.2022 pod č.j.: MUKV 76901/2022 VYST.

- 1) Regulační plán je v rozporu s územním plánem obce Nelahozeves  
Regulační plán nesplňuje podmínky stanovené územním plánem, konkrétně:
  - II/2.2.1, b) 3. ÚP, dle kterého „regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků“. Parcelace není navrhována (viz bod 2.3 výroku RP).
  - II/2.2.1, k) ÚP „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.“  
Dle stavebního zákona se parcelací rozumí situace, kdy je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.  
Regulační plán takovou podmínku nestanoví, ačkoliv územní plán ji vyžaduje. V kontextu omezení mého vlastnického práva, které regulační plán navrhuje, mám za to, že je dohoda vlastníků pozemků dotčených záměrem klíčová.  
Regulační plán tak rezignuje na požadavek dohody mezi vlastníky dotčených pozemků a namísto toho ji bezdůvodně nahrazuje extrémním institutem vyvlastnění a předkupního práva. Vypuštění podmínky uzavření dohody o parcelaci v kontextu dosavadní (spolu)práce a staleté tradice mé rodiny v obci Nelahozeves považuji za velice nešťastnou.

Zejména to platí v návaznosti na zaváděnou možnost vyvlastnění mého majetku a to za finanční náhradu, která pro mě má (na rozdíl od vlastnictví půdy, která mé rodině již byla 2x znárodněna) malý význam. Dohoda o parcelaci, se kterou územní plán počítá, by tak mohla být cestou spravedlivého uspořádání vztahů v oblasti, aniž by bylo nutno uchýlovat se k vrchnostenskému nařizování invazivních institutů, jako je vyvlastnění.

Z toho důvodu namítám, že minimálně: (i) realizace parkových úprav na obecní návsí, (ii) přesunutí průtahu silnice III/24021 skrze obecní náves, (iii) zkapacitnění profilu větve C (ul. Na Vinici), a (iv) řešení křižovatky ul. Školní, Kralupská a příjezdu k zámku, má být podmíněno uzavřením dohody o parcelaci s vlastníky dotčených pozemků a plánovací smlouvy, jak je předpokládáno územním plánem.

**Vyhodnocení: V bodě 2.3 je uvedeno, že "Regulační plán nestanovuje podmínky na parcelaci pozemků mimo vymezení bloků zástavby a hranic komunikací. Bloky zástavby a hranice komunikací jsou vymezeny ve výkresu I.a Výkres hlavní." Z uvedeného vyplývá, že parcelace je stanovena hranicemi bloků zástavby a hranicemi komunikací. Do textové části bude doplněna podmínka plánovací smlouvy dle znění námítky.**

- 2) Regulační plán neřeší návaznost plochy N01 Zámek tak, jak předvídá územní plán

Dle územního plánu je v lokalitě N01 Zámek podmínkou využití ploch „celková koncepce řešení centrální části Nelahozevsi v minimálním rozsahu plochy RP01 včetně navazujících ploch do vzdálenosti 30 m od hranice plochy RP01 (např. formou územní studie)“

Pokud správně rozumím, regulační plán se navazujícími plochami plochy RP01 do vzdálenosti 30m od hranice plochy RP01 nezabývá a ponechává tak lokalitu N01 Zámek nežádoucím způsobem zakonzervovanou. To znamená, že územní plán aktuálně znemožňuje další kvalitativní rozvoj mého zámku tak, jak ale sám územní plán předpokládá (viz I/2, bod 3. územního plánu, kde se stanoví, že „areál zámku [se má] rozvíjet převážně kvalitativně v návaznosti na stávající objekty v přiměřeném rozsahu“. Při zachování stávajícího stavu se areál Zámku nebude rozvíjet žádným způsobem, což je v rozporu s koncepcí územního plánu, jakož i logickým zájmem obce, jejích obyvatel a návštěvníků.

Připomínám, že účelem územního plánu, resp. regulačního plánu, není pochybně „chránit“ Zámek zmrazením zámeckého areálu, ale kvalitativně areál rozvíjet. Ochranu Zámku zajišťuje status nemovitě kulturní památky, což se v územním plánu rovněž uznává.

Z toho důvodu namítám, že regulační plán má řešit plochy RP01 včetně navazujících ploch do vzdálenosti 30 m od hranice plochy RP01 tak, aby lokalita N01 mohla být využívána a rozvíjena tak, jak předpokládá územní plán.

**Vyhodnocení: Návrh regulačního plánu vyhodnocuje a řeší širší návaznosti řešeného území, podkladem pro zpracování návrhu RP je Koncepční studie Centra obce Nelahozeves, která vyhodnocuje vazby širšího území včetně areálu zámku a jeho veřejných prostranství. Zdůvodnění navržené koncepce řešení je obsahem kap. 5 odůvodnění návrhu regulačního plánu, kde je podrobně rozebrán kontext řešeného území z hlediska historického vývoje, širších vztahů, urbanistické koncepce i koncepce veřejné infrastruktury. Do výkresu II.a Výkres koordinační bude doplněno pojednání navazujícího území k prokázání koordinace navrženého řešení s okolím.**

- 3) Dopravní koncepce řešeného území je nesprávná, průtah silnice III/24021 je vymezen chybně a přes pozemky v mém vlastnictví.

Odůvodnění regulačního plánu uvádí, že „průtah silnice III/24021 je v současné době díky prostorovému roztržení návsí na dvě nespojitě plochy významným limitem transformace prostoru návsí na společenské centrum obce“ (5.1.1.1.1 odůvodnění regulačního plánu). S uvedeným tvrzením souhlasím, nesouhlasím ale s řešením, které regulační plán navrhuje. Regulační plán totiž chce vést centrem obce průtah úplně stejně, akorát jej posouvá o pár desítek metrů stranou a požaduje excesivní a nákladné terénní úpravy tak, aby byla zajištěna nezbytná nivelita. Dopravu z návsí ale nevymisťuje. Navrhované řešení je tak v rozporu s koncepcí územního i regulačního plánu, které kromě toho nenavazuje ani na historické vazby v oblasti, kdy nové řešení regulačního plánu stále nerespektuje půdorys a urbanismus hospodářského dvora. Naopak, regulační plán je stále připraven vést dopravu původním hospodářským dvorem a především budoucím společenským a kulturním centrem obce.

Správné řešení dopravní koncepce je takové, kdy:

- 1) Ulice Kralupská v části centra obce bude zrušena,
- 2) Vedení dopravy bude rozděleno na dva jednosměrné proudy, vytvoří se „kruhový objezd“ kolem centra obce, který povede ve dvou větvích:

a. Při příjezdu do centra obce z jihozápadního směru odbočí vpravo na parkoviště autobusů, bude pokračovat pod hasičárnou a napojí se na ulici Kralupská u křižování před Kostelem sv. Ondřeje; a

Ondřeje; a

b. Při příjezdu ze severu do ulice Na Vinici a napojí se na ulici školní.

Takové řešení zklidní dopravu v ulici Na Vinici a při zkapacitnění profilu Větve C na MO2p 12/7/30 zajistí dostatečnou propustnost i při zklidnění na zónu 30 (viz 5.2.1.1.1 odůvodnění RP). Naopak je žádoucí, aby veškerá taková doprava směřovala přes ulici Na Vinici v souvislosti se zamýšleným objektem veřejného vybavení a s ním

související dopravou. Zdůrazňuji, že šířky obou navrhovaných ulic (3m a 3m, resp. v nově zkapacitněné ulici Na Vinici (dokonce 6m) odpovídají stávající šířce ulice Kralupská (6m) a řešení je tedy technicky snadno proveditelné a představuje minimální náklady (nové značení) v porovnání se zamýšlenými terénními úpravami. Nad to by polovina dopravy byla alespoň částečně souběžná s železniční tratí, čímž by se zdroje hluku (50 % automobilové dopravy a železnice) netříštily na více míst v obci a umožnily v obci komplexní řešení hluku z dopravy.

Rovněž by takové řešení odstranilo nově zřizovanou nebezpečnou pravouhlou zatáčku, která je předvídána regulačním plánem v příliš ostrém úhlu. Vytvoření nového místa se zvýšenou nehodovostí v centru obce (sic!) jsem rovněž namítala již v roce 2019 a tato námitka nebyla dostatečně vypořádána – pořizovatel pouze odkázal na koncepci dopravy v obci, kterou ale sám nedodržuje (viz koncepci požadované uvedení dopravy mimo centrum obce vs. prosté přeložení silnice Kralupská o pár metrů před budovu Hasičárny).

Namítám proto, že silnice Kralupská nemá být vymístěna na můj pozemek před budovu Hasičárny, ale doprava má být rozdělena na dvě větve obchvatem kolem hlavního náměstí stávajícími silnicemi za hasičárnou a v ulici Na Vinici, zatímco silnice Kralupská má být v centru obce zrušena.

**Vyhodnocení: Navrhovaná koncepce dopravního řešení není v souladu s platným ÚP Nelahozeves, kdy je doprava usměrněna přes prostor návsi tak, aby byla maximálním možným způsobem konsolidována pobytová plocha prostranství návsi v její západní části.**

Vedení dopravy ulic Na Vinici není reálné s ohledem na směrové a výškové řešení komunikace a zajištění průjezdnosti pro autobusovou a nákladní dopravu. Zároveň vedení silnice III. třídy není možné sanovat vedením po místních komunikacích nižší kategorie bez možnosti zkapacitnění nebo úpravy profilu. Napojení ulice Na Vinici a Kralupská není v požadované kategorii možné bez výrazných terénních úprav a zásahů do stávajících staveb. K takovému řešení neexistuje žádný relevantní technický podklad, na základě kterého by takové řešení bylo možné uplatnit v ÚPD nebo její změně.

Zklidnění silnice III/24021 při průchodu obecní návsi je naopak žádoucí pro možnosti zklidnění dopravního režimu centra obce a zvýšení bezpečnosti a komfortu pěšího pohybu, ale zároveň zachování možnosti obsluhy prostranství pro společenské a kulturní události a obsluhu hromadnou dopravou. Pro univerzální funkčnost prostranství a jeho obsluhu je směrové dělení dopravy nevýhodné a značně limitující, zejména s ohledem na možnosti zajištění hromadné dopravy.

Směrové a výškové řešení komunikace Kralupská (III/24021) je navrženo v souladu s požadavky ČSN a platnou legislativou a prověřeno vlečnými křivkami pro průjezd kloubového autobusu dle TP 171 (vlečná křivka 19) a rozhledovými úhly. Tvrzení o nebezpečnosti křižovatky, resp. jejího směrového řešení, není nijak doloženo a je možné jej považovat za spekulativní.

4) Přeložení silnice Kralupská pod Zámek je pro budovu škodlivé a zatěžující

Ve vztahu k regulačnímu plánu dále opakuji mou námitku proti územnímu plánu z roku 2019, kde jsem namítala, že zintenzivnění dopravy v těsné blízkosti pod zámek je pro takto historický objekt zatěžující. Jsem si vědoma, že námitky, které byly vypořádány v rámci řízení o územním plánu jsou obecně nepřipustné v řízení o regulačním plánu. Tato námitka je ale přípustná kvůli nové skutečnosti, kterou je plánovaná rekonstrukce Nelahozeveských tunelů, o kterých je aktuálně vedeno územní řízení ve fázi odvolacího řízení před Ministerstvem dopravy č. j. MD-38126/2021-930/26, sp. zn. MD/38126/2021/930, a s tím předpokládané navýšení dopravy na přilehlé vlakové trati.

Dopady navýšení dopravy (automobilové v kombinaci s vlakovou) do statiky Zámku mohou být z dlouhodobého hlediska fatální a zajišťovací a prevenční práce budou představovat zvýšené náklady na správu mého majetku, což regulační plán nezohledňuje žádným způsobem.

Namítám proto, že silnice Kralupská nemá být vedena pod Zámek a pokud tam vedena bude, pak pouze jako jednosměrná ulice, jak je navrženo v námitce č. 3 výše.

**Vyhodnocení: Koncepce dopravního řešení nelahozeveské návsi odpovídá požadavkům čl. I/3.3 vytvářet podmínky pro omezení průjezdu tranzitní dopravy návsi, rozvíjet význam návsi jako nástupního bodu do obce posílením napojení na železniční a autobusovou dopravu, rozvedeným v čl. II/1.2.3.1 Doprava silniční, bod II/1.2.3.1.2.**

Řešení křižovatky a prostranství návsi sleduje uvedené koncepční principy prostorového uspořádání s ohledem na vymístění tranzitní dopravy a řešení prostoru návsi jako hlavního veřejného prostranství obce. Náves je řešena s preferencí místní dopravy před tranzitem, preferencí komfortního pěšího pohybu a vytvořením uceleného prostranství tak, aby jej bylo možné využívat pro život a aktivity obce. Pozemek parc.č. 330/10 je navíc rozvíjen v souladu s historickou podobou hospodářského dvora s předpokladem doplnění občanské vybavenosti obce.

Negativní dopad úpravy směrového řešení silnice III/24021 na budovu zámku není nijak dokumentován a tedy není možné jej vyhodnotit. S ohledem na lokální úpravu polohy komunikace v rozmezí do 20 m a založení budovy zámku na skalnatém podloží, které nebude úpravou komunikace ani jejím provozem dotčeno, nelze důvodně předpokládat narušení základových poměrů budovy zámku nebo zvýšení / změnu hlukové zátěže.

**Naopak, díky územním plánem navrženému zklidnění dopravy v kombinaci s eliminací těžké tranzitní dopravy (bod II/1.2.3.1.2 textové části ÚP – „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.“) je minimalizováno dopravní zatížení návsi a vytvořeny podmínky pro zvýšení jejího pobytového charakteru a potenciálu, což je v souladu se zněním námítky.**

- 5) Budova BL 1 je nelogicky vyosena, má být umístěna souběžně se západní hranou pozemku 330/10, nerespektuje pohledovou osu zámku a Dvořákova domu a neodpovídá historickému umístění hospodářského dvora. Regulační plán mění umístění budovy BL 1 tak, že těžiště budovy je umístěno na pozemku 330/10, avšak v části zasahuje na pozemky 330/7, 311/1 a 296/30. Uvedené pootočení budovy neodpovídá původnímu záměru územního plánu, kdy je budova BL 1 vyšrafována černě na pozemku 330/10. Uvedené vyosení je nelogické a regulační plán nijak neodůvodňuje odklon od původního záměru v územním plánu, kdy je budova správně zarovnána se západní hranou pozemku 330/10. Takové zarovnání koresponduje s historickým půdorysem původního hospodářského dvora a není jasné, proč se od něj regulační plán má odchýlit. Kromě toho územní plán v II./2.2.1. písm. d) stanoví, že „budou respektovány podmínky ochrany nemovitých kulturních památek, jejich ochranných pásem a jejich pohledové a prostorově-kompoziční vazby v území“. Navrhované posunutí budovy BL 1 zasahuje do pohledové osy zámek-Dvořákův dům a jakákoliv takto vysunutá hmota vytváří nežádoucí zásah a optické rušení v dané pohledové ose. S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby objekt BL 1 byl v regulačním plánu vymezen v původním zamýšleném půdorysu dle územního plánu.

#### **Vyhodnocení:**

**Platný ÚP Nelahozeves nestanovuje polohu budov v plochách s rozdílným způsobem využití.**

**Regulační plán pracuje s motivem bývalého hospodářského dvorce, nikoli se jeho přesnou stopou, která již nedává v současném kontextu smysl ani prostorovou logiku.**

**Blok BL1 je umístěn v logické vazbě na navržený profil ulice Na Vinici, resp. podél ulice Na Vinici a v souladu s ustanovením platného ÚP Nelahozeves II./2.2.1. písm. d) posiluje kompoziční a prostorové vymezení prostranství návsi při respektování a posílení dominantního působení budovy zámku Nelahozeves a rozvinutí prostorové gradace návsi směrem k budově zámku. Blok BL1 je orientován ve směru plochy smíšené obytní (O). Harmonie kompozice prostranství a zástavby a respekt k dominantnímu působení budovy zámku je dokumentován prostorovým zobrazením a řezopohedy návsi, které jsou obsahem kap. 5 odůvodnění návrhu RP.**

- 6) Zřízení možnosti vyvlastnění a předkupního práva k mým pozemkům je nežádoucí a nedůvodné  
Regulační plán zřizuje k mým pozemkům:

- 1) v části 9 regulačního plánu možnost vyvlastnění, a
- 2) v části 10 regulačního plánu předkupní právo ve prospěch obce.

V obou případech dochází k nežádoucímu zásahu do mých práv, který je extenzivní a nežádoucí. Regulační plán volí řešení, která jsou nepraktická a nenavazují na historický vývoj území (viz nové vedení silnice Kralupská). Kromě toho jsem jedinou fyzickou osobou, do jejíž majetkové sféry je takto extrémním způsobem zasahováno. Právě proto, že v území není tolik subjektů, má regulační plán namísto takto hrubých a jednostranných institutů volit řešení, která jsou založena na dohodách zúčastněných stran tak, jak je předpokládá územní plán (viz námítka č. 1).

Uvedený postup zvolený zpracovatelem je o to horší, že k vyvlastnění mých pozemků státem by tak došlo již potřetí za posledních 90 let a to pouhých pár let poté, co mému manželovi v nových demokratických pořádcích ukradený rodinný majetek stát navrátil v restituci. Zpracovatel tak volí postup extrémně necitlivý a v daném historickém kontextu absolutně nepřijatelný.

Věřím, že jde pouze o neznalost místních reálií, speciálně v návaznosti na dosavadní spolupráci mezi mojí rodinou a obcí, která vždy spočívala na vzájemné dobré vůli a snaze zajistit co nejlepší rozvoj pro obec, její obyvatele i návštěvníky a snahu se s obcí řádně dohodnout. Není a nikdy nebude žádných pochyb, že jsme já i moje rodina připraveni projednat s obcí jakékoliv řešení a hledat vzájemně prospěšné uspořádání vztahů. Já i moje rodina budeme k obci přistupovat tímto partnerským způsobem po celou dobu, kdy budou ze strany obce a dalších orgánů veřejné moci respektována naše ústavní práva, včetně práva vlastnit majetek, a nebude do těchto práv libovolně zasahováno snad pro větší komfort obce.

Namítám proto, že k mým pozemkům č. 330/10 a 330/11 v k.ú. Nelahozeves nemá být zřízeno žádné překupní právo, ani na nich nemá být umístěna veřejně prospěšná stavba umožňující vyvlastnění.

#### **Vyhodnocení:**

**Platný ÚP Nelahozeves vymezuje VPS D41 v rozsahu celé plochy veřejného prostranství hlavního (VPH). Regulační plán rozsah veřejně prospěšné stavby upřesňuje VPS D02 tak, aby byl vymezen pouze v rozsahu nezbytném pro zajištění přeložky silnice III/24021 a neomezoval nepřiměřeně vlastnická práva vlastníků pozemků.**

Stejně tak VPS D01 je vymezena pro rekonstrukci ulice Na Vinici v minimálním rozsahu tak, aby bylo možné zajistit řešení skladby profilu komunikace včetně rekonstrukce opěrné zdi v havarijním stavu.

Vymezením veřejně prospěšných staveb pro předkupní právo návrh RP dále upřesňuje vymezení VPS platným ÚP Nelahozeves tak, aby VPS s možností vyvlastnění byly redukovány na nezbytný rozsah pro zajištění navržené koncepce dopravní infrastruktury a ostatní řešení veřejných prostranství ponechaly na společnou dohodu vlastníků v území.

Vymezení VPS pro předkupní právo pro hlavní veřejné prostranství celé obce je nezbytným krokem k zajištění kontinuity rozvoje centra obce a jejích veřejných prostranství a vyloučení možnosti negativních dopadů na jejich kvalitu a funkčnost.

**Připomínka pořizovatele ke společnému jednání:**

V kapitole 4.2.3. Zastavěná, zpevněná a zelená nezpevněná plocha pozemku, opravit věcnou chybu, dát do souladu se stávajícím stavem.

**Vyhodnocení: V návrhu bude opraveno.**

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou Jakubem Bryndou.

## 8 Vyhodnocení výsledků řízení o návrhu Regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves po veřejném projednání

Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Nelahozeves Ing. Jakub Brynda (usnesení ZO dne 31.7.2023 pod č. 11/7/2023) vyhodnotil výsledky řízení o návrhu regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves po veřejném projednání.

**V rámci veřejného projednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a organizace působící v území:**

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
2. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
4. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
5. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
6. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
7. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
8. Obvodní báňský úřad, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
9. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 38 Benešov
10. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
11. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
12. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, výstavby a územního plánování (doprava), Palackého nám. 1, 278 01
13. Městský úřad Kralupy n. Vlt., výst. a územního plánování (památková péče), Palackého nám. 1, 278 01
14. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník
15. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
16. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

Sousední obce:

1. Město Kralupy nad Vltavou, 278 01 Kralupy nad Vltavou
2. Obec Nová Ves u Nelahozevse, 277 52
3. Obec Uhy, č.p. 31, 273 24
4. Obec Sazená, 273 24
5. Město Velvary, náměstí Krále Vladislava 1, 273 24 Velvary
6. Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy

Oprávnění investoři (§23a):

17. GasNet, s.r.o., Klíše, Klíšská 940/96, Ústí nad Labem-město
18. Krajská správa a údržba silnic SK, Smíchov, Zborovská 81/11, Praha 5
19. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou
20. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
21. Středočeské vodárny a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno
22. Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5
23. České dráhy a.s., Nábr. Ludv. Svobody 12, 110 00 Praha 1
24. ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín 4
25. T-Mobile Czech republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha

Obec, pro kterou je územní plán obce pořizován:

1. Obec Nelahozeves

Do dnešního dne obdržel úřad územního plánování Městského úřadu Kralupy nad Vltavou následující stanoviska a připomínky:



**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasy bez připomínek tyto dotčené orgány:**

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5; stanovisko ze dne 28.07.2023, pod č.j. MUKV 41291/2023 VYST – odbor ŽP: o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o lesích, o vodách, o posuzování vlivů na životní prostředí, o ochraně ovzduší, o prevenci závažných havárií, o správních poplatcích - odbor dopravy: o pozemních komunikacích - odbor kultury a památkové péče

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 12000 Praha, stanovisko ze dne 24.07.2023, pod č.j. MUKV 39751/2023 VYST

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Koží 4/478, Praha PS, stanovisko ze dne 20.06.2023, pod č.j.: MUKV 34236/2023 VYST

**Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska tyto dotčené orgány:**

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životní prostředí, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 20.07.2023, pod č.j.: MUKV 39454/2023 VYST

**1) Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

- Připomínky ke kapitole 3.4.1.2. Odvod dešťových vod:

Regulační plán i nadále zbytečně omezuje způsob odvádění srážkových vod z komunikací, resp. omezuje hospodaření s nimi. Také srážkovou vodu z komunikací doporučujeme využít v rámci tzv. modrozelené infrastruktury, resp. umožnit její využití přilehlou zelení, případně její odvedení k zeleni, ke kořenovému systému stromů apod., tedy k využití modrozelené infrastruktury zmiňované v návrhu RP. Takto dojde k předčištění znečištěných dešťových vod z komunikace a podpoře výparu a ochlazení vzduchu v lokalitě.

Do kanalizace doporučujeme odvádět až přebytečné srážkové vody. Odvádění srážkových vod kanalizací (byť regulovaně) je až poslední řešení po vyčerpání ostatních možností (při využití modrozelené infrastruktury dochází díky rostlinám také k odparu a tím ke snížení teploty a zlepšení mikroklimatu v lokalitě).

Tuto část regulačního plánu požadujeme dopracovat ve smyslu maximálního využití dešťové vody v místě, zejména pro závlahu.

V návrhu RP je uvedeno, že: Dešťové vody budou přednostně sváděny do parkových ploch a zasakovány tam, kde to bude s ohledem na řešení veřejných prostranství možné.

Aby bylo vyhověno požadavku § 5 odst. 3 vodního zákona, požadujeme řešení ploch veřejného prostranství a infrastruktury přizpůsobit nejen plánovanému využití ploch, ale také principům modrozelené infrastruktury. Z textu návrhu požadujeme vypustit podmínku, že dešťové vody budou přednostně sváděny do parkových ploch a zasakovány tam, kde to bude s ohledem na řešení veřejných prostranství možné. Takto formulovaná podmínka umožňuje do budoucna vyhnout se komplexnímu a vodním zákonem primárně požadovanému způsobu odvodnění.

Právě komplexní řešení s využitím okolních ploch a především zeleně je v souladu s principy modrozelené infrastruktury zmiňované v následné větě návrhu.

Výsledné řešení ploch by tedy mělo vycházet mimo jiné z potřeby vyhovět požadavkům zmíněného ustanovení a pro hospodaření s dešťovými vodami by měly být v nově vznikající ploše vytvořeny vhodné podmínky.

**Vyhodnocení:**

S ohledem na skutečnost, že RP nenahrazuje územní rozhodnutí, není jeho účelem nahradit projektovou dokumentaci pro veřejnou infrastrukturu, včetně podrobného řešení hospodaření s dešťovými vodami na základě hydrogeologického průzkumu. V bodě 3.4.1.2 je doplněna podmínka, že „Pokud nebude možné zasakovat dešťové vody, budou řešena v maximální možné míře opatření pro zadržování a znovuvyužití dešťové vody, např. pro zálivku zeleně. Řešení hospodaření s dešťovými vodami bude respektovat známé principy řešení modrozelené infrastruktury“. Uvedené ustanovení je dostatečné pro ochranu veřejného zájmu aplikace principů modrozelené infrastruktury, ale umožňuje v případě nemožnosti dosažení ideálního řešení, zvolit s náležitým zdůvodněním reálně dosažitelné řešení.

Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 16000 Praha 6, stanovisko ze dne 14.07.2023, pod č.j.: MUKV 38102/2023 VYST

Souhlasíme s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny, změny nejsou v rozporu se zájmy MO ČR. Vymezené území MO (jev 102a a 119) je v textu i v koordinačním výkrese zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. Požadujeme opravit v legendě koordinačního výkresu texty poznámek na toto znění „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany,“ a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

**Vyhodnocení:**

V legendě koordinačního výkresu jsou texty poznámek opraveny na toto znění „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačních zařízení Ministerstva obrany, a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

**HZS Středočeského kraje územní odbor Mělník (Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje), Bezručova 3341, Mělník, stanovisko ze dne 11.07.2023, pod č.j.:**

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

**Upozornění:**

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách.

Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech.

Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru.

**Vyhodnocení:**

**Přípomínky informativního charakteru, bereme na vědomí, požadavky budou řešeny v dalších navazujících řízeních.**

**Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska oprávnění investoři:**

**Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 15000, stanovisko ze dne 03.07.2023, pod č.j.: MUKV 36798/2023 VYST**

1. Bude respektováno ochranné pásmo silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
2. Vymezení zastavitelných ploch situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, vály), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.
3. Budou předkládány k vyjádření a odsouhlasení správci silnice všechny stupně projektové dokumentace řešeného území.
4. Pozemky pod nově vybudovanou silnicí III. třídy budou bezúplatně převedeny do majetku.

**Vyhodnocení:****Připomínky informativního charakteru, bereme na vědomí.****Středočeské vodárny, a.s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno, vyjádření ze dne 24.07.2023 pod č.j.: MUKV 39749/2023****Základní údaje dle předložených podkladů:**

**Popis stavby:** Řešené území se nachází v katastrálním území Nelahozeves [702790], je ohraničeno ze západní strany ulicí Na Vinici, z východní strany železniční tratí 090, z jihu úpatím svahu k zámku Nelahozeves a ze severu rodným domem Antonína Dvořáka a oplocením kostela sv. Ondřeje. Součástí řešeného území jsou přesahy a vazby do okolní struktury zástavby včetně navazujících veřejných prostranství, zejména kolem ulice Kralupská procházející řešeným územím.

Regulační plán řeší přeložení diagonálně vedeného silničního průtahu ul. Kralupské, a zcelení tak prostoru návsi do využitelného víceúčelového prostranství. Využití prostoru návsi je předpokládáno převážně zpevněné s podílem parkových úprav tak, aby s ohledem na úpravu nivelity terénu bylo dosaženo maximálně spojitých ploch, využitelných pro aktivity a provoz obce, každodenní, např. farmářské trhy, akce zájmových skupin, školní akce, obecní zasedání a meetingy atp., i sezónní, např. akce v rámci festivalu Dvořákova Nelahozeves, řemeslné jarmarky, letní kino, zimní bruslení, vánoční a velikonoční trhy atp. Konkrétní architektonické řešení prostoru návsi včetně mobiliáře a parkových úprav bude řešeno podrobnější dokumentací.

Pro posílení prostorového působení návsi jako centrálního prostoru jsou po jejím obvodu vymezeny plochy pro rozvoj občanského vybavení obce. Plocha smíšená obytná (O) je upřesněna pro umístění občanského vybavení celosídlního významu, doplněného o lokální vybavení, např. společenský sál, knihovna, pošta, případně doplněného o komerční vybavení, např. restaurace, kavárna, obchodní zařízení, administrativa.

Objekt občanského vybavení navazuje na stopu historického objektu bývalého hospodářského dvora, uzavírá západní stranu návsi. Pro potřeby obsluhy navrhovaného objektu občanského vybavení bude upravena ulice Na Vinici tak, aby bylo možné z ní obsluhovat 2. podlaží navrhovaného objektu, přízemí objektu bude výškově přístupné z prostoru návsi. Objekt občanského vybavení bude mít min. 2NP, max. však 3NP.

Koncepce řešení počítá také s případnou stavbou objektu drobné architektury na jižní straně řešeného území, kde se dříve také nacházely objekty hospodářského dvora. Objekt drobné architektury je určen pro lokální občanské vybavení související s provozem návsi, např. infocentrum, kavárna, kulturně - obchodní provoz atp. Splašková kanalizace zůstane zachována, pokud to nebude vyžadovat úprava parkové plochy nad tímto vedením. Navrhované stavby budou odkanalizovány splaškovou kanalizací prostřednictvím přípojek napojených buď do navrhovaných stoky umístěné v rámci nové obslužné komunikace, nebo do stávající splaškové kanalizace, která přes řešené území diagonálně prochází. Navrhovaná stoka bude napojena do stávající splaškové kanalizace v Kralupské ulici u rodného domu A. Dvořáka. Nové splaškové kanalizační stoky budou kladeny v uličních profilech navrhovaných komunikací.

Odvod dešťových vod bude řešen akumulací s přepadem do stávající sítě s odvodem historickou zámeckou stokou do řeky Vltavy.

Přes řešené území vede vodovodní řád z ul. Školní, který se poté rozdělí na jednu větev do ulice Na Vinici a druhou východním směrem podél zámecké stoky k objektům bývalé hasičské stanice a za železniční trať. Navržené objekty budou napojeny ze stávajících větví vodovodního řádu z ul. Na Vinici a z větve u zámecké stoky. Je navržena přeložka stávajícího vodovodního řádu vedoucí přes parkoviště Kralupská tak, aby byl veden v rámci navrhovaného uličního prostranství.

Požadované kapacity pro napojení nově navrhovaných objektů na vodovodní řád a odvádění splaškových vod nebyly v předložených podkladech uvedeny.

Přeložka vodovodu a případně splaškové kanalizace není blíže specifikována.

**Po předložení podkladů je nutné uzavřít smlouvu o přeložce.**

Přeložky vodohospodářské infrastruktury musí investor záměru zahrnout do celkových nákladů stavby. Veškeré investiční náklady na realizaci přeložky vodovodu/kanalizace, provozní náklady na odstavení řádu z provozu, manipulaci s vypouštěním řádu, jeho opětovným napouštěním, proplachy, odkalení a dezinfekci, včetně nouzového zásobení přilehlých lokalit po dobu odstávky je nutné zahrnout do celkových nákladů stavby.

**Právní vztahy**

Vlastník stávajícího rozvodné sítě vodovodu: Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno

Vlastník stávající kanalizace: Obec Nelahozeves

**Technické údaje**

Upozorňujeme na službu naší společnosti, a to podání žádostí o poskytnutí informací k existenci sítí a žádostí o vyjádření k projektovým dokumentacím a dalším žádostem týkající se výstavby prostřednictvím portálu vyjadřování a objednávek na adrese: <https://www.svas.cz/sluzbvsvas/portal-wiadrovani-a-objednavek/>

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady.

Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě.

Oddílné dešťové kanalizace společnost Středočeské vodárny, a.s. neprovozuje.

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je ve vlastnictví společnosti Vodárny Kladno - Mělník, a.s. a v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz:

**Provoz Vodovod - středisko Kralupy n. Vlt.:** ul. Ke Koupališti (u areálu ČOV), Kralupy n. Vlt.

Bronislav Novotný - vedoucí střediska

tel.: 312 812 330, 602 244 661

mail: [bronislav.novotny@svas.cz](mailto:bronislav.novotny@svas.cz)

Milan Svatoš - technik střediska

tel.: 312 812 329, 602 643 308

mail: [milan.svatos@svas.cz](mailto:milan.svatos@svas.cz)

**Provoz kanalizace - středisko Kralupy**

Radomil Fuxa - technik provozu kanalizace Mělník a Kralupy

tel. 312 812 415, 602 174 593

mail: [radomil.fuxa@svas.cz](mailto:radomil.fuxa@svas.cz)

Vytyčení sítí je možné si objednat u výše uvedeného provozu SVAS, provoz na požádání upřesní trasu zařízení na místě včetně místa napojení. Termín je třeba dohodnout alespoň 14 dní předem.

Trasa stávajícího vodohospodářského vedení byla zpracována do předložených podkladů.

#### **Informace a požadavky k žádosti**

Upozorňujeme, že vodovody pro veřejnou potřebu provozované SVAS, a.s. slouží přednostně k zásobování obyvatelstva pitnou vodou. Vodu pro požární zabezpečení lze zajistit pouze v množství daném hydrotechnickými podmínkami ve vodovodní síti a za standardních podmínek, tj. mimo havarijní stavy, plánované opravy a udržovací a revizní práce jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb. (§ 9, odst.6). Z provozních důvodů nedoporučujeme osazování nadzemních požárních hydrantů, které nelze zajistit proti poškození, neoprávněným odběrům a zatěžují investora stavby.

Upozorňujeme, že zásah do stávajícího vodohospodářského zařízení mohou provádět pouze pracovníci výše uvedeného provozu.

Zpracování dokumentace musí být v souladu s dokumentem „**Technický standard vodohospodářských staveb**“ závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno-Mělník, a.s. (dále jen VKM, a.s.) a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Dokument je k dispozici na stránkách VKM v sekci „Dokumenty ke stažení“: (<http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty>).

Projektovou dokumentaci ve všech stupních požadujeme předložit k vyjádření.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době dlouhodobě garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby.

Toto vyjádření k návrhu regulačního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody.

Možnost napojení na vodovod je nutné si vyžádat od vlastníka vodovodní sítě útvaru technického vyjádření dle konkrétního investičního záměru a po předložení vyčíslení potřeby vody pro daný investiční záměr. Pro vyčíslení potřeby vody pro komerční účely.

Toto vyjádření je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě.

Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci

#### **Vyhodnocení:**

**Připomínky informativního charakteru, bereme na vědomí.**

#### **Vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves:**

##### **Připomínky:**

**Alexandr a Jiřina Voljanských, V loučkách 372, Nelahozeves – vyjádření ze dne 20.7.2023 pod č.j.: MUKV-39671/2023**

Podle návrhu, který jsem viděl se mi zdá v dnešní době zbavovat se zeleně a pěkného stromovým zarostlého parku ve prospěch nějakého prostoru k možným trhům či jarmarkům, nedej bože možným stavbám sloužícím už k jakémukoliv účelu, neakceptovatelné. Vybetonovat a zastavět nějaký prostor a zničit zeleň či kácet v takto pěkném parku v době, kdy potřebujeme zadržet vodu v krajině a naopak vysazovat nové stromy a zatravnňovat se mi jeví s prominutím na hlavu. Všude kolem naší obce jsou továrny, sklady ropy či skládky a staré ekologické zátěže. Ta troška zeleně co máme uprostřed obce to nespasí, vím. Ale zbavit se i jí mi přijde nelogické. Ty 3 jarmarky či trhy

do roka mohou být klidně na silnici.

V návrhu regulačního plánu je zakreslena možná realizace stavby v prostoru parkoviště pod zámek. Že se ale naruší krásný pohled majestátnosti stojícího zámku na skále si pan projektant taky neuvědomil, tím méně památku padlým, která bude někde za barákem. Škoda chlapů, kteří padli za nás budoucí.

Na jednání se argumentovalo, že okolí domu Antonína Dvořáka je nedůstojné. To si rozhodně nemyslím. Vždyť střed obce máme tak krásný. Vybetonováním a zástavbou této lokace v obci se opravdu důstojnější prostředí nezíská.

Přeložit silnici mi přijde taky jako nesmysl. Proč měnit něco co dobře funguje. A jestli nám vadí, že v obci lidi jezdí jako blázni, je takový problém tam dát radary, retardéry apod. Pokud se přeloží silnice někam vedle a vznikne tam zatáčka, tak nás zase budou zlobit bouračky. Lidi jsou lidi a ty nepředělá ani nějaká regulace v obci.

Opravdu nechápu celou koncepci této regulace. Asi by se dala aplikovat někde nově „na zelené louce“ ale ne v naší krásné vsi. Naše Nelahozeves je ves a nechme ji vesnický ráz.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Účelem návrhu regulačního plánu je zejména úprava stávajícího dopravního řešení, které má charakter dopravního průtahu obcí, spíše než hlavního veřejného prostranství obce. Díky diagonálnímu vedení silnice III/24021 je náves prostorově i výškově rozdělena na 2 nesouvisející části a prostranství tak v současné době nemůže plně sloužit jako zklidněné centrální prostranství obce.

Návrh regulačního plánu se soustředí na úpravu dopravního řešení a pro ostatní dotčené plochy stanovuje podmínky pro jejich podrobnější řešení. Plocha stávajícího parku i jižní části prostoru návsi je vymezena plochou veřejných prostranství – parkových a předpokládá se podrobnější řešení prostranství samostatnou dokumentací, optimálně na základě architektonické soutěže. Předpokládá se zachování převažujícího parkového charakteru návsi, jak je uvedeno v odůvodnění v kap. 5.1.2.2.

Blok územní rezervy BL4 je vymezen jako územní rezerva, tedy pro její využití by byla potřeba změny regulačního plánu. V návrhových parametrech je zde umístěno veřejné prostranství s parkováním. Zákes bloku BL4 vychází z možného budoucího napojení suterénu zámku přímo z návsi.

#### **Námítky:**

**Margaret Brooks Lobkowicz – 280 Dedham Street, 02030 Dover, Massachusetts, Spojené státy americké, námítky ze dne 25.07.2023 pod č.j.: MUKV 40144/2023**

### **I. ÚVOD**

Dne 16.6.2023 zveřejnil na úřední desce výše nadepsaný správní orgán („**správní orgán**“) veřejnou vyhlášku - oznámení o konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves pod sp. zn. MUKV - S 15037/2022 VYST, č.j. MUKV 32697/2023 VYST („**Vyhláška**“ a „**Regulační plán**“). Veřejné projednání návrhu Regulačního plánu se konalo dne 18.7.2023 v Kulturním domě v Nelahozevsi. Podle Vyhlášky mohou osoby uvedené v § 85, odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“), podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání námítky proti Regulačnímu plánu.

Jsem mimo jiné vlastníkem pozemků parc. č. 330/10 a 330/11 v k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves („**Pozemky**“) a areálu zámku Nelahozeves. Pozemky jsou přímo zahrnuty v Regulačním plánu, jsem tak osobou, která je oprávněná podat námítky proti Regulačnímu plánu ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 67 odst. 2 stavebního zákona.

Regulační plán na Pozemky umísťuje veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, ve zbytku pak zřizuje předkupní právo obce. Obojí považuji za nesprávné, nevhodné a s ohledem na historii mé rodiny za v rozporu s dobrými mravy.

Tímto podávám včas ve smyslu § 67 odst. 2 stavebního zákona námítky proti Regulačnímu plánu, a to z těchto důvodů:

### **II. NÁMITKY**

#### **1. Regulační plán svým obsahem představuje individuální správní akt**

**Námítka:** Namítám, že Regulační plán je v rozporu se zákonem, jelikož materiální podstatou jeho regulace jsou výhradně práva a povinnosti týkající se mého majetku, nejde tedy o opatření obecné povahy, ale o individuální správní akt.

**Odůvodnění:** Regulační plán se v podstatném ohledu týká převážně (a skoro úplně) mých Pozemků a jsem jediná fyzická osoba (s výjimkou starosty obce), jejíž pozemků se Regulační plán má týkat. Především jsem ale jediná

fyzická osoba, u jejichž pozemků Regulační plán navrhuje podstatné zásahy do vlastnictví. Regulační plán je pořizován především proto, aby bylo možno - v konečném důsledku - zbavit mě vlastnického práva k Pozemkům, které byly mému manželovi restituovány jako torzo rodového majetku představovaného hospodářským dvorem. V tomto duchu se vyjádřil i zpracovatel Regulačního plánu na veřejném projednání Regulačního plánu dne 18.7.2023, když opakovaně uvedl, že hlavním cílem Regulačního plánu je „*přeuspořádání majetkových vztahů v řešené oblasti*“, řešení „*právního vakua v území*“ a podobně.

Regulační plán je obecný normativní právní akt, který samozřejmě reguluje území ve velkém detailu, avšak v daném případě má reálný dopad skoro výhradně do práv a povinností jediné osoby. S ohledem na deklarovaný záměr obce vyvlastnit mé Pozemky (jak se rovněž vyjádřil místostarosta obce na veřejném projednání), by přijetí Regulačního plánu znamenalo čistě účelový krok ve vztahu k mojí osobě a nikomu jinému. Obec přijetím Regulačního plánu ve znění, jak je navrhováno, vydá správní rozhodnutí bez zákonného zmocnění.

#### Vyhodnocení námitky č. 1:

Regulační plán je pořizován na základě platného ÚP Nelahozeves, kdy je vydání regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves podmínkou k rozhodování v území. Návrhem regulačního plánu jsou dotčeny pozemky soukromé, pozemky ve vlastnictví obce Nelahozeves a Středočeského kraje. Návrh regulačního plánu řeší přednostně úpravy nadmístní veřejné infrastruktury (silnice III/24021) a koordinaci navazujících ploch. Podmínka přeložky, resp. úpravy směrového vedení, silnice III/24021 je stanovena platným ÚP Nelahozeves, stejně jako vymezení příslušných veřejně prospěšných staveb, které návrh RP plošně upřesňuje.

Na veřejném projednání bylo uvedeno, že regulační plán a následné plánovací smlouvy mohou být podkladem mj. pro úpravu majetkoprávních vztahů v území v kontextu úpravy řešení nadmístní dopravní infrastruktury, zejména ve vztahu k pozemkům STK silnice III/24021. Jednotlivé informace z veřejného projednání je nezbytné uvádět v kontextu celé diskuze, nikoli samostatně, tedy bez potřebného kontextu.

K námitce tvrzené účelovosti regulačního plánu lze uvést, že regulační plán je dokumentace zpřesňující a konkretizující řešení územního plánu či zásad územního rozvoje. Regulační plán je z hlediska správního práva kategorizován jako opatření obecné povahy (známé také někdy jako konkrétně - abstraktní správní akt) s konkrétně vymezeným předmětem a obecně vymezeným okruhem jeho adresátů. Jeho cílem je v konkrétně řešené záležitosti stanovit obecně vyjádřené podrobné podmínky, například stanovení pravidel pro využití jednotlivých pozemků v dané ploše. Na rozdíl od individuálního správního aktu jsou jeho adresáti obecně vymezení a hovoříme u nich pouze jako o tzv. „okruhu adresátů“, tj. jedná se o vlastníky konkrétních pozemků nacházejících se v dané lokalitě, nejedná se o konkrétně vymezené subjekty, které „mimo jiné“ vlastní pozemek v dané oblasti. Tyto obecné pojmové znaky regulačního plánu jsou v daném případě a námitka, že regulační plán zde toliko účelově supluje jakýsi individuální správní akt s cílem omezit práva podatelky je nedůvodná.

Jak ostatně sama podatelka uvádí, regulační plán se sice týká převážně její osoby, nikoli však výlučně. Vzhledem ke skutečnosti, že regulační plán cílí na konkrétní pozemky bez ohledu na jejich vlastnictví, není zde přítomno směřování dané regulace vůči konkrétnímu vlastníkovi (byť většiny regulovaných pozemků), nýbrž vůči konkrétním nemovitostem v dané oblasti, jejichž vlastníkem je – shodou okolností – jedna a tatáž osoba. Regulační plán jako takový není pořizován za účelem svévolného cíleného poškozování či omezování vlastnických práv konkrétních subjektů. Jeho cílem je konkretizovat řešení vycházejících z územního plánu obce, který je územně plánovací dokumentací přímo nadřazenou regulačnímu plánu. Regulační plán vždy ze své povahy konkretizuje řešení územního plánu a je v tomto ohledu podrobnější, to jej však nečiní individuálním správním aktem.

Podatelka je vlastníkem významné části pozemků regulovaných územním i regulačním plánem, samotným regulačním plánem ovšem nedochází k zásahu do vlastnického práva podatelky, resp. nedochází k zásahům do pozemků ve vlastnictví podatelky takovým způsobem, který by cílil na tvrzené postupné vyvlastnění těchto pozemků ze strany vlastníka pozemní komunikace; takovou povahu nepochybně nemá ani zakotvení předkupního práva umožňujícího (nikoliv podmiňujícího) příslušnému subjektu odkoupit dané pozemky v případě jejich prodeje. To bylo opakovaně zdůrazněno na veřejném projednání a v návrhu je to plně respektováno.

Cíl pořízení regulačního plánu byl několikrát akcentován i na veřejném projednání regulačního plánu. Zde bylo obcí deklarováno, že regulační plán necílí na vyvlastnění podatelky, nýbrž na dodržování regulace územního plánu obce. Současně s tímto byla opakovaně zdůrazněna nutnost opakovaného zvelebování prostoru, který podatelka (i prostřednictvím svého zástupce) označovala „parkem“, který je v současnosti ovšem spíše neudržovaným pásem svévolně rostoucí zeleně, jehož kultivace v souvislosti s vybudováním veřejně prospěšných staveb se dá o to více očekávat a v rámci budování návsi předpokládat. Do budoucna bude tak rozhodně ku prospěchu všech dotčených subjektů, zejména poté podatelky, pokud by daný pás byl součástí v budoucnu nově vzniklého celku.

Jak ostatně bylo opakovaně zmíněno na veřejném projednání regulačního plánu, tak problematičnost úseku, který má být regulačním plánem upravován, byla několikrát zdůrazněna na několika úrovních, daný úsek je zátěží pro celé své okolí zejména v rámci hygienického, prostorového a infrastrukturního uspořádání. Regulační plán tak poskytuje možnost šetrného přeuspořádání dopravní vazby a vztahů pro dané území tak, aby mohlo být s prostorem nakládáno více komplexněji při zachování principu minimalizace zásahů do vlastnických práv dotčených subjektů.

Opakovaně bylo zmíněno, že samotný regulační plán nestanovuje postup, na základě kterého má dojít k vyvlastnění pozemků podatelky, nýbrž se jedná o stanovení základních pravidel, v rámci kterých je nutné nalézt vhodné řešení problematických dopravních vztahů v daném místě. Regulační plán se tak omezuje pouze na dopravní úpravu, která případně dokáže nastavit základ pro potenciální přerozdělení majetkoprávních vztahů v daném území dle jednotlivých koncepčních řešení v oblasti. Řešení berou ohled zejména na půdorysné a dopravní možnosti dané oblasti, přičemž konkrétní koncepce bude podkladem pro následná jednání o vlastnických vztazích v této oblasti.

## 2. Regulační plán je nezákonný

**Námítka:** Namítám, že Regulační plán je v rozporu se zákonem.

**Odůvodnění:** Dle usnesení Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009, ze dne 21. 7. 2009 „podmínkou zákonnosti [územního] plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. SŘS, je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)“. Přeložka silnice Kralupské zároveň se zřízením možnosti vyvlastnění takovým zákonným omezením není. Domnívám se, že zamýšlená přeložka je předimenzovaným projektem pouze s minimálním přínosem. Je-li zamýšleným cílem přeložky zklidnění silnice Kralupská a umožnění sdílení ulice s pěší veřejností, přichází v úvahu jiná a šetrnější opatření (zúžení silnice, umístění retardérů, sdílení silnice s chodci vyrovnáním nivelity, zřízení objízdných tras kolem obce vymísťující dopravu mimo centrum atp.), než vybudování náspu a vyvlastnění mých Pozemků. Přijaté řešení tedy nepředstavuje omezení mých vlastnických práv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, naopak jde o bezohledné a silové řešení díleč urbanistické preference.

### Vyhodnocení námítky č. 2:

Regulační plán je pořizován na základě platného ÚP Nelahozeves, kdy je vydání regulačního plánu RP01 Centrum obce Nelahozeves podmínkou k rozhodování v území. Podmínka přeložky, resp. úpravy směrového vedení, silnice III/24021 je stanovena platným ÚP Nelahozeves.

Koncepce úpravy dopravního řešení spočívá zejména ve zklidnění ulice Kralupská související s úpravou výškového řešení prostoru návsi. Změna trasy vedení silnice III/24021 vede mj. k maximálně plynulému spádování prostoru návsi mezi jeho západním a východním okrajem při zachování požadavků na podélný sklon silnice III/24021. Současné směrové řešení silnice III/24021 neumožňuje plynulé spádování návsi, protože silnice je vedena diagonálně přes náves na násypu, tedy kratší trasou, než navržená přeložka. Navržená přeložka díky rozložení trasy do prostoru návsi a delší trase umožňuje plynulejší vedení a spádování návsi tak, aby východní strana návsi a její zástavba nebyla „utopena“ výrazně pod niveletou silnice III/24021.

Navržení řešení je v podrobnosti regulačního plánu dokumentováno přílohami P1.1 až P1.5 textové části odůvodnění – řezy, pohledy a prostorovým zobrazením úpravy návsi. Ve výkrese I.b Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je v informativní části zobrazena hrana předpokládaných terénních úprav, stanovená na základě digitálního modelu terénu, která je podkladem pro upřesnění VPS D02. Tato hrana terénních úprav také zobrazuje rozsah násypu, vybudovaného v rámci realizace stávající trasy silnice III/24021.

## 3. Regulační plán je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování

**Námítka:** Namítám, že Regulační plán není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s § 18, odst. 1; § 19, odst. 1, písm. c); a § 19, odst. 1, písm. j) stavebního zákona.

**Odůvodnění:** Regulační plán je součástí územně plánovací dokumentace. Jako takový musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Neobstojí argument, že nadřazená územně plánovací dokumentace (v tomto případě územní plán) jasně zadává obsah Regulačního plánu a tedy vše, co je stanoveno v územním plánu je automaticky v souladu s cíli a úkoly stanovenými stavebním zákonem. Sám Regulační plán musí být v souladu stavebním zákonem, zadání ze strany územního plánu aplikací principů stavebního zákona nemůže vyloučit.

Přijetí Regulačního plánu bude mít podstatný negativní dopad na soudržnost společenství obyvatel území. Má rodina je vlastníkem významných nemovitostí v obci a jejím okolí. Má rodina se s obcí snaží dlouhodobě spolupracovat: Martin Lobkowicz daroval obci budovu Hasičárny. V roce 2020 rodina s obcí směnila pozemky, které obec potřebovala na výstavbu chodníků; od roku 2021 naše rodina za účasti urbanistického ateliéru ONplan lab, s.r.o. s obcí spolupracovala na strategii urbanistického rozvoje centra; aktuálně řešíme společný postup v oblasti styrenové kontaminace na kopci Bažantnice. **Přijetí Regulačního plánu, který umožní vyvlastnění mého majetku, bude znamenat nevratné poškození vztahů mezi mou rodinou a obcí a velmi pravděpodobně zmaří stávající konstruktivní přístup mé rodiny k dění v obci. Pochybuji, že tvrzený přínos přeložky silnice Kralupské vyváží rozpad soudržnosti společenství obyvatel v území.**

Regulační plán dále neplní povinnost prověřovat a posuzovat *potřebu* změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Řešení navrhované Regulačním plánem znamená vybudování obrovského náspu a posunutí silnice Kralupské o pár metrů se zamýšlenou investicí v odhadované hodnotě vyšších desítek milionů korun, vše za cenu zásahu do vlastnického práva soukromých osob (viz odstavec výše) a rizika poškození budovy zámku (viz níže). Uvedené posouzení právě k takovému zásahu v Regulačním plánu chybí; upozorňuji, že se nelze pouze odkázat na fakt, že Regulační plán „*zpřesňuje územní plán*“ - pokud územní plán zadává požadavek, který je v rozporu s potřebou této změny v území, pak jej Regulační plán nesmí implementovat. Vadu územního plánu nelze zhojit implementací nezákonného řešení v Regulačním plánu.

Regulační plán neplní ani povinnost prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Regulační plán neprověřuje náklady na přeložku ulice Kralupská oproti jejím přínosům, a to ani na úrovni odhadů. Aktuálně je území návsi obce rozděleno na dva prostory (prostor před Hasičárnou a prostor před Dvořákovým domem). Je hospodárným vynaložením prostředků z veřejných rozpočtů (zdůrazňuji, že jde o veřejné rozpočty, nikoliv jen rozpočet obecní) financování stavebních prací za desítky milionů proto, aby měla obec o něco málo větší náves, která je např. v blízkosti zámeckého nádvoří? Zvětšení obecní návsi je totiž jediný důsledek přeložky, zklidnění a humanizaci ulice Kralupské jde zajistit jinými prostředky, jak ostatně Regulační plán rovněž předpokládá.

### Vyhodnocení námítky č. 3:

Regulační plán je v souladu s úkoly a cíli územního plánování s § 18, odst. 1; § 19, odst. 1, písm. c); a § 19, odst. 1, písm. k) **(pozn.: pravděpodobně chyba ve znění námítky, bod k) pojednává o vazbě na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území)** stavebního zákona. Věcné odůvodnění navrženého řešení je uvedeno v kap. 5 textové části odůvodnění. Územní plán Nelahozeves byl přijat v souladu se zákonem a vlastník proti němu nepodal v zákonné lhůtě žalobu (proti věcnému řešení např. přeložky silnice III/24021, nebo zadání RP01) nebo neinicíoval přezkum jeho zákonnosti. Zdůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování je doplněno následovně:

#### § 18, odst. 1:

*Řešení úpravy prostorového upořádání a dopravního řešení návsi vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území a posílení kulturního a společenského využití prostoru návsi, včetně možnosti obyvatel se s návsi identifikovat. Navržené řešení klade důraz na realizace potřeb současné generace (parkové prostranství, klidový prostor obce) i generací budoucích (prostor pro rozvoj občanského vybavení, bezpečné prostředí pro pohyb a pobyt).*

#### § 19, odst. 1, a, b)

*Koncepce řešení prostoru návsi a navazujících ploch je navržena s důrazem na zachování hodnot území, zejména civilizačních a kulturních (zejména specifická situace bývalého hospodářského dvora ve vztahu k dominantě zámku, přítomnost v ochranném pásmu NKP zámek Nelahozeves) a krajinných (zejména blízkost nábřeží Vltavy, návaznosti na park zámku Nelahozeves, preference parkového venkovského charakteru návsi).*

#### § 19, odst. 1, c)

*Návrh řešení regulačního plánu odpovídá na veřejný zájem úpravy prostorového uspořádání návsi ze současného bariérového řešení účelového charakteru, neadekvátního hlavnímu veřejnému prostranství obce. Navržené řešení umožňuje plynule spádovat výškové návsi a odstranit prostorový problém náspu stávající komunikace, který prostorově a výškově rozděluje prostor návsi. Navržené řešení je v podrobnosti regulačního plánu dokumentováno přílohami P1.1 až P1.5 textové části odůvodnění – řezy, pohledy a prostorovým zobrazením úpravy návsi.*



**§ 19, odst. 1, f)**

*Návrh řešení regulačního plánu stanovuje etapizaci změn v území tak, aby mohly být nezbytné zásahy (ulice Na Vinici a Dvořákova stezka realizovány přednostně) a zároveň tak, aby úpravy návsi a předprostoru zámku (jižní hrana návsi) byly realizovány až v návaznosti na úpravu směrového vedení ulice Kralupská (silnice III/24021).*

**§ 19, odst. 1, k)**

*Návrh řešení regulačního plánu přináší významné kvalitativní zlepšení prostorového uspořádání prostranství, zejména eliminaci jeho bariérovitosti, dopravní zklidnění a tím i posílení bezpečnosti pohybu a pobytu pěších. Regulační plán je základním podkladem pro zajištění financování případné realizace navržených opatření (např. z dotačních programů nebo ve spolupráci se Středočeským krajem).*

Návrh regulačního plánu nemá negativní dopad na soudržnost společenství obyvatel obce z důvodu, že vychází z platného ÚP Nelahozeves, který je v souladu s úkoly a cíli územního plánování a jako takový byl projednán a schválen. Kvalitativní zlepšení prostorového uspořádání návsi naopak posiluje soudržnost obyvatel, možnost plnohodnotného využití centra obce a schopnost obyvatel se s ním identifikovat. Upřesnění (zmenšení plošného rozsahu) plochy VPS D41 pro dopravní infrastrukturu dle platného ÚP Nelahozeves na VPS D02 je ve prospěch vlastníků dotčených pozemků a snižuje zátěž jejich pozemků rozsahem vymezení veřejně prospěšné stavby. Jak vyplývá z rozsudku NSS ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38, cílem územního plánování je podle ustanovení § 18 odst. 1 StavZ vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Návaznost regulačního plánu na územní plán v daném případě uvedené požadavky zajišťuje, jeho cílem je naplnění potřeb veřejného zájmu a nikoli tvrzené „vyvlastnění“ podatelky. Srov. k tomu usnesení Ústavního soudu sp. Zn. II. ÚS 482/10 ze dne 05. 01. 2012, z něhož plyne, že při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území (...) Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. V daném případě návrh regulačního plánu z takových mantinelů nevybočuje.

Regulační plán řeší potřebu změny prostorového uspořádání návsi ze současného bariérového řešení účelového charakteru, neadekvátního hlavnímu veřejnému prostranství obce. Navržené řešení umožňuje plynule spádovat výškové návsi a odstranit prostorový problém náspu stávající komunikace, který prostorově a výškově rozděluje prostor návsi. Navržení řešení je v podrobnosti regulačního plánu dokumentováno přílohami P1.1 až P1.5 textové části odůvodnění – řezy, pohledy a prostorovým zobrazením úpravy návsi. Navržené řešení tedy NEZNAMENÁ „vybudování obrovského náspu a posunutí silnice Kralupské o pár metrů“, jak je uvedeno ve znění námítky. Předkladatel námítky si zjevně nenastudoval návrh regulačního plánu tak, aby se kvalifikovaně dokázal vyjádřit k předloženému řešení.

Skutečnost, že je navržené řešení v souladu s veřejným zájmem a plně v mezích zákonného smyslu a předmětu regulačního plánu, potvrzuje i odborná literatura; srov. např. Stavební zákon – komentář, 5. vydání, 2016: K. Hrušová: Druhý pilíř udržitelného rozvoje tvoří jeho sociální dimenze. Vychází z principu sociální soudržnosti (koheze) v mezigeneračním měřítku. Zohledněny tak musí být dosažené hodnoty regulovaného území, jeho historický vývoj a kontinuálně i současný stav s přihlédnutím k aktivitám obyvatel bydlících a hospodařících v dotčeném území. Udržitelný rozvoj musí ze své podstaty uspokojovat potřeby současné generace, aniž by zároveň ohrožoval podmínky pro život a rozvoj budoucích generací. Podobně viz Stavební zákon, 3. vydání, 2018: E. Fialová: Novela stavebního zákona provedená zákonem č. 225/2017 Sb. s účinností od 01. 01. 2018 zpřesnila úkoly územního plánování s ohledem na současné potřeby rozvoje území a ochrany jeho hodnot. V písmenu d) byl doplněn úkol stanovovat požadavky na umístění, uspořádání a řešení veřejných prostranství. Veřejná prostranství byly a jsou základním prvkem stavby měst a obcí. Nejedná se jen o náměstí a parky, ale také o hierarchizovanou uliční síť na centrum napojených. Veřejná prostranství slouží nejen jako prvek umožňující orientaci v daném území, ale také jako prvek umožňující identifikaci obyvatel se sídlem a tvoří důležitý faktor soudržnosti obyvatel. Jejich kvalita se pak zásadním způsobem odráží v atraktivitě měst a obcí. Tento základní princip urbanismu byl promítnut i do zmiňované novely zákona. Účelem posouzení udržitelnosti rozvoje území je posouzení vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na územní podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve všech souvislostech (nelze posuzovat pouze některé vlivy na území izolovaně od ostatních). Vstupním podkladem pro toto posouzení je rozbor udržitelného rozvoje území, který je součástí územně analytických podkladů (viz. § 26 stavebního zákona). Pro účely posouzení vlivů se tak zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zadáním ani účelem regulačního plánu není bilance nákladů na změny v území (i v kontextu toho, že regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí). Naopak, regulační plán je základním předpokladem pro zajištění financování případné realizace navržených opatření (např. z dotačních programů nebo ve spolupráci se Středočeským krajem).

#### 4. Řešení přeložky ulice Kralupská je nesprávné a není odůvodněné

**Námítka:** Řešení přeložky ulice Kralupská na návsí je nesprávné, není podloženo odpovídající analýzou a není odůvodněno.

**Odůvodnění:** Dle čl. II/2.2.1, písm. e), bod 3., první odrážky územního plánu obce „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“. Regulační plán je povinen prověřit požadované řešení zadané územním plánem, ale pokud je zadání dle územního plánu nevhodné, nelze řešení zavést a Regulační plán nelze přijmout.

Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které je založeno na analýze, nikoliv na dojmech. Nelze se prostě odkázat na zadání územního plánu a jednoduše překreslit umístění vedení silnice do plánu pouze s větším měřítkem. Ostatně, Regulační plán se od územního plánu rovněž odchyluje při umístění objektu BL1, kdy jej nesprávně vyosuje odlišně od výkresu územního plánu. Přesné umístění silnice v územním plánu očividně není pro Regulační plán závazné a Regulační plán může ponechat vedení ulice Kralupská na návsí v současné stopě, jelikož i v takové situaci bude zajištěno respektování směrového vedení silnice dle územního plánu.

Kromě výše uvedeného trvám na tom, že přeložka ulice Kralupská není řádně podložena a odůvodněná změna. Při pokusu dohledat podkladovou analýzu, která by odůvodňovala takto podstatný a nákladný zásah do centra návsí, jakým předmětná přeložka je, jsem dohledala pouze článek 9.15 dokumentu „Územní plán Nelahozeves - průzkumy a rozbor“<sup>1</sup>, kde se lakonicky uvádí: „stávajícími lokálními dopravními závadami, nacházejícími se na těchto místních i státních komunikacích. Jedná se zejména o průtah silnice III/24021 v prostoru pod zámek, kde trasa této silnice kříží původní dvorní trakt pod zámek, kde jsou v současnosti nejvíce problémové dopravní závady při napojení na stávající síť místních komunikací včetně pěších tras.“ a dále se jen citují převážně případy nenormového napojení či špatných povrchů.

O nevhodnosti navrhovaného řešení svědčí i to, že strategie ISUR zpracovaná za účasti obce architektonickým ateliérem obce z března 2023<sup>2</sup> přeložku silnice na návsí nenavrhuje, byť byla při přípravě strategie ISUR široce diskutována.

O to tristnější je kategorické tvrzení vyhodnocení připomínek č. 3 a č. 4 z podání ze dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70339/2022 VYST ve znění podání 26.09.2022 pod č.j.: MUKV 76901/2022 VYST<sup>3</sup>, kde se uvádí mimo jiné, že „Napojení ulice Na Vinici a Kralupská není v požadované kategorii možné bez výrazných terénních úprav a zásahů do stávajících staveb“, zatímco se navrhuje vybudování nového náspu pro přeložku silnice Kralupská a vyvlastnění mých pozemků. Rovněž se uvádí, že „Vedení dopravy ulicí Na Vinici není reálné s ohledem na směrové a výškové řešení komunikace a zajištění průjezdnosti pro autobusovou a nákladní dopravu.“, ačkoliv dále vyhodnocení počítá se zklidněním dopravy: „Naopak, díky územním plánem navrženému zklidnění dopravy v kombinaci s eliminací těžké tranzitní dopravy (bod II/1.2.3.1.2 textové části ÚP - „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.“) je minimalizováno dopravní zatížení návsí.“ Odůvodnění je tak nekonzistentní a svědčí o tom, že argumentace není podložena vyhodnotitelnou analýzou, ale pouze svévolným předkládáním náhodných argumentů.

To je podtrženo tvrzením, že „Negativní dopad úpravy směrového řešení silnice III/24021 na budovu zámku není nijak dokumentován a tedy není možné jej vyhodnotit. S ohledem na lokální úpravu polohy komunikace v rozmezí do 20 m a založení budovy zámku na skalnatém podloží, které nebude úpravou komunikace ani jejím provozem dotčeno, nelze důvodně předpokládat narušení základových poměrů budovy zámku nebo zvýšení /změnu hlukové zátěže.“ Podkladem Regulačního plánu (ani vyššího stupně územně plánovací dokumentace) tak očividně není analýza dopadů navrhovaného řešení a případně analýza alternativních řešení, jako je například vedení dopravy v ulicích Školní a Na Vinici. Trvám proto na tom, že přeložení silnice Kralupská pod Zámek je pro budovu škodlivé a zatěžující, jelikož zintenzivnění dopravy v těsné blízkosti pod zámek je pro takto historický objekt zatěžující. Jsem si vědoma, že námítka, které byly vypořádány v rámci řízení o územním plánu jsou obecně nepřipustné v řízení o Regulačním plánu. Tato námítka je ale přípustná kvůli nové skutečnosti, kterou je plánovaná rekonstrukce Nelahozeveských tunelů, o kterých je aktuálně vedeno územní řízení ve fázi odvolacího řízení před Ministerstvem dopravy č. j. MD- 38126/2021-930/26, sp. zn. MD/38126/2021/930, a s tím předpokládané navýšení dopravy na přilehlé vlakové trati.

Dopady navýšení dopravy (automobilové v kombinaci s vlakovou) do statiky zámku mohou být z dlouhodobého hlediska fatální a zajišťovací a prevenční práce budou představovat zvýšené náklady na správu mého majetku, což Regulační plán nezohledňuje žádným způsobem.

<sup>1</sup> Dostupný na <https://nelahozeves.cz/wp-content/uploads/2016/09/DGGG-NelaPaRtextova-cast web.pdf>

<sup>2</sup> Dostupná na <https://drive.google.com/file/d/1aXteEtabbsb2v89uz15arCzMvHk5CmAG/view>, strana 72

<sup>3</sup> „Vedení dopravy ulicí Na Vinici není reálné s ohledem na směrové a výškové řešení komunikace a zajištění průjezdnosti pro autobusovou a nákladní dopravu. Zároveň vedení silnice III. třídy není možné sanovat vedením po místních

komunikacích nižší kategorie bez možnosti zkapacitnění nebo úpravy profilu. Napojení ulice Na Vinici a Kralupská není v požadované kategorii možné bez výrazných terénních úprav a zásahů do stávajících staveb. K takovému řešení neexistuje žádný relevantní technický podklad, na základě kterého by takové řešení bylo možné uplatnit v ÚPD nebo její změně.

Zklidnění silnice III/24021 při průchodu obecní návsi je naopak žádoucí pro možnosti zklidnění dopravního režimu centra obce a zvýšení bezpečnosti a komfortu pěšího pohybu, ale zároveň zachování možnosti obsluhy prostranství pro společenské a kulturní události a obsluhu hromadnou dopravou. Pro universální funkčnost prostranství a jeho obsluhu je směrové dělení dopravy nevýhodné a značně limitující, zejména s ohledem na možnosti zajištění hromadné dopravy.“

#### Vyhodnocení námítky č. 4:

Řešení návrhu regulačního plánu je v souladu s platným ÚP Nelahozeves a se zadáním RP01 Centrum obce Nelahozeves, které je obsahem textové části ÚP Nelahozeves. V zadání RP01 je v bodě a5) uveden požadavek: „regulační plán bude respektovat směrové vedení silnice III/24021 dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves“. Směrové vedení komunikace je zobrazeno ve výkresu 02 Hlavní výkres – bod legendy „směrové vedení komunikací“. V ploše RP01 je zobrazena uvedeným způsobem úprava směrového řešení silnice III/24021 v podrobnosti územního plánu. Toto řešení je tedy v souladu se zadáním RP01 rozpracováno návrhem regulačního plánu.



obr.: výřez z platného ÚP Nelahozeves, výkres 02 Hlavní výkres s výřezem legendy

Koncepce dopravního řešení nelahozeveské návsi odpovídá požadavkům čl. I/3.3 vytvářet podmínky pro omezení průjezdu tranzitní dopravy návsi, rozvíjet význam návsi jako nástupního bodu do obce posílením napojení na železniční a autobusovou dopravu, rozvedeným v čl. II/1.2.3.1 Doprava silniční, bod II/1.2.3.1.2.

Řešení křižovatky a prostranství návsi sleduje uvedené koncepční principy prostorového uspořádání s ohledem na vymístění tranzitní dopravy a řešení prostoru návsi jako hlavního veřejného prostranství obce. Náves je řešena s preferencí místní dopravy před tranzitem, preferencí komfortního pěšího pohybu a vytvořením uceleného prostranství tak, aby jej bylo možné využívat pro život a aktivity obce. Pozemek parc.č. 330/10 je navíc rozvíjen v souladu s historickou podobou hospodářského dvora s předpokladem doplnění občanské vybavenosti obce. Významným přínosem úpravy směrového vedení silnice III/24021 je eliminace bariérovitosti stávajícího vedení silnice III/24021, které je vedena na násypu, členicím prostorově i výškově prostor návsi.

Díky územním plánem navrženému zklidnění dopravy v kombinaci s eliminací těžké tranzitní dopravy (bod II/1.2.3.1.2 textové části ÚP – „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.“) je minimalizováno dopravní zatížení návsi a vytvořeny podmínky pro zvýšení jejího pobytového charakteru a potenciálu, což je v souladu se zněním předložených námitek.

Tvrzení znění námítky, že se „navrhuje vybudování nového násypu pro přeložku silnice Kralupská a vyvlastnění mých pozemků“ **NENÍ PRAVDIVÉ**. Navržená úprava směrového vedení silnice III/24021 naopak srovnává a plynule spádne prostor návsi tak, aby silnice III/24021 netvořila prostorovou ani výškovou bariéru v území. Navržené řešení je v podrobnosti regulačního plánu dokumentováno přílohami P1.1 až P1.5 textové části odůvodnění – řezy, pohledy a prostorovým zobrazením úpravy návsi.

Vedení dopravy (přeložení silnice III/24021) ulicí Na Vinici není reálné s ohledem na směrové a výškové řešení komunikace a zajištění průjezdnosti pro autobusovou a nákladní dopravu. Kritické je zejména nenormové napojení ulice Na Vinici na ulici Kralupská, prakticky bez možnosti úpravy bez posunu ulice Kralupské východním směrem, a vedení přeložky silnice v samotné ulici Na Vinici – obytnou zástavbou s nemožností rozšíření profilu komunikace. Zároveň vedení silnice III. třídy není možné sanovat vedením po místních komunikacích nižší kategorie bez možnosti zkapacitnění nebo úpravy profilu. Napojení ulice Na Vinici a Kralupská není v požadované kategorii možné bez výrazných terénních úprav a zásahů do stávajících staveb. K takovému řešení neexistuje žádný relevantní technický podklad, na základě kterého by takové řešení bylo

možné uplatnit v ÚPD nebo její změně. Možnosti dopravního řešení centra obce byly prověřovány v rámci pořízení platného ÚP Nelahozeves a při zpracování návrh RP01 Centrum obce Nelahozeves.

Zklidnění silnice III/24021 při průchodu obecní návsi je naopak žádoucí pro možnosti zklidnění dopravního režimu centra obce a zvýšení bezpečnosti a komfortu pěšího pohybu, ale zároveň zachování možnosti obsluhy prostranství pro společenské a kulturní události a obsluhu hromadnou dopravou. Pro univerzální funkčnost prostranství a jeho obsluhu je směrové dělení dopravy nevýhodné a značně limitující, zejména s ohledem na možnosti zajištění hromadné dopravy.

Směrové a výškové řešení komunikace Kralupská (III/24021) je navrženo v souladu s požadavky ČSN a platnou legislativou a prověřeno vlečnými křivkami pro průjezd kloubového autobusu dle TP 171 (vlečná křivka 19) a rozhledovými úhly. Tvrzení o nebezpečnosti křižovatky, resp. jejího směrového řešení, není nijak doloženo a je možné jej považovat za spekulativní.

Tvrzení o navýšení dopravy z přilehlé rekonstruované vlakové trati není nijak podloženo ani nevyplývá ze stávajícího stavu distribuce dopravy v území. Zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí navržené koncepce není uloženo. Smyslem a cílem řešení je zklidnění dopravní zátěže včetně snížení průjezdné rychlosti, které má mj. vliv na hluk a vibrace. Stejně tak není nijak dokumentováno nebo podloženo tvrzení, že „přeložení silnice Kralupská pod Zámek je pro budovu škodlivé a zatěžující, jelikož zintenzivnění dopravy v těsné blízkosti pod zámek je pro takto historický objekt zatěžující“. V nejbližším místě vede v současnosti silnice III/24021 ve vzdálenosti cca 30 m od budovy zámku (křižovatka Kralupská x Školní). Úprava směrového vedení silnice III/24021 tuto vzdálenost respektuje a nepřekračuje, větev „A.2“ je vedena ve vzdálenosti cca 35 m od budovy zámku.

Pro zpracování návrhu regulačního plánu je závazné zadání regulačního plánu a platný ÚP Nelahozeves. Směrodatnými podklady nejsou a ani ze své podstaty a právní relevance nemohou být ideové neprojednané a neschválené materiály koncepčního charakteru. Zmíněný materiál ISUR Nelahozeves (ONplan lab, s.r.o., 2023) neuvádí, že řešení navržené regulačním plánem je nevhodné (kap M01 Kralupská ulice, kap. M02 křižovatky), materiál se pohybuje v obecné koncepční rovině s vybranými doporučeními na optimalizaci stávajícího stavu v území. Je spíše výčtem možností, než návrhem řešení.

Nad rámec výše uvedeného lze uvést, že případné odchylky v návrhu regulačního plánu od předchozích nezávazných koncepcí, studií apod. nejsou (již s ohledem na nezávaznost takových materiálů) v žádném případě důvodem nezákonnosti návrhu.

Řešení návrhu regulačního plánu navrhuje zklidnění ulice Kralupská a tedy i postupného omezení tranzitní dopravy (čemuž je dán předpoklad v platném ÚP Nelahozeves, II/1.2.3.1.2 textové části ÚP) a snížení průjezdné rychlosti úpravou směrového řešení. Toto řešení je tak věcně ve své funkci v souladu se zněním námítky.

## 5. Možnost vyvlastnění a zřízení předkupního práva na Pozemcích má být vypuštěna

**Námítka:** Zřízení možnosti vyvlastnění a předkupního práva je v rozporu s dobrými mravy.

**Odůvodnění:** Regulační plán navrhuje zřízení možnosti vyvlastnění na Pozemcích, zejména ve vztahu k přeložce ulice Kralupská. Šlo by o třetí vyvlastnění za posledních 90 let, což je skutečnost velice citlivá. Jak jsem avizovala, moje rodina s obcí dlouhodobě konstruktivně spolupracuje a není důvod zřizovat k majetku mé rodiny omezení směřující k vyvlastnění. Navrhované řešení, kdy se mi upírá možnost svobodně jednat s tím, že pokud strany nedojdou dohody, stejně se obec uchýlí k vyvlastnění, považuji za silové a s ohledem na historii mé rodiny i dosavadní spolupráci v lokalitě, za krajně nevkusné a v rozporu s dobrými mravy.

O to pozoruhodnější je, že urbanistická koncepce Regulačního plánu „vychází z historické podstaty formování řešeného území“, přitom ale jen legitimizuje vybudování silnice Kralupská v roce 1984 poté, co byl majetek naší rodiny vyvlastněn. Regulační plán tak vytvořením veřejného náměstí na ploše bývalého zemědělského dvora (což rozhodně nebyla veřejně přístupná oblast) a přeložkou Kralupské na mé pozemky před Hasičárnou už jen dokončuje dílo započaté za komunismu a převádí mé vlastnictví obci.

Jak jsem již uváděla, věřím, že jde pouze o neznalost místních reálií, speciálně v návaznosti na dosavadní spolupráci mezi mojí rodinou a obcí, která vždy spočívala na vzájemné dobré vůli a snaze zajistit co nejlepší rozvoj pro obec, její obyvatele i návštěvníky a snahu se s obcí řádně dohodnout. Není a nikdy nebude žádných pochyb, že jsme já i moje rodina připraveni projednat s obcí jakékoliv řešení a hledat vzájemně prospěšné uspořádání vztahů. Já i moje rodina budeme k obci přistupovat tímto partnerským způsobem po celou dobu, kdy budou ze strany obce a dalších orgánů veřejné moci respektována naše ústavní práva, včetně práva vlastnit majetek, a nebude do těchto práv libovolně zasahováno snad pro větší komfort obce.

Namítám proto, že k mým pozemkům č. 330/10 a 330/11 v k.ú. Nelahozeves nemá být zřízeno žádné překupní právo, ani na nich nemá být umístěna veřejně prospěšná stavba umožňující vyvlastnění.

**Vyhodnocení námitky č. 5:**

Regulační plán je územně plánovací dokumentací, jejíž povaha se musí odvíjet od územně plánovací dokumentace jemu nadřizené (územní plán dané obce) a účelu, pro který je pořizována. Jeho cílem je v konkrétně řešené ploše podrobněji stanovit územním plánem obecně vyjádřené podmínky, jako například podmínky pro využití jednotlivých pozemků v dané ploše. Regulační plán řeší nejen funkční využití, nýbrž také plošné a prostorové uspořádání daného území nebo jenom jeho části. I z tohoto důvodu je tak regulační plán této povahy mnohem podrobnější a detailněji zkoumající územně plánovací dokumentací, než je tomu v případě územního plánu obce.

Platný ÚP Nelahozeves vymezuje VPS D41 v rozsahu celé plochy veřejného prostranství hlavního (VP<sub>H</sub>). Regulační plán rozsah veřejně prospěšné stavby upřesňuje VPS D02 tak, aby byl vymezen pouze v rozsahu nezbytném pro zajištění přeložky silnice III/24021 a neomezoval nepřiměřeně vlastnická práva vlastníků pozemků.

Stejně tak VPS D01 je vymezena pro rekonstrukci ulice Na Vinici v minimálním rozsahu tak, aby bylo možné zajistit řešení skladby profilu komunikace včetně rekonstrukce opěrné zdi v havarijním stavu.

Vymezením veřejně prospěšných staveb pro předkupní právo návrh RP dále upřesňuje vymezení VPS platným ÚP Nelahozeves tak, aby VPS s možnostmi vyvlastnění byly redukovány na nezbytný rozsah pro zajištění navržené koncepce dopravní infrastruktury a ostatní řešení veřejných prostranství ponechaly na společnou dohodu vlastníků v území. Pokud by návrh RP řešení VPS nijak neměnil, platila by VPS v podmínkách a rozsahu platného ÚP. V jiném případě, např. zrušení VPS, by byl návrh RP v rozporu s platným ÚP Nelahozeves.

Vymezení VPS pro předkupní právo pro hlavní veřejné prostranství celé obce je nezbytným krokem k zajištění kontinuity rozvoje centra obce a jejích veřejných prostranství a vyloučení možnosti negativních dopadů na jejich kvalitu a funkčnost.

K námitce údajného rozporu návrhu s dobrými mravy lze uvést následující. Dobrymi mravy je nutno rozumět souhrn etických, obecně zachovaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Vždy je institut dobrých mravů posuzován v rámci konkrétního případu včetně jeho veškerých konsekvencí. Případný rozpor s dobrými mravy musí být, má-li mít právem předpokládané následky, zcela zjevný a jednoznačný.

V rámci regulačního plánu dochází toliko ke zřízení tzv. předkupního práva. Samotné zřízení tohoto institutu neznamená, že daný pozemek bude muset být po nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace zcizen. Ačkoliv tedy předkupní právo bude zakotveno v územně plánovací dokumentaci, tak samotné využití předkupního práva je dispozicí konkrétního subjektu. Smyslem daného ujednání je poskytnutí možnosti konkrétní pozemky či stavby nabýt konkrétním subjektem. Z tohoto důvodu má také vlastník pozemku či stavby, u kterých předkupní právo vzniklo, pouze povinnost za podmínek úplatného převodu nabídnout oprávněnému odkoupení daných nemovitostí. Taková úprava nemůže založit ani domnělý rozpor s dobrými mravy.

Pro celý kontext řešení problematiky lze uvést, že regulační plán je také jednou z možností, jakým způsobem lze nahradit územní rozhodnutí. K tomu, aby bylo možné takový krok učinit, je nezbytné v konkrétním regulačním plánu výslovně stanovit, která územní rozhodnutí pro které stavby a územní útvary jsou jím nahrazována. Na druhou stranu regulační plán nemusí nahrazovat žádné územní rozhodnutí, je to pouze možnost jeho využití. Tento postup se uplatňuje například v historických jádrech měst a obcí, kdy je nutné každou žádost o vydání územního rozhodnutí zkoumat komplexně.

Zde vydání regulačního plánu slouží k ochraně hodnot daného území a důkladné regulaci případných budoucích záměrů a projektů v daném území, což je i případ regulačního plánu obce Nelahozeves. V daném regulačním plánu navíc o nahrazování územních rozhodnutí pro konkrétní stavby není nic uvedeno. Jediná zmínka tohoto charakteru pouze uvádí, že regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí či povolení ke kácení dřevin v dané části obce.

## 6. Uzavření plánovací smlouvy jako náhrada možnosti vyvlastnění

**Námítka:** Přípomínka č. 1 z podání ze dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70339/2022 VYST ve znění podání 26.09.2022 pod č.j.: MUKV 76901/2022 VYST, s požadavkem doplnění podmínky plánovací smlouvy je v článku 13 Regulačního plánu zapracována nesprávně.

**Odůvodnění:** V citovaných podáních jsem upozorňovala na nesoulad územního plánu s Regulačním plánem, jelikož nestanovil povinnost uzavřít plánovací smlouvu s vlastníky a stavěla jsem danou dohodu do opozice k institutu vyvlastnění jako vhodnějšího nástroje ke korektnímu a respektujícímu řešení vztahů v předmětné lokalitě. Úprava Regulačního plánu měla spočívat v promítnutí požadavku na uzavření dohody mezi investorem stavby a vlastníky pozemků za současného vypuštění zavedené možnosti vyvlastnění Pozemků

Přesunutí průtahu silnice III/24021 skrze obecní náves, zkapacitnění profilu větve C (ul. Na Vinici), a řešení křižovatky ul. Školní, Kralupská a příjezdu k zámku, má být podmíněno uzavřením dohody mezi vlastníky pozemků (při vypuštění možnosti vyvlastnění) a obcí. Aktuálně Regulační plán ve svém článku 13 pouze uvádí znění stavebního zákona bez dalšího.

### Vyhodnocení námítky č. 6:

Podmínka plánovací smlouvy byla doplněna do textové části návrhu RP, kap. 13. V zadání RP není uvedeno, že plánovací smlouva má nahradit vymezení veřejně prospěšné stavby. Požadavek námítky na náhradu VPS plánovací smlouvou není věcně zdůvodněn.

Plánovací smlouva je typem smlouvy upravující konkrétní práva a povinnosti v kontextu budované výstavby. Jejím smyslem je určit, jakým způsobem se budoucí stavebník bude podílet na výstavbě konkrétních (obvykle veřejně prospěšných) staveb ve vztahu s obcí. Jejím účelem je tak především vymezit vztahy mezi veřejnoprávním subjektem (obec, kraj či stát) na straně jedné a stavebníkem na straně druhé.

Skutečnost, že součástí regulačního plánu není úprava plánovací smlouvy, nezakládá nezákonnost takového regulačního plánu. Stejně tak není nezákonným řešením, pokud regulační plán nepřenechává řešení veřejně prospěšných staveb úpravě plánovacích smluv, což by ani nebylo s ohledem na smluvní autonomii při uzavírání takových smluv vhodným řešením, zakládajícím navíc důvodné riziko nesouladu regulačního plánu s územním plánem.

## 7. Ve výkresu II. a chybí pojednání navazujícího území k prokázání koordinace navrženého řešení s okolím

**Námítka:** Přípomínka č. 1 z podání ze dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70339/2022 VYST ve znění podání 26.09.2022 pod č.j.: MUKV 76901/2022 VYST, s požadavkem doplnění „celkové koncepce řešení centrální části Nelahozevsi v minimálním rozsahu plochy RP01 včetně navazujících ploch do vzdálenosti 30 m od hranice plochy RP01 (např. formou územní studie).“ tak, aby bylo jasné, že je splněna podmínka územního plánu k využití ploch v lokalitě N01 Zámek, není zapracována.

**Odůvodnění:** Dle vyhodnocení připomínek k Regulačnímu plánu měla být do výkresu II.a Výkres koordinační doplněno pojednání navazujícího území k prokázání koordinace navrženého řešení s okolím. Uvedené pojednání v citovaném výkrese chybí a mělo by být doplněno.

### Vyhodnocení námítky č. 7:

Návrh regulačního plánu vyhodnocuje a řeší širší návaznosti řešeného území, podkladem pro zpracování návrhu RP je Koncepční studie Centra obce Nelahozeves, která vyhodnocuje vazby širšího území včetně areálu zámku a jeho veřejných prostranství. Zdůvodnění navržené koncepce řešení je obsahem kap. 5 odůvodnění návrhu regulačního plánu, kde je podrobně rozebrán kontext řešeného území z hlediska historického vývoje, širších vztahů, urbanistické koncepce i koncepce veřejné infrastruktury. Ve výkresu II.a Výkres koordinační je zobrazeno vedení dopravní a technické infrastruktury v širším kontextu k prokázání koordinace s okolím. Ve výkresu II.b Výkres širších vztahů je zobrazeno řešené území v kontextu širších vztahů v rámci obce v měřítku územního plánu obce.

### III. ZÁVĚR

Na závěr z opatrnosti odkazuji na má podání ze dne 22.08.2022 pod č.j.: MUKV 70339/2022 VYST ve znění podání 26.09.2022 pod č.j.: MUKV 76901/2022 VYST a tamější odůvodnění těchto připomínek a označuji (zejména připomínky č. 3, 4, 5 a 6) je za námitky vznesené v zákonné 7denní lhůtě po veřejném projednání návrhu Regulačního plánu, jelikož považuji jejich vyhodnocení za nedostatečně odůvodněné s čistě účelovými, a nikoliv meritorními argumenty.

Jsem si vědoma, že obec požaduje urychlené přijetí Regulačního plánu tak, aby byla aktivita na návsi „odblokována“. Situace, kterou obec ale sama prostřednictvím zpracovatele územního plánu vytvořila přijetím nevhodného územního plánu, nemůže být řešena přijetím nezákonného regulačního plánu k mé tíži.

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby byl návrh Regulačního plánu zamítnut, případně aby byl vrácen správnímu orgánu, aby zajistil změny Regulačního plánu postupem dle § 70 stavebního zákona a v nezbytném rozsahu pořídil změnu územního plánu.

**Vyhodnocení: viz vyhodnocení jednotlivých námitek výše**