

# Územní plán Veltrusy

## Textová část - návrh

Návrh pro veřejné projednání



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

U-24, s. r. o.

Perucká 11a  
120 00 Praha 2 – Vinohrady  
IČ 43870538



ARCHUM architekti s. r. o.

Oldřichova 187/55  
128 00 Praha 2  
IČ 01894871



## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Objednatel:** Město Veltrusy

sídlo: Palackého 9  
277 46 Veltrusy

oprávněná osoba ve věcech smluvních

Mgr. Filip Volák  
starosta města

určený zastupitel

Mgr. Filip Volák

**Pořizovatel:** Městský úřad Kralupy nad Vltavou

Odbor výstavby a územního plánování  
Palackého nám. 1  
278 01 Kralupy nad Vltavou

osoba splňující kvalifikační požadavky

Ing. Milena Jakeschová

**Zpracovatel: U-24, s. r. o.**

Ateliér pro urbanismus a územní plánování

sídlo: Perucká 11a, 120 00 Praha2

datová schránka: t799heh

IČ: 438 70 538

DIČ: CZ 43870538 (plátce DPH)

oprávněná osoba ve věcech smluvních RNDr. Tomáš Pechar

oprávněná osoba ve věcech technických Mgr. David Třešňák

**Autorský tým:**

urbanismus a architektura

koordinace specialistů

ARCHUM architekti s. r. o.

Ing. arch. Michal Petr ČKA 04516

Ing. arch. Jana Urbanová ČKA 04519

Ing. arch. Šimon Vojtík ČKA 03827

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

krajina, životní prostředí,

technická infrastruktura

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

Ing. Lenka Holá ČKA 03847

Ing. Štěpán Vizina

sociologie, demografie, obory ekonomie

Mgr. Petr Koloušek

<b>A.1</b>	<b>Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>7</b>
<b>A.2</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....</b>	<b>7</b>
A.2.1	Urbanistická koncepce.....	7
A.2.2	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT území.....	7
<b>A.3</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>7</b>
A.3.1	Urbanistická koncepce.....	7
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P).....	8
<b>A.4</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</b>	<b>10</b>
A.4.1	Dopravní infrastruktura .....	10
A.4.2	Technická infrastruktura .....	12
A.4.3	Občanské vybavení .....	14
A.4.4	Veřejný prostor .....	14
<b>A.5</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....</b>	<b>15</b>
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny, Ochrana přírody a krajiny .....	15
A.5.2	Plochy změn v krajině .....	15
A.5.3	Územní systém ekologické stability .....	16
A.5.4	Prostupnost krajiny.....	17
A.5.5	Protierozní opatření.....	17
A.5.6	Ochrana před povodněmi.....	17
A.5.7	Rekreace .....	17
A.5.8	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	18
A.5.9	Staré ekologické zátěže.....	18
<b>A.6</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmení výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>19</b>
A.6.1	Použité pojmy .....	20
A.6.2	Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám .....	24
A.6.3	Podmínky plošného uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití .....	28
A.6.4	Podmínky prostorového uspořádání ploch.....	54
<b>A.7</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>59</b>

<b>A.8</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 59</b>	
<b>A.9</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</b>	<b>60</b>
<b>A.10</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....</b>	<b>60</b>
<b>A.11</b>	<b>Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....</b>	<b>61</b>
<b>A.12</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>61</b>
<b>A.13</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty</b>	<b>vydání</b>
	<b>.....</b>	<b>62</b>
<b>A.14</b>	<b>Stanovení pořadí změn (etapizace).....</b>	<b>66</b>
<b>A.15</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb .....</b>	<b>66</b>
<b>A.16</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .</b>	<b>69</b>
<b>A.17</b>	<b>Vymezení řešeného území, v případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy.....</b>	<b>69</b>



## A TEXTOVÁ ČÁST

### A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 15. 06. 2017 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

#### A.2.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní koncepcí rozvoje území města je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, veřejná občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, s důrazem na kvality estetické.

Zastavitelné plochy umožňující obytnou funkci jsou navrhovány s využitím dosud nezastavěných ploch podle předchozího územního plánu obce s tím rozdílem, že oproti původnímu platnému stavu dochází k výrazné redukci některých doposud nevyužitých zastavitelných ploch, v souladu s reálnou potřebou a dosavadním i očekávaným demografickým vývojem.

Urbanistická koncepce respektuje veškeré kulturní hodnoty v území, kterými je zejména NKP včetně jeho OP a spolu s veltruským parkem i historicky založenou strukturou krajiny.

#### A.2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.

Kulturní a architektonické hodnoty - národní kulturní památka zámek Veltrusy, vyhlášené kulturní památky, další památkově hodnotné objekty a území s archeologickými nálezy.

Přírodní hodnoty - územní systém ekologické stability (ÚSES), maloplošná zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, památné stromy a kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

### A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce kvalitního bydlení v sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy.

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a převážně venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy



pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na ochranu měřítka zástavby a jejího charakteru.

Urbanistická koncepce respektuje veškeré kulturní hodnoty v území, kterými je zejména NKP včetně jeho ochranného pásma a spolu s veltruským parkem i historicky založenou strukturou krajiny.

Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny především na jižní okraj sídla, v návaznosti na hlavní komunikace a Areál chemických výrob Kralupy nad Vltavou (ACHV). Jsou respektována ochranná pásma ACHV.

Rekreace má v území silnou vazbu na řeku Vltavu a je tak i návrhem územního plánu stabilizována.

Koncepce řešení nezastavěného území vychází z principu ochrany a podpory jeho přírodních a estetických hodnot. Za nejdůležitější a jedinou výraznou krajinnou hodnotu lze považovat zámecký park, který zaujímá severní cca polovinu území obce. Tento prostor má význam přírodní, rekreační i kulturní. Podporována proto bude síť pěších a cykloturistických cest a stezek a dosadba při dotváření územního systému ekologické stability. Cesty v ostatní volné krajině, převážně zemědělsky využívané, budou sloužit jak pro rekreační pohyb a průchodnost krajiny, tak pro přístup k zemědělsky a v malé míře i lesnický obhospodařovaným pozemkům. Územní plán v rámci řešení krajiny a její přírodní funkce upřesňuje a doplňuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Podél cest a vodotečí je vhodné (mimo měřítko a závaznost územního plánu) vysazovat a udržovat aleje a stromořadí.

### A.3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z), PLOCH PŘESTAVBY (P)

#### A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m <sup>2</sup> )
Z01	ZV, PV	Plocha pro polyfunkční veřejný prostor - obecní louka, parkoviště pro centrum i zámek, zelený lem.	17506
Z02	ZS	Plocha zahrádek s respektováním příčného veřejného propojení.	9804
Z04	DS	Plocha pro přeřešení stykové křižovatky silnic II/608 a II/101 vedoucí od Kralup nad Vlt. na okružní křižovatku.	192
Z05	SM, PV	Plocha dotvoření hrany zástavby v lokalitě Za Humny.	7974
Z06	VD, ZO	Rozšíření stávající areálu nerušící výroby a podnikání.	11649
Z07	SM, PV, ZS	Plocha pro výstavbu RD a zahrady.	10722
Z08	VD	Plocha areálu nerušící výroby a podnikání při vjezdu do Veltrus od jihu v těsné blízkosti II/101.	3373

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m <sup>2</sup> )
Z09	ZV	Plocha veřejné zeleně - kultivace prostoru vstupní brány do Veltrus.	3760
Z10	VD, PV, ZO, TI	Areál nerušící výroby (US1)	72653
Z12	TI, TO, PV	Plocha technického vybavení, plocha Technických služeb města.	6519
Z13	VL	Rozšíření výrobní plochy pro Synthos.	101466
Z14	VD	Plocha pro drobné podnikání.	13300
Z15	PV	Vytvoření příjezdové komunikace k ČOV.	8118
Z16	SM, PV	Plocha pro výstavbu řadových RD.	7990
Z17	SM ZV	U Střelnice - výstavba RD (RP17).	35700
Z18	SM, PV	U Střelnice - výstavba RD.	46547
Z19	RN, PV	Plocha pro přírodní veřejnou rekreaci, v návaznosti na stávající areál kynologického cvičiště. Podél jižního okraje plochy prostorová rezerva pro doplnění chodníku.	2316
Z20	SM, PV, ZS	U Luhu - výstavba RD.	73487
Z21	DS	Úprava křižovatky na kruhový objezd.	2663
Z22	VD, ZO, PV	Rozšíření stávajících podnikatelských aktivit u pily.	10153
Z23	DS	Dopravní napojení Z06.	1386
Z24	SM, ZV	U Střelnice – výstavba RD (RP24) – transformace zahradnictví na bydlení.	51759
Z25	PV	Lávka přes II/608.	304

Tabulka 1: Navržené zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

**A.3.2.2 PLOCHY PŘESTAVBY**

Územní plán dále vymezuje následující plochy přestavby (plochy změn v zastavěném území):

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m <sup>2</sup> )
P01	ZS	Plocha pro zahrádkářskou činnost.	12795
P02	OV	Rekonstrukce stávajícího areálu na občanskou vybavenost.	16076
P03	ZS1	Plocha pro pěstební plochy zahradnictví bez možnosti oplocení, staveb, vzrostlé zeleně apod. - vše dle podmínek aktivní zóny záplavového území.	7357
P04	OV	Plocha pro rozšíření základní školy (výstavby nových učeben a tělocvičny).	1256
P05	SM, ZS	Plocha pro výstavbu RD.	9060
P06	SM	Plocha výstavbu RD.	21419
P07	VD	Plocha rozšíření nerušící výroby.	7257
P08	NS1	Plochy zázemí pro historicky prováděné činnosti	24459

Tabulka 2: Navržené plochy přestavby

Plochy přestavby jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

**A.3.2.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně tvoří v návaznosti na zámecký park a liniovou zeleň podél komunikací především zeleň zahrad a veřejných prostranství. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň u obytné zástavby, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně budou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy jako součást nových zastavitelných ploch.

## A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

**A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice II/608 a II/101, které vedou při západním, jižním a východním okraji sídla. Stávající silnice II. třídy jsou využívány pro napojení sítě silnic III. třídy a místních a účelových komunikací obsluhujících město.

ÚP řeší následující dopravní závady v řešeném území:

- Silnice č. II/608 prochází podél hrany zastavěného území, chybí řešení omezení prašnosti a hluku. Zároveň je komunikace bariérou v území. ÚP vymezuje plochu K01 – pás izolační a ochranné zeleně a lávku přes II/608 v místě vyústění Jungmannovy ulice.
- Silnice č. II/101 procházející zastavěným územím, která funguje pouze jako dopravní koridor – je navrženo rozšíření uličního prostoru pro doplnění chodníku a uliční zeleně (viz vymezení ploch s rozdílným způsobem využití) - souvisí s úpravami křižovatky II/101 x Palackého ulice.
- V lokalitě U Střelnice nyní bez návaznosti na zastavěné území ÚP navrhuje zřízení pěšího resp. cyklo propojení.
- ÚP navrhuje přeřešení křižovatek II/608 a II/101 (ve směru na Kralupy nad Vltavou) a II/101 a Fr. Šafaříka na okružní křižovatku.
- ÚP navrhuje přímé dopravní napojení plochy Z06 na stávající komunikaci II/608 prostřednictvím plochy Z23

### **Autobusová doprava**

ÚP respektuje stávající umístění a vedení autobusových linek včetně zastávek. ÚP navrhuje doplnění autobusové zastávky v lokalitě U Luhu.

### **Místní komunikace a doprava v klidu**

Současná síť místních komunikací je stabilizovaná a územní plán ji respektuje. Místní komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou v územním plánu vymezeny v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude návrh místních komunikací řešen následnou dokumentací.

Parkování je řešeno převážně v garážích nebo odstavných stáních na vlastních pozemcích, v centrální části města na veřejných prostranstvích a stávajících parkovištích u městského úřadu a u hřbitova.

V souvislosti s realizací jednotlivých zastavitelných ploch bude současně řešeno parkování v rámci těchto (resp. řešených pozemků).

Parkování v rámci veřejných prostor podléhá pravidlům pro „významná veřejná prostranství“ viz A.6.3.

V rámci plochy Z01 je počítáno s možností parkování pro město a zámecký areál. ÚP respektuje záměr rozšíření parkoviště u vstupu do zámeckého parku v předmostí silničního mostu.

### **Bezmotorová doprava**

Pěší a cyklistický pohyb se odehrává především v rámci stávající a navržené komunikační a cestní sítě v sídlech a krajině, i lokálně v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Se stoupajícími intenzitami a rychlostmi motorové dopravy stoupá požadavek na oddělení bezmotorového provozu přerozdělením prostoru komunikace, při vysoké zátěži motorové dopravy mimo zástavbu je uvažováno vytvoření souběžné bezmotorové komunikace.

Konkrétní propojení a pravidla pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vyobrazena ve výkresové dokumentaci a popsána v rámci příslušných regulativů. Podstatná část sítě je stabilizovaná, doplňovány jsou zejména úseky a vazby zajišťující

celistvost komunikační, resp. cestní sítě pro dosažení dostatečné pěší a cyklistické prostupnosti prostoru města a krajiny, včetně chráněných propojení. Územní plán nevymezuje konkrétní podrobné uspořádání komunikací, například návrh integračních opatření ve vozovce, které musí být řešeno následnou dokumentací.

Pro překonání silnice II/608 je navržena lávka v ústí Jungmannovy ulice. Pro snazší překonávání silnice II/101 je počítáno s posunem dopravního značení (začátek obce) a tím zklidnění / zpomalení dopravy. Dále je navrženo pěší propojení kolem chemického podniku Synthos jihozápadním směrem na Lobeček (viz výkres G).

#### **A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a kanalizace, plynovodu, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

##### **Zásobování elektrickou energií**

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. V souvislosti se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje je navrženo zdvojení stávající trasy VVN V410 400 kV Výškov – TR Čechy Střed o vedení VVN 419 400 kV TR, posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň (VPS WT-02, dle ZUR E02) a přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy (VPS WT-03, dle ZUR E16) do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV. Transformační stanice budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech. Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení.

##### **Zásobování plynem**

Sídlo je celé plynofikováno. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje navržený VTL plynovod Veltrusy – Obříství na území města zasahuje v jeho jižní části. Navržená zástavba bude napojena na stávající síť.

##### **Spoje**

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, na které nejsou navrhovány žádné podstatné změny. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

##### **Zásobování pitnou vodou**

Město je v současnosti napojeno na systém KSKM přes vodovodní síť města Kralupy. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové rozvojové plochy řešeno PBŘ v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

### Ochrana před živelnými pohromami

Územní plán vymezuje protipovodňová opatření, která jsou znázorněna v hlavním výkresu. Pro realizaci protipovodňového opatření areálu Zámku Veltrusy je vymezen koridor technické infrastruktury (T5).

#### Návrhy na opatření

- ÚP nevymezuje nové plochy nebo lokality pro zdroje podzemní vody.
- Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno napojením na stávající vodovodní řady, které je nutné v co největší míře zokruhovat.
- Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou rozvojovou plochu, v případě potřeby bude provedeno posílení stávajících rozvodů. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a **nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.**

#### Nakládání se splaškovými vodami

Zastavěné území je odkanalizováno zkombinovanými systémy kanalizace – podtlakové s gravitačními větvemi a tlakové. Podtlaková kanalizace je kapacitně naplněna včetně kapacity jednotlivých podtlakových větví. Nelze proto do této kanalizace, resp. do gravitačních větví, které jsou s ní přes podtlakové šachty propojeny, nové zastavitelné plochy odkanalizovat.

Součástí kanalizační sítě jsou 4 podtlakové sběrné stanice a pneumatická stanice pro dopravu splašků na čistírnu odpadních vod v Kralupech nad Vltavou. Délka výtlačku na ČOV v Kralupech nad Vltavou je cca 1,3 km.

Z území obce Veltrusy se předpokládá se zatížením v následujících návrhových parametrech, vycházejících s vypočteného množství splaškových vod:

Parametr	Výhled
Počet EO	2 300 EO
výhledové znečištění	137 kg BSK <sub>5</sub> /den
Q <sub>24</sub>	342,5 m <sup>3</sup> /den

Stávající ČOV je tedy dostatečně kapacitní i pro návrhové období.

#### Návrhy na opatření

- Napojení objektů ve stávající zástavbě (zastavěném území) je nutné vždy individuálně posoudit.
- Rozvojové plochy budou napojeny na systém odkanalizování s dostatečnou kapacitou.
- Napojení na stávající kanalizační síť není vyloučeno, je ovšem nutné splnit podmínku „prokázání dostatečné kapacity kanalizační sítě“.
- Dostatečnou kapacitu je nutné prokázat nejlépe koncepčně např. prostřednictvím studie či generelu, který posoudí zejména napojení navržených rozvojové plochy jako celek.
- Splaškové odpadní vody z obchodně komerčních a průmyslových areálů (např. Z10) je nutné likvidovat v místě vzniku, bez návaznosti na kanalizační stokovou síť města Veltrusy.

**Nakládání s dešťovými vodami**

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací z betonových trub DN 300 - 500 v celkové délce cca 5 km do místní vodoteče.

Srážkové vody se musí dle návrhu přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) včetně dalšího využití dešťových vod na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20, odst. (5) písmeno c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

V případě výstavby v nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možnostmi zasakováním. Možnost zásaku je podmíněna příznivým hydrogeologickým posudkem.

Odvádění dešťových vod v řešeném území doporučujeme v maximální možné míře likvidovat v místě vzniku, obvykle vsakem na základě posouzení podloží, případně odvedením dešťovou kanalizací.

Likvidace dešťových vod z ulice Fr. Šafaříka je navržena po hraně Zámeckého parku a zaústěna do Mlýnské potoka.

**Ropovody a produktovody**

Řešeným územím procházejí významné trasy ropovodů a produktovodů, v jižní části území je veden ropovod Družba, produktovod Čepro Mstětice – Kralupy nad Vltavou, produktovod Čepro Kralupy nad Vltavou – Dědibaby – N. Město, produktovod etylbenzen Kaučuk, produktovod C4 frakce Chemopetrol, dálkový produktovod C4 frakce Unipetrol, v severní části území je veden dálkový etylénovod Unipetrol. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je navrženo zkapacitnění ropovodu Družba ve stávající trase.

**A.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Město má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. V souvislosti s rozvojem občanském vybavenosti je navržena plocha pro dostavbu školy (P04) a transformace území bývalého kláštera (P02).

Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v řadě ploch.

**A.4.4 VEŘEJNÝ PROSTOR**

Veřejné prostory jsou vymezeny v plochách "PV - veřejná prostranství", zahrnují všechna liniová i centrální veřejná prostranství včetně komunikací. Významná veřejná prostranství jsou vymezena do překryvné vrstvy viz grafická příloha B a A.6A.6.4.

## A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

### A.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- 1) plochy lesní (NL) – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
- 2) plochy zemědělské (NZ) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ1),
- 3) plochy přírodní (NP) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků, prvky územního systému ekologické stability,
- 4) plochy smíšené nezastavěného území (NS) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (NSz), lesnickou (NSl) či přírodní (NSp),
- 5) plochy vodohospodářské (W) – vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň,
- 6) plochy dopravní infrastruktury (DS) – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
- 7) plochy zeleně ochranné (ZO) – na rozhraní sídla a silnice II/608 a ACHV.

Ochranu přírody a krajiny zajišťuje územní plán především v případě přírodní památky Veltrusy a stejnojmenné evropsky významné lokality ze soustavy NATURA 2000 a dále v případě prvků tvořících ÚSES. Zvláště chráněná území ani NATURA 2000 nejsou rozvojem dotčeny. Prvky ÚSES jsou vymezeny v návaznosti na Plán ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (2015).

### A.5.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (ha)
K01	ZO	pás izolační a ochranné zeleně	7,9
K02	ZS	zahrádkářská kolonie	3,32
K04	NSl,p	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 269	2,44
K05	NL	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 334	1,77



Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (ha)
K06	NSp,I, PV	Založení prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LK 214	0,80
K07	ZV	Park – veřejná pobytová zeleň	5,32

Tabulka 3: Navržené plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### A.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh místního systému ekologické stability vychází z Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (Ing. Milena Morávková, 2015). Prvky ÚSES jsou vymezeny v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, v opačném případě jako k založení. Na území prvků ÚSES, jež se nacházejí v rámci NKP Zámek Veltrusy, je přípustná obnova zaniklých historických objektů. V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES, jejich nefunkční části k založení jsou řešeny v rámci ploch změn v krajině, viz A.5.2:

#### Nadregionální úroveň

NK 58 Údolí Vltavy - K10

#### Regionální úroveň

RC 1483 Veltruský luh

#### Lokální úroveň

LC 248 Ostrůvek

LC 269 Miřejovice

LC 270 Na střelnici

LC 272 Na trati za mostem

LC 273 Lesík u rozvodny

LC 332 U křižovatky

LC 333 Za humny u Veltrus

LC 334 V řečištích

LK 157 úseky: Na střelnici - Lesík u rozvodny, Na střelnici - Na trati za mostem

LK 158 Mezi vrchy - Dřínovský háj

LK 213 Ostrůvek - Veltruský luh

LK 214 úseky: V řečištích - Za starou silnicí, Veltruský luh - V řečištích

LK 216 Na střelnici - Ke křižovatce

#### **A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY**

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a její doprovodnou vegetaci. Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech (Zlosyň, Všestudy, Nelahozeves a Kralupy nad Vltavou). Návrhem je řešena stabilizace cesty do Lobečku v návaznosti na ACH, včetně přemostění komunikace II/608. Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území obce.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné infrastruktury na celém území obce a na území památného zájmu dle historicky doložených tras.

#### **A.5.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V území neproběhly komplexní pozemkové úpravy. Západní část území je potenciálně ohrožena větrnou erozí, v návrhu je zejm. na plochách NZ1 umožněna realizace protierozních opatření, konkrétní na úrovni územního plánu nejsou navrhována.

#### **A.5.6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Území je dotčeno záplavovým územím, vč. aktivní zóny. V roce 2012 bylo realizováno protipovodňové opatření jako soustava zdí a hrázek dimenzovaných na ochranu před povodní  $Q_{20}$  s bezpečnostní marží 0,2 - 0,3 m. Návrh územního plánu přebírá výstupy ze Studie proveditelnosti dokončení PPO města Veltrusy v předpolí mostu komunikace II/608 (2016).

#### **A.5.7 REKREACE**

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost (plochy Z02 a K02), realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou zeleň),
- ochrana míst výhledu a horizontů,
- kvalitní systém zeleně sídla, kvalitní systém veřejných prostranství,
- dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, doprovodná zeleň), provázanost rekreačně atraktivních území v rámci širšího okolí,
- dobrá prostupnost mezi sídlem a volnou krajinou a dobrá prostupnost v bližším krajinném zázemí sídel,
- zachování a rozvoj specifických ploch pro sport a přírodní rekreaci na okraji sídla i ve volné krajině,
- plochy parků a veřejné zeleně (ZV), veřejných prostranství (PV) a plochy sportu (OS) pro rekreaci uvnitř sídel, které jsou napojeny na krajinné plochy mimo zastavěné území.

#### **A.5.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

Na území města se nacházejí ložiska nevyhrazených nerostů Veltrusy a Veltrusy 1. Veškerá těžební činnost je ukončena, v rámci návrhu územního plánu není uvažováno s jejím obnovením.

#### **A.5.9 STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE**

Dle Systému evidence kontaminovaných míst se na území města žádné takovéto místo nenachází. Za ekologickou zátěž území lze však jistě považovat skládku nebezpečného odpadu a skládku ostatního odpadu Synthos skupiny odpadu O v sousedství ČOV, stejně tak v poslední době vznikající haldy. Uvedené skládky návrh územního plánu stabilizuje, v případě hald zakládá rámeček pro jejich možné budoucí využití k rekreačním účelům.

- A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMĚNÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné jako převažující,
- přípustné využití, které stanovuje další možné využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a/nebo slučitelné,
- v některých případech je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na stav a návrh (viz grafická část územního plánu).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu MINIS do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy smíšené bydlení

- SM – plochy smíšené obytné – městské

plochy rekreace

- RH – rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OV1 – občanské vybavení - veřejná infrastruktura – ZÁMEK
- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- OS – občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

plochy veřejných prostranství

- PV – veřejná prostranství

## plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura - silniční

## plochy technické infrastruktury

- TI – technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO – technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

## plochy výroby a skladování

- VD – výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- VL – výroba a skladování - lehký průmysl
- VT – výroba a skladování - těžký průmysl a energetika

## plochy zemědělské

- NZ – plochy zemědělské

## plochy smíšené nezastavěného území

- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- RN – rekreace - na plochách přírodního charakteru

## plochy lesní

- NL – plochy lesní

## plochy přírodní

- NP – plochy přírodní

## plochy vodní a vodohospodářské

- W – vodní a vodohospodářské plochy

V souladu s § 3, odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZV – veřejná prostranství - veřejná zeleň
- ZS – zeleň - soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé způsoby využití je regulace zpodrobněna prostřednictvím číselných indexů (např. ZV1), vysvětlení významu indexu je uvedeno v rámci regulativu daného způsobu využití.

#### A.6.1 POUŽITÉ POJMY

##### bezmotorová propojení

Především pěší a cyklistická propojení zlepšující prostupnost území (například veřejně přístupné průchody, pasáže, cesty, účelové komunikace a místní komunikace IV. třídy apod.).

##### celková výška zástavby

Určuje maximální výšku zástavby, měřeno od nejnižšího přilehlého bodu původního okolního terénu po nejvyšší bod zástavby (např. hřeben, atika). Udávána je v metrech.

Do celkové výšky zástavby se nezapočítává výška drobných výškových dominant (věžičky, komíny, antény apod.).

#### **drobná architektura**

Zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (kašny, fontány, pítka, strouhy, drobné vodní plochy a toky apod.), přístřešky a stánky související s užíváním veřejných prostranství (odpočívadla, zastávky MHD, drobný stánkový prodej, apod.), kontejnery na odpad, vč. tříděného, do velikosti zastavěné plochy 16 m<sup>2</sup>, kavárny a veřejná WC do velikosti zastavěné plochy 25 m<sup>2</sup> apod.

#### **drobná krajinná architektura**

Zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), drobné herní prvky a hřiště apod.

#### **drobné užitkové stavby**

Jsou stavby do 16 m<sup>2</sup> a 4 m výšky, přímo související s využitím plochy (rekreační altány, pergoly, sklady zahradního náčiní, skleníky, chov drobných domácích zvířat apod.).

#### **drobné zemědělské hospodaření**

Chov domácích zvířat, pěstitelství a rybníkářství (rybolov) sloužící samozásobování, drobnému podnikání (nikoliv velkovýrobě) a agroturistice.

#### **extenzivní formy hospodaření**

Opak intenzivní; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče); extenzivní sady jsou významným krajinnotvorným prvkem, sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80 - 100 let).

#### **hrana sídla**

Pomyslná linie nebo pás, který tvoří předěl mezi zastavěnými či zastavitelnými plochami sídla a volnou krajinou.

#### **chov a pěstitelství pro samozásobování**

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství sloužící samozásobování.

#### **intenzivní formy hospodaření**

Jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

#### **krajinné prvky, mimoprodukční funkce hospodaření v krajině**

Protierozní, zvýšení retence vody v krajině, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná, kulturní, estetická a rekreační aj.

#### **mobiliář**

Zahrnuje lavičky (a další prvky k sezení), osvětlení (pouliční lampy, svítidla, apod.), odpadkové koše a kontejnery, drobné bezpečnostní zábrany (sloupky, patníky, zábradlí, apod.), orientační prvky (informační tabule a ukazatele, informační značky, apod.), stojany na kola, prvky pro volný čas (houpačky, šachové stolky, prolézačky, apod.), apod.

**negativní vlivy**

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry (tzn. nedodržení stanovených limitů hluku), kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

**občanská vybavenost**

Zahrnuje veřejnou správu, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativu. Dále pak obchody, služby a nerušící provozovny řemeslné výroby do přípustné velikosti.

**plocha pozemku při parcelaci**

Velikost pozemku vzniklého parcelací.

**pohledově exponovaná místa**

Jsou místa z daleka dobře viditelná, obyčejně na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

**protierozní opatření**

Jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření **organizační** (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda / sady / vinice / ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), **agrotechnická** (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a **technická** (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

**regulativy**

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

**rodinný dům**

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše dva samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území)

**řemeslná výroba**

Zahrnuje řemeslnou výrobu a služby (např. truhlářství, zámečnictví, pekařství, sklářství, instalatérství, autoopravny, zahradnictví apod.).

**sídelní zeleň**

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy); sídelní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu

je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídelní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. parky, náměstí) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

#### **veřejně prospěšná stavba (VPS)**

Stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

(§ 2 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

#### **veřejně prospěšné opatření (VPO)**

Opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

(§ 2 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

#### **veřejná prostranství**

Veřejná prostranství zahrnují všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

(§ 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích)

#### **veřejně přístupná prostranství**

Jedná se o veřejná prostranství s definovanými podmínky užívání (např. návštěvním řádem, režimem apod.).

#### **Veřejná technická infrastruktura**

Veřejnou technickou infrastrukturou se rozumí vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.

(§ 2, odstavec (1), písmeno k) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

#### **výška zástavby**

Určuje maximální počet nadzemních podlaží (NP) zástavby, případně doplněných o podkroví (P) nebo ustupující podlaží (U). Udávána je ve formátu (x)NP + U/P.

#### **zařízení a stavba pro reklamu**

Zařízení pro reklamu je informační nebo reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce sloužící reklamním účelům. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.

#### **zastavěné území**

Území nacházející se uvnitř hranice zastavěného území, vymezené územně plánovací dokumentací.

(§ 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění)



**zastavěná plocha**

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

**koeficient zastavění plochy (KZP)**

Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona), bez zpevněných ploch – jejich podíl reguluje koeficient zpevněných ploch (ZPEV). Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

**koeficient zpevněných ploch (ZPEV)**

Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku.

**koeficient zeleně (KZ)**

Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.

**A.6.2 PODROBNĚJŠÍ PODMÍNKY K NĚKTERÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM**

Ozn.	Využití	Podmínky
P01	ZS	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN.
P02	OV	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Výslovně je vyloučena možnost ubytování či dlouhodobá hospitalizace osob (např. hospic).
P03	ZS1	V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
P05	SM, ZS	V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu.
P07	VD	Bude respektováno stávající vedení VN.
P08	NS1	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
Z01	ZV, PV,	V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN. Bude respektováno stávající vedení kanalizace včetně čerpací stanice. Vyloučeno je umístění autobusového nádraží. Autobusové zastávky či parkování autobusů je povoleno. Jedná se o významnou plochu, na kterou se vztahují podmínky z kapitoly A. 15.

Ozn.	Využití	Podmínky
Z02	ZS	Bude respektováno příčné veřejné bezmotorové propojení. V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN.
Z04	DS	V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
Z05	SM, PV,	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu.
Z06	VD, ZO	Zřízení dopravního napojení na II/608 prostřednictvím plochy Z23. V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Podmínka realizace výstavby (zejména budov spojených s hlavním využitím plochy) v zastavitelné ploše je podmíněna vyřešením zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod – viz koncepce TI. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z07	SM, PV, ZS	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z08	VD	Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z09	ZV	Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z10	VD, PV, ZO, TI	Podmínkou je zřízení ČOV a respektování koncepce TI (likvidace splaškových vod a zásobování pitnou vodou) V rámci plochy bude řešeno vsakování dešťových a přečištěných odpadních vod. Bude respektováno stávající vedení VN a VTL. Realizace záměru je podmíněna zpracováním územní studie s určením etapizace. V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z12	TI, TO, PV	Bude respektováno stávající vedení VN.

Ozn.	Využití	Podmínky
Z13	VL	Budoucí výroba na ploše nesmí vyvolat rozšíření ochranného pásma areálu chemických výrob Kralupy nad Vltavou směrem k sídlu Veltrusy. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z14	VD	Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z15	PV	Bude respektováno stávající vedení VN, VTL a ropovod. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z16	SM, PV	V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
Z17	SMZV ,	Podmínkou je vymezení celistvé plochy veřejného prostranství o velikosti minimálně 2000 m <sup>2</sup> . Prověřit koncepci odkanalizování (možnosti napojení na tlakovou kanalizaci). Realizace je podmíněna zpracováním územní studie na celou lokalitu. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. Podmínka vypracování regulačního plánu na žádost.
Z19	RN, PV	Jedná se o významnou plochu, na kterou se vztahují podmínky z kapitoly A. 15.
Z20	SM, PV, ZS	Bude respektováno stávající vedení VTL.
Z22	VD, ZO, PV	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN. V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Před zahájením výstavby je nutné vypracovat dendrologický průzkum, zakomponování hodnotných dřevin bude projednáno s orgánem ochrany přírody a krajiny.
Z23	DS	Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umístované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z24	SM	V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Podmínka vypracování regulačního plánu na žádost.
K01	ZO	Do vzdálenosti 3 m je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu (např. výkopy, odklízování zemín, jejich navršování, sondy a vysazování stromů). Na plochu zasahuje Území zvláštní povodně pod vodním dílem.
K02	ZS	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).

Ozn.	Využití	Podmínky
K04	NSI,p	Na plochu zasahuje aktivní zóna záplavového území – nutno respektovat ustanovení vyplývající z vodního zákona
K07	ZV	220,6 m n. m. je maximální výška terénní úpravy. V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).

*Tabulka 4: Podrobnější podmínky k některým zastavitelným plochám*

**A.6.3            PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ****Pro celé řešené území platí následující podmínky:**

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

**Pro celé řešené území dále platí následující podmínky:****ÚSES****Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:**

- Pro **prvky ÚSES**, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí **v kategorii les**, platí, že **lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO)**, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro **prvky ÚSES**, které jsou vymezeny na **zemědělské půdě (ZPF)**, platí, že **lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav**, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených podrobnějších dokumentací promítne do nejbližší změny územního plánu.
- **Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb.; jejich obecné podmínky umístování viz níže; **lze umístovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES**; dále platí, **že jsou v souladu s charakterem plochy** (např. pastvina – stavby související s pastvou dobytka).
- Pro **stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. **umístované ve veřejném zájmu** (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, **že jsou přednostně umístovány mimo plochy ÚSES**. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem). **Omezení se netýká rozšíření stávajících silnic** procházejících prvkem ÚSES, jejich přeložek a jejich dalších úprav.)
- **Ojediněle lze provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES** (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru); posouzení míry narušení bude

provedeno specialistou (biolog, fytoceolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.

- **Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy** (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a za splnění podmínek pro oplocení definovaných (viz níže podmínky pro stavby a zařízení aj. dle odst. § 18, odst. (5) zákona 183/2006 Sb.). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES. Trvalé oplocení pro oboru je přípustné v rámci ploch NL1 a NS1.
- **Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu** (pěší, cyklistika, jezdeckví), **za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkce prvku ÚSES** (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (na provoz jezdeckých stezek, biolog, fytoceolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.

#### **bezmotorová propojení - plovoucí značka**

Bezmotorová propojení, zlepšují zejména pěší a cyklistickou prostupnost území.

**Pro plochy s plovoucí značkou "bezmotorová propojení" platí následující:**

- **V rámci plochy bude zajištěn veřejný pěší průchod a cyklistický průjezd kdekoli v rozmezí vzdálenosti do 50 m od grafické značky.**
- **Průchod bude přednostně bezbariérový**, je-li to s ohledem na charakter místa možné a vhodné.
- **Mimo zastavitelné plochy a ve volné krajině se bezmotorová propojení zřizují v souladu s podmínkami pro umístování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných**, viz níže).
- **Podél bezmotorových propojení je možná výsadba zeleně s kompozičním významem** (zejména stromořadí).

#### **umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území**

**Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., se stanovují následující podmínky:**

**Všechny stavby, zařízení a jiná opatření jsou umístovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.**

##### **a) pro zemědělství**

- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m<sup>2</sup>** (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností**, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou **dostupné** (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny **buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků**, vždy v místech, která **nejsou pohledově exponované**; žádoucí je tyto stavby umístovat v **blízkosti ploch zeleně v krajině** (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- **Výslovně se vylučuje umístování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.**

##### **b) pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti**

- **Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.**
- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m<sup>2</sup>** (typu sklad krmiva, kůlna apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m.**

#### c) pro vodní hospodářství

- **Jsou umožněny v plochách vodních W, další podmínky** pro možnosti umístění vodních ploch a úprav vodních toků jsou definovány **v regulativech ploch** s rozdílným způsobem využití (zejm. NP, NS1, NL1 ale i další).

#### d) pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- **V plochách krajinných (NL, NZ, NP, NS, W a RN) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné.**
- **Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice II. - III. tř., místní a účelové je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky atp.**
- **Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.**

#### e) pro rekreaci

- **Výslovně se vylučuje umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jinde než v plochách přírodní rekreace. Stavby pro rekreaci typu informační tabule nejsou omezeny.**
- **Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných (viz výše).**

#### oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. se stanovují následující podmínky:

- **Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné** (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně, např. zámecký park a obora aj.); **je preferováno dočasné oplocení.**
- **Cesty vyznačené jako „základ cestní sítě v krajině“ nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost.** Jako „základ cestní sítě v krajině“ jsou označeny:
  - komunikace (II., III. tř., místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě;
  - nově navrhované komunikace (místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu;
  - linie bezmotorových propojení v krajině.

### **vodní toky**

- Vltava – platí podmínka nezastavitelnosti manipulačního pruhu v šíři 10 m podél toku, vymezen pro správu a údržbu toku
- Mlýnský potok/Všestudský náhon – platí podmínka nezastavitelnosti manipulačního pruhu v šíři 6 m podél toku, vymezen pro správu a údržbu toku

### **koridory**

#### **Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury (viz A.4.2):**

ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru) (T1)

VTL plynovod - Veltrusy – Obříství (T2)

přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV (T4)

protipovodňové opatření areálu zámku Veltrusy (T5)

- **Využití těchto koridorů je nadřazeno plochám s rozdílným způsobem využití.**
- **V těchto koridorech lze umísťovat sítě technické infrastruktury a další vyvolané stavby technické infrastruktury související a ochrannou zeleň, při tom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.**
- V případě křížení koridorů dopravní infrastruktury a lokálního prvku ÚSES dojde v tomto úseku k částečnému omezení funkčnosti ÚSES.

### **významná veřejná prostranství**

#### **Územní plán vymezuje překryvnou významná veřejná prostranství:**

- Jedná se o veřejná prostranství, ve kterých jsou pěší pohyb, pobytovost prostoru a nedopravní aktivity nadřazeny potřebám automobilové dopravy a dalším provozům. Úpravy parteru chodce zvýhodňují, nevytváří bariéry apod.
- V plochách významných veřejných prostranství je nepřípustné realizování větších staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, garážové domy, odstavná stání pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.).

### **ochrana archeologického dědictví**

- Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy. Veškeré terénní práce je nutné oznamovat s předstihem 14 dnů ARU AV ČR, který uplatňuje vyjádření k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení.



**Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití****SM plochy smíšené obytné - městské**hlavní využití

Stavby pro bydlení.

přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zařízení veřejného stravování, stavby integrovaného záchraného systému do velikosti 600 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou. Stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobitelského charakteru.

Drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, parkování, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Administrativa.

Sociální zařízení a zdravotnictví do velikosti 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Ubytování do kapacity 45 lůžek.

Obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem, dopravní zátěží a exhalacemi).

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Skladovací a halové stavby.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně

---

přípustným využitím.

## **RH rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci**

### hlavní využití

---

Sport, hřiště a hromadná rekreace (např. rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací).

### přípustné využití

---

Veřejná prostranství, veřejná zeleň, související technická infrastruktura.

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení a stezky včetně mobiliáře a drobné krajinné architektury.

Hygienické zázemí a klubovna sloužící danému využití. Stravování.

### podmíněně přípustné využití

---

Ubytování, bydlení.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

### nepřípustné využití

---

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

## OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura

### hlavní využití

---

Stavby veřejné vybavenosti (veřejná správa, školství, kulturní zařízení, sociální zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, stavby integrovaného záchranného systému, ochrana obyvatelstva).

### přípustné využití

---

Zařízení veřejného stravování, administrativa, sport, obchody a služby.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

### podmíněně přípustné využití

---

Ubytování, bydlení.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

### nepřípustné využití

---

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

## OV1 občanské vybavení - veřejná infrastruktura - ZÁMEK

### hlavní využití

---

Stavby veřejné vybavenosti (plnění funkce NKP) včetně historických provozů (např. pro zemědělské činnosti).

### přípustné využití

---

Doprovodné služby pro cestovní ruch.

Plochy veřejně přístupných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

Manipulační plochy jako zázemí pro rekonstrukční práce nebo pro pořádání kulturních a společenských akcí. Skladování pohonných hmot související s provozem NKP.

### podmíněně přípustné využití

---

Ubytování, bydlení. Zařízení veřejného stravování.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

### nepřípustné využití

---

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

**OH občanské vybavení - hřbitovy**hlavní využití

Hřbitovy a veřejná pohřebiště.

přípustné využití

Stavby a zařízení pro pohřbívání, stavby a zařízení provozního vybavení (obřadní síně, krematoria, kaple, kostely apod.).

Oplocení.

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

## OS občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

### hlavní využití

---

Stavby a plochy pro sport a rekreaci.

### přípustné využití

---

Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu a administrativě sportovišť).

Koupaliště a vodní plochy. Tábořiště. Kynologická cvičiště.

Malá ubytovací zařízení bezprostředně související s hlavním využitím.

Veřejné stravování, obchody a služby do celkové velikosti 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, bezprostředně související s hlavním využitím (např. půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení).

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

### podmíněně přípustné využití

---

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

### nepřípustné využití

---

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

**PV veřejná prostranství**hlavní využití

Veřejná prostranství včetně ploch silniční dopravy a parkování, zahrnující silnice III. třídy a místní a účelové komunikace.

přípustné využití

Pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, odstavná stání pro autobusy a odstavné a parkovací plochy).

Plochy veřejné sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Komunikace I. a II. třídy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

## ZV veřejná prostranství - veřejná zeleň

### hlavní využití

---

Veřejně přístupná sídelní zeleň, s parkovou úpravou nebo přírodního charakteru.

Doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech.

### přípustné využití

---

Plochy veřejných prostranství.

Drobná architektura a mobiliář. Hřiště přírodního charakteru (s nezpevněným nebo zpevněným, ale propustným povrchem).

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení.

Vodní plochy.

Nezbytná technická infrastruktura.

### podmíněně přípustné využití

---

Oplocování pozemku.

Pěstitelské využívání plochy (botanická zahrada, obecní sad aj.).

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Oplocení nezamezuje veřejné přístupnosti ploch.

### nepřípustné využití

---

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---



**ZS zeleň - soukromá a vyhrazená****hlavní využití**

Sady a zahrady.

**přípustné využití**

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství.

Oplocení. Drobné užitkové stavby - do 16 m<sup>2</sup>, např. skleníků, bazén, kůlnu, altán, pergolu, terasu, stavbu sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

**podmíněně přípustné využití**

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

**nepřípustné využití**

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

Výstavba drobných užitkových staveb do 25 m od trasy produktovodu EB (lokalita U Blaněk).

**ZS1 zahradnictví**

Plochy pro pěstování a následný prodej rostlin. Přípustné využití je rozšířeno o možnost výstavby skleníku bez omezení zastavěné plochy. Oplocení a výstavba je přípustná pokud nemá negativní vliv na průchod povodňových vod.

## ZO zeleň ochranná a izolační

### hlavní využití

---

Plochy stromů a keřů plnící izolační funkci.

### přípustné využití

---

Technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. zemní valy, stěny).

### podmíněně přípustné využití

---

Komunikace pěší a účelové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Nedojde k redukci minimální funkční šířky a kvality izolační zeleně (např. proti hluku minimálně 30 m šířky plně zapojené zeleně).

### nepřípustné využití

---

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

**DS dopravní infrastruktura - silniční**hlavní využití

Plochy zahrnující pozemky silnic II. třídy, včetně jejich součástí jako jsou náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.

přípustné využití

Odstavné a parkovací plochy.

Stavby související se silničními komunikacemi (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

Plochy veřejných prostranství a doprovodné a izolační zeleně.

Drobná architektura a mobiliář bezprostředně související s využitím plochy.

Technická infrastruktura.

Stavby dopravní a technické infrastruktury, související s využitím plochy.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

## TI technická infrastruktura - inženýrské sítě

### hlavní využití

---

Plochy staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, ČOV, úklidové a technické služby apod.).

Veřejná technická infrastruktura - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody apod.

### přípustné využití

---

Plochy ochranné izolační zeleně při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.).

Stavby dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání a manipulačních ploch.

Oplocení.

### podmíněně přípustné využití

---

Stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

### nepřípustné využití

---

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu, sběrné dvory.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

---

**TO technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

hlavní využití

---

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu vč. sběrných dvorů.

přípustné využití

---

Kompostárna, třídírny plastů a papíru.

Administrativa, výroba a skladování.

Manipulační plochy související s provozem.

Plochy ochranné izolační zeleně.

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

podmíněně přípustné využití

---

Stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

---

Spalovny odpadů.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

---

## VD výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

### hlavní využití

---

Průmyslová, zemědělská a řemeslná výroba, vč. skladování, s vyloučením negativních vlivů za hranici plochy.

### přípustné využití

---

Obchod, služby, vývojová pracoviště, administrativa a stravovací zařízení. Stavby integrovaného záchranného systému.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení a izolační a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

Stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně manipulačních ploch, parkování a garáží.

### podmíněně přípustné využití

---

Bydlení.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Vztahují se k hlavnímu využití (např. byt pro správce, zaměstnance).

Bude umístěno mimo působení negativních vlivů hlavních a přípustných činností a bude zajištěno splnění příslušných hygienických limitů.

Stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

### nepřípustné využití

---

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

**VL výroba a skladování - lehký průmysl**hlavní využití

Výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech s charakterem činností s vyloučením negativních vlivů veškerých provozovaných činností (včetně dopravy) za hranicí plochy. Negativní vlivy nesmí překročit legislativně stanovené hygienické limity. Součástí výrobních ploch musí být izolační zeleň.

přípustné využití

Výrobní a servisní služby, prodejní sklady, velkoobchod.

Speciální technologie a vývojová pracoviště.

Lokální administrativa a stravovací zařízení.

Lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace).

Lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM.

Technické vybavení.

podmíněně přípustné využití

Stavby doplňkové.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:*

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Bydlení (s výjimkou bytu pro správce, zaměstnance apod.).

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

## **VT výroba a skladování - těžký průmysl a energetika**

### hlavní využití

Výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech s charakterem činností, které nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma

Součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách, musí být izolační zeleň.

### přípustné využití

Výrobní a servisní služby, prodejní sklady, velkoobchod.

Speciální technologie a vývojová pracoviště.

Lokální administrativa a stravovací zařízení.

Lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace).

Lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM.

Technické vybavení.

### podmíněně přípustné využití

Není definováno.

### nepřípustné využití

Stavby pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.



**NZ plochy zemědělské****hlavní využití**

Půda se zemědělským využitím.

**přípustné využití**

Opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (krajinné prvky).

Revitalizace vodních ploch a toků.

Zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích.

Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Doprovodná zeleň komunikací, stromořadí.

Okrasné, produkční, ovocné a jiné školky.

Drobná krajinná architektura a mobiliář.

Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky.

Související technická infrastruktura.

**podmíněně přípustné využití**

Stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Respektování podmínek uvedených v úvodu kapitoly A.6.2 pasáž „stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. (5) stavebního zákona“.

**nepřípustné využití**

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

**NZ1 půda ohrožená větrnou erozí**

Půda se zemědělským využitím, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (pro mělkou půdu  $1 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ , pro středně hlubokou  $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ , pro hlubokou půdu limit  $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ ) a plochy z hlediska vodního režimu krajiny citlivé; nutné je uplatnění protierozních opatření, možnou kombinací organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. změna osevních postupů, změna kultur, zasakovací pásy a průlehy, větrolamy) a opatření pro zlepšení retence ploch.

## **NS plochy smíšené nezastavěného území**

### hlavní využití

---

Krajinné prvky a rozptýlená zeleň.

### přípustné využití – význam indexů

---

#### z – zemědělská funkce

- krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.)
- přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

#### p – přírodní funkce

- prvky ÚSES, plochy pro udržení a zvýšení ekologické stability krajiny

#### l – lesnická

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování

### podmíněně přípustné využití

---

Dopravní infrastruktura, vč. stezek pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost.

Mobiliář a drobná krajinná architektura.

Drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky.

*Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:*

Nedojde k narušení či omezení protierozních, ekostabilizačních a krajinoformujících funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy).

### nepřípustné využití

---

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

## **NS1 zámecký park**

Zahrnuje zámecký park mimo lesní porosty (dle katastru nemovitostí nejsou součástí PUPFL; vymezeny jako NL1) na území EVL Veltrusy, PP Veltrusy a národní kulturní památky Zámek Veltrusy. Přípustné využití je rozšířeno o plochy veřejně přístupných prostranství, veřejnou zeleň, opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, manipulační plochy jako zázemí pro rekonstrukční práce nebo pro pořádání kulturních a společenských akcí a obnovu zaniklých historických objektů. A dále pro historicky prováděné činnosti (zemědělství, lesnictví, myslivost apod.). Oplocení je přípustné pokud nezamezuje veřejné přístupnosti ploch a nemá negativní vliv na průchod povodňových vod. Nepřípustné jsou intenzivní formy hospodaření.

**RN rekreace - na plochách přírodního charakteru****hlavní využití**

---

Sport a rekreace v přírodě (travnaté pobytové louky apod.).

**přípustné využití**

---

**Park**

Vodní plochy – přírodní koupaliště, přírodní tábořiště.

Hřiště přírodního charakteru, kynologická cvičiště, areál jízdy na koni chov zvířat pro rekreaci přírodního charakteru (např. jízda na koni, edukační chov hospodářských zvířat; nesmí mít převažující charakter).

Veřejná prostranství, veřejná zeleň, související technická infrastruktura.

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení a stezky včetně mobiliáře a drobné krajinné architektury.

Hygienické zázemí (WC, sprchy) a klubovna sloužící danému využití – do celkové zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup> na celé funkční ploše a max. výšce 1 NP.

**podmíněně přípustné využití**

---

Není definováno.

**nepřípustné využití**

---

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

## NL plochy lesní

### hlavní využití

---

Plochy určené k plnění funkcí lesa.

### přípustné využití

---

Opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření.

Stávající vodní plochy přírodního charakteru, vodní toky a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch přírodního charakteru.

Lesní školky a obory.

Drobná krajinná architektura a mobiliář.

Pozemní komunikace pro lesní hospodářství a rekreaci.

### podmíněně přípustné využití

---

Není definováno.

### nepřípustné využití

---

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

## NL1 lesní porosty

---

Přípustné využití je rozšířeno o veřejně přístupná prostranství, opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, odkanalizování, obnovu zaniklých historických objektů a umístování drobné krajinné architektury. A dále pro historicky prováděné činnosti (zemědělství, lesnictví, myslivost apod.). Oplocení je přípustné pokud nezamezuje veřejné přístupnosti ploch a nemá negativní vliv na průchod povodňových vod.

Nepřípustné jsou intenzivní formy hospodaření.

Pozn.: lesní porosty na území EVL Veltrusy a národní kulturní památky Zámek Veltrusy nejsou dle katastru nemovitostí součástí PUPFL.

**NP plochy přírodní**hlavní využití

Plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, prvky ÚSES apod.

Plochy přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem.

přípustné využití

Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště.

Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky.

Plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů.

Opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření.

Drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa.

*Výše uvedené za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny).*

nepřípustné využití

Intenzivní hospodaření.

Stavby a zařízení pro reklamu.

Oplocení.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

## W vodní a vodohospodářské plochy

### hlavní využití

---

Vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské, ekologické a rekreační funkce využití.

### přípustné využití

---

#### Přístaviště a jezy

Doprovodná zeleň vodních ploch a toků.

Cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura.

Vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.), revitalizace vodních toků a ploch.

### podmíněně přípustné využití

---

Není definováno.

### nepřípustné využití

---

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

---

**A.6.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH**

Podmínky prostorového uspořádání ploch stanovují následující charaktery zástavby:

- Významné historické památky a dominanty
- Tradiční zástavba
- Předměstská obytná zástavba
- Zástavba rekreačního charakteru
- Sportovní areály a stavby
- Zástavba solitéry
- Volná zástavba výrobních a ostatních staveb

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice charakteru přiřazeny i prostorové regulativy, a to koeficient zastavěných ploch, koeficient zpevněných ploch, koeficient zeleně, výška zástavby a v některých případech i velikost pozemku. Definice uvedených pojmů viz A.6.1.

**Obecně platí:**

- **Dešťové vody budou vsakovány na pozemku stavby. Tam, kde není vzhledem ke geologickému podloží možný vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek.**
- **Pokud stávající zástavba ve stabilizovaném území přesahuje KZP určený tímto ÚP, je možné stávající podíly zastavěných ploch překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 10 %, dále jsou přípustné další změny stavby, splňující ostatní regulativy.**
- **V zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití, pro které není zvlášť stanovena prostorová regulace, je možné umísťovat stavby v souladu s hlavním, přípustným a podmíněným využitím o max. výšce 1 NP. Pro plochy veřejné zeleně (ZV, ZO) zároveň platí minimální KZ 0,8 a maximální KZP 0,1.**
- **Výška zástavby je určena číselným a písmenným kódem u jednotlivých ploch ve výkresu prostorového uspořádání. Určuje maximální počet nadzemních podlaží (NP) zástavby, případně doplněných o podkroví (P) nebo ustupující podlaží (U). Udávána je ve formátu (x)NP + U/P, kdy číslo (x) určuje maximální počet nadzemních podlaží.**
- **Pokud je uvedeno více regulativů současně, vždy platí ten nejpřísnější z nich.**
- **Stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury nejsou prostorově regulovány.**

## I. Významné historické památky a dominanty

### charakter zástavby

Významné historické stavby a areály významných historických staveb.

### koeficienty a výšky

Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) jsou překročitelné maximálně o 10%.

Stávající plochy zeleně je možné redukovat maximálně o 5 %.

Stávající Výška a Celková výška zástavby je nepřekročitelná.

## II. Tradiční zástavba

### charakter zástavby

Formace převážně podélných staveb venkovského charakteru, doplněných o architektonické prvky bran, zdí a plotů.

Tradičně formovaná střešní krajina sedlových a polovalbových střech.

Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.

Zástavba je obvykle umístěna na jedné z hranic se sousední parcelou.

Charakter zástavby je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.

### koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,4	0,4	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	nenavrhuje se			viz graf. příloha C

### velikost parcel a upřesňující regulativy

Není definováno.



**III. Předměstská obytná zástavba****charakter zástavby**

Zástavba domů obytného charakteru v zahradách.

**koeficienty a výšky**

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,3	0,4	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,3	0,4	0,3	viz graf. příloha C

**velikost parcel a upřesňující regulativy**

Výměra nově dělených stavebních parcel pro samostatně stojící domy je vymezena v rozmezí 600 - 1200 m<sup>2</sup>. Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií nebo regulačním plánem prokázáno vhodnější řešení.

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov nebo oplocení (zejména trafostanice).

**IV. Zástavba rekreačního charakteru****charakter zástavby**

Zástavba drobného měřítká v zahradách, tvořená samostatně stojícími stavbami rekreačního charakteru o maximální půdorysné velikosti 50 m<sup>2</sup>.

**koeficienty a výšky**

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,15	0,7	0,15	6 m
zastavitelné území a transformace	0,15	0,7	0,15	6 m

**velikost parcel a upřesňující regulativy**

Přestavba a dostavba stávajících rodinných domů je možná dále za podmínky, že jejich celková zastavěná plocha budovou nepřesáhne 200 m<sup>2</sup> a že bude zajištěn KZ minimálně 70 % plochy stavební parcely. Celková velikost parcely pro každý objekt RD musí zůstat minimálně 600 m<sup>2</sup>. Výše uvedené se nevztahuje na přeměnu rekreačního objektu na rodinný dům, která je nepřípustná.

**V. Sportovní areály a stavby**

## charakter zástavby

Zástavba krytých a nekrytých hřišť a staveb sportovního charakteru.

## koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,7	0,2	0,1	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,7	0,2	0,1	viz graf. příloha C

## velikost parcel a upřesňující regulativy

Není definováno.

**VI. Zástavba solitéry**

## charakter zástavby

Zástavba samostatně stojících budov či souborů budov městského charakteru. Preferována je návaznost staveb přímo nebo formou předzahrádek na veřejná prostranství.

## koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,3	0,5	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,3	0,5	0,2	viz graf. příloha C

## velikost parcel a upřesňující regulativy

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

**VII. Volná zástavba výrobních a ostatních staveb**

## charakter zástavby

Zástavba výrobního, halového a dalšího charakteru.

## koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,5	0,2	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,5	0,2	0,3	viz graf. příloha C

## velikost parcel a upřesňující regulativy

Lokální výškové stavby technického charakteru (komíny, věže, stožáry, apod.) nejsou výškovou regulací dotčeny, pokud jsou v souladu s charakterem zástavby a nenaruší historické panorama sídla.

**VIII. Izolační zeleň**

## charakter zástavby

Izolační a ochranná zeleň.

## koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	-	0,8	0,2	1,5 m
zastavitelné území a transformace	-	0,8	0,2	1,5 m

## velikost parcel a upřesňující regulativy

V plochách je celková výška zástavby (viz graf. příloha C) vztažena na terénní úpravy.

**A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění dle § 170 zákona č 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPO	Popis
VK01	snižování ohrožení území povodněmi	protipovodňová ochrana; PP08 dle ZÚR (rozsah zmenšen na základě částečné realizace (severní část))
VU01	Založení prvků ÚSES	nadregionální biokoridor 58 Údolí Vltavy - K10; NK 58 dle ZÚR
VU02	Založení prvků ÚSES	regionální biocentrum 1483 Veltruský luh; RC 1483 dle ZÚR

Tabulka 5: Plochy VPO s možností uplatnění vyvlastnění

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění a předkupního práva dle § 101 a § 170 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba
WT01	technická infrastruktura	ropovod Družba (přípoř/zkapacitnění v koridoru); R01 dle ZÚR	ČR
WT02	technická infrastruktura	VTL plynovod Veltrusy – Obříství; P02 dle ZÚR	ČR
WT04	technická infrastruktura	přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV; E16 dle ZÚR	ČR
WD01	dopravní infrastruktura	přeřešení stykové křižovatky silnic II/608 a II/101 vedoucí od Kralup nad Vlt. na okružní křižovatku.	Středočeský kraj

Tabulka 6: Plochy VPS s možností uplatnění vyvlastnění a předkupního práva

**A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba	Č. parcel (k. ú. Veltrusy)
PP01	veřejné prostranství	pás izolační zeleně podél II/608	Město Veltrusy	384/4, 384/40, 384/55, 384/56, 384/57, 384/58, 384/62, 384/7, 384/63,

				433/17, 433/287, 433/288, 779/9, 779/10, 1092/4, 1092/5
PP02	veřejné prostranství	obecní louka	Město Veltrusy	71, 72, st., 73/10, 78/1, st. 78/3, st. 79/1, st. 79/2, st. 81/1, st. 81/2, 896/3, 900/5, 900/10, 900/18, 900/20, 900/21, 900/22, 900/23, 900/24, 904/2, 904/3, 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 906/2, 906/4, 908/3, 1068, 1386
PO01	dopravní infrastruktura	lávka přes II/608	Město Veltrusy	772/1, 779/8, 779/11
PO02	dopravní infrastruktura	příjezdová komunikace k ČOV	Město Veltrusy	433/178, 463/8 , 463/9, 463/46, 463/57, 463/64, 483/29, 882/1, 1097/2, 1097/25, 1097/26, 1097/27, 1097/29, 433/75, 433/178, 433/180, 433/182, 433/197, 433/198, 433/199, 433/201, 433/218, 433/328

Tabulka 7: Plochy VPS s možností uplatnění předkupního práva

#### A.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Ve stanovisku (č. j. 021834/2017/KUSK ze dne 9. 2. 2017) dle § 45i zákona č. 114/992 Sb. orgánu ochrany přírody k návrhu zadání územního plánu byl vyloučen významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Proto nebylo zpracováno posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, ze kterého by mohlo vyplynout, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a že je třeba řešit tento vliv kompenzačními opatřeními. Kompenzační opatření tak nejsou stanovena.

#### A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Veltrusy nenavrhuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

#### A.11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

#### A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje 1 plochu, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

**Lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.**

#### Územní studie US1 – plocha Z10 V Rovném

Plocha je navržena pro „VD – výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba,“ „ZO – ochranná a izolační zeleň“ a „PV – veřejná prostranství.“

Územní studie prověří prostorové uspořádání areálu pro drobnou řemeslnou výrobu a podnikání. Studie dále vymeze po obvodu areálu kompaktní pás ochranné a izolační zeleně, který pohledově odcloní areál vůči městu a přechod do volné krajiny (do nezastavěného území).

Součástí řešení bude návrh areálové ČOV a koncepce nakládání s dešťovými a přečištěnými vodami.

Součástí řešení je nástupní prostor z ulice Palackého.

Příjezd a napojení na sítě technické infrastruktury jsou ze stávající komunikace II/101, stávající trasy sítí technické infrastruktury budou respektovány.

Podmínkou je dodržení podmínek prostorového uspořádání ploch daných v grafické části C a v textové části A.6.3.

Územní studie stanoví pořadí změn v území (etapizaci). Budou stanoveny minimálně 2 etapy rozvoje, přičemž první etapa se bude týkat využití min. 25 % - max. 40 % zastavitelné plochy Z10 (část přiléhající k silnici II/101). Využití území bude sledováno komplexně z různých hledisek – dopravní a technická infrastruktura, ochranná a izolační zeleň, zástavba halového charakteru a zpevněné plochy. Je žádoucí, aby rozvoj území v rámci dalších etap započal po 100 % připravenosti (zasíťování) dopravní a technickou infrastrukturou, 100 % přijetím opatření v tvorbě ochranné a izolační zeleně (výsadba) a 70 % zastavěním (území etapa1). V obdobném duchu budou podmínky určeny pro následující etapy.

**A.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Územní plán Veltrusy vymezuje dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

Jedná se o plochy Z17 a Z24 (RP17 a RP24).

Regulační plán bude v obou případech pořizován na žádost.

**Zadání RP17 – plocha Z17:**

**a) vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou Z17 v Územním plánu Veltrusy.

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

Dle navržené koncepce zpřesnit využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu (plochy SM).

Do řešení zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky (stávající i nově vymezené), které by byly samostatně nevyužitelné.

Optimální velikost stavebních parcel činí 600 – 1200 m<sup>2</sup>. Od tohoto rozmezí je možné se odchýlit, bude-li prokázáno vhodnější řešení.

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

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb zahrnují například vymezení uliční a stavební čáry; vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb; půdorysnou velikost stavby; podlažnost; výšku a tvar stavby (tvar a sklon střech); určení částí pozemků, které mohou být zastavěny; zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.

Výběr prvků je na zvážení projektanta – může být rozšířen s ohledem na následující cíle a požadavky. Cílem je navrhnout urbanisticky a architektonicky hodnotnou lokalitu s ohledem na její umístění v blízkosti Zámku Veltrusy.

Výše uvedené prvky mohou být upřesněny dle základních podmínek prostorového uspořádání uvedených pro III. předměstskou obytnou zástavbu.

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

Základním požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot území je obecné stanovení podmínek, které zajistí realizaci záměrů, které svým vzhledem (zejména urbanistické a architektonické řešení, objem, výškové uspořádání, charakter střešní krajiny, atd.) nenaruší pohledově nejen ochranné pásmo NKP, samotnou národní kulturní památku – Zámek Veltrusy, ale i panorama města Veltrusy.

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

- požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury: prověřit navržené minimálně dvou vstupů do lokality z ulice Fr. Šafaříka; komunikační síť bude napojena na plochu Z18 nacházející se severovýchodně od lokality Z17 a Z24; komunikace nebudou navrhovány jako slepé (možnost výjimky ve zvlášť odůvodněných případech); cílem by měla být paralela Z20 až centrum k Fr. Šafaříka.

- požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury: Napojení objektů ve stávající zástavbě (zastavěném území) je nutné vždy individuálně posoudit. Rozvojové plochy budou napojeny na systém odkanalizování s dostatečnou kapacitou. Napojení na stávající kanalizační síť není vyloučeno, je ovšem nutné splnit podmínku „prokázání dostatečné kapacity kanalizační sítě“. Dostatečnou kapacitu je nutné prokázat nejlépe koncepčně např. prostřednictvím studie či generelu, který posoudí zejména napojení navržených rozvojové plochy jako celek.

- požadavky na řešení občanského vybavení: prověřit a vytipovat vhodné lokality pro umístění základní občanské vybavenosti v území

- požadavky na řešení veřejných prostranství: v souvislosti s komunikacemi prověřit zpracování uličních profilů hlavních obslužných komunikací; v rámci profilů prověřit umístění např. chodníků, pásů zeleně, stromů, parkovacích míst apod.; prověřit navržený systém veřejných prostranství o dostatečné velikosti (na každé 2 ha zastavitelné plochy minimálně 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství)

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

Regulační plán může vymezit nové veřejně prospěšné stavby a opatření nad rámec územního plánu.

Zvláštní podmínky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření se nestanovují.

#### **g) požadavky na asanace**

Požadavky na asanace nejsou uplatňovány.

#### **h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Přes část řešeného území vede stávající i navrhovaný lokální biokoridor LK 214. Provéřít možnost trasování či případného přerušení biokoridoru. Provéřít navržení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se pod tímto prvkem ÚSES (v duchu různých druhů dostupné sídelní zeleně).

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

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí

#### **j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Požadavky na plánovací smlouvy nebo dohodu o parcelaci se nestanovují.

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

Návrh regulačního plánu (regulační plán) bude vypracován a vydán ve strojově čitelném formátu.

Výkresy regulačního plánu budou zpracovány a vydány v měřítku 1:1000 s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, který bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku 1:5000.

Pro účely posouzení regulačního plánu pořizovatelem bude odevzdáno 1x tištěné paré včetně elektronické verze na CD/DVD. Preferované formáty textové části jsou \*.pdf a \*.



Docx. Preferované formáty grafické části jsou \*.pdf a pracovní soubor nejlépe v \*.mxd včetně \*.mdb či \*.fgdb kompatibilní s programem ArcGis. Alternativou je odevzdání i ve formátech \*.dwg či \*.dgn.

Pro účely veřejného projednání (případně opakovaného veřejného projednání) bude návrh odevzdán ve 2x tištěných paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

Pro účely vydání bude regulační plán odevzdán v 1x tištěném paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

V případě schválení dojde k dotištění 3x paré včetně CD/DVD (pořizovatel – eventuálně úřad územního plánování, krajský úřad, stavební úřad) opět ve výše uvedených preferovaných formátech.

### **Zadání RP24 – plocha Z24:**

#### **a) vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou Z24 v Územním plánu Veltrusy.

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

Dle navržené koncepce zpřesnit využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu (plochy SM).

Do řešení zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky (stávající i nově vymezené), které by byly samostatně nevyužitelné.

Optimální velikost stavebních parcel činí 600 – 1200 m<sup>2</sup>. Od tohoto rozmezí je možné se odchýlit, bude-li prokázáno vhodnější řešení.

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

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb zahrnují například vymezení uliční a stavební čáry; vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb; půdorysnou velikost stavby; podlažnost; výšku a tvar stavby (tvar a sklon střech); určení částí pozemků, které mohou být zastavěny; zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.

Výběr prvků je na zvážení projektanta – může být rozšířen s ohledem na následující cíle a požadavky. Cílem je navrhnout urbanisticky a architektonicky hodnotnou lokalitu s ohledem na její umístění v blízkosti Zámku Veltrusy.

Výše uvedené prvky mohou být upřesněny dle základních podmínek prostorového uspořádání uvedených pro III. předměstskou obytnou zástavbu.

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

Základním požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot území je obecné stanovení podmínek, které zajistí realizaci záměrů, které svým vzhledem (zejména urbanistické a architektonické řešení, objem, výškové uspořádání, charakter střešní krajiny, atd.) nenaruší pohledově nejen ochranné pásmo NKP, samotnou národní kulturní památku – Zámek Veltrusy, ale i panorama města Veltrusy.

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

- požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury: prověřit navržení minimálně dvou vstupů do lokality z ulice Dlouhá; bude prověřeno napojení na stávající zastavěné území (lokalita u letního kina, ulice U Stadionu, Lomená) a lokalitu Z17; komunikace nebudou navrhovány jako slepé (možnost výjimky ve zvlášť odůvodněných případech)

- požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury: Napojení objektů ve stávající zástavbě (zastavěném území) je nutné vždy individuálně posoudit. Rozvojové plochy budou napojeny na systém odkanalizování s dostatečnou kapacitou. Napojení na stávající kanalizační síť není vyloučeno, je ovšem nutné splnit podmínku „prokázání dostatečné kapacity kanalizační sítě“. Dostatečnou kapacitu je nutné prokázat nejlépe koncepčně např. prostřednictvím studie či generelu, který posoudí zejména napojení navržených rozvojové plochy jako celek.

- požadavky na řešení občanského vybavení: prověřit a vytipovat vhodné lokality pro umístění základní občanské vybavenosti v území

- požadavky na řešení veřejných prostranství: v souvislosti s komunikacemi prověřit zpracování uličních profilů hlavních obslužných komunikací; v rámci profilů prověřit umístění např. chodníků, pásů zeleně, stromů, parkovacích míst apod.; prověřit navržení systému veřejných prostranství o dostatečné velikosti (na každé 2 ha zastavitelné plochy minimálně 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství)

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

Regulační plán může vymezit nové veřejně prospěšné stavby a opatření nad rámec územního plánu.

Zvláštní podmínky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření se nestanovují.

#### **g) požadavky na asanace**

Požadavky na asanace nejsou uplatňovány.

#### **h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Přes část řešeného území vede stávající i navrhovaný lokální biokoridor LK 214. Provéřít možnost trasování či případného přerušení biokoridoru. Provéřít navržení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se pod tímto prvkem ÚSES (v duchu různých druhů prostupné sídelní zeleně).

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

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí

#### **j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Požadavky na plánovací smlouvy nebo dohodu o parcelaci se nestanovují.

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

Návrh regulačního plánu (regulační plán) bude vypracován a vydán ve strojově čitelném formátu.

Výkresy regulačního plánu budou zpracovány a vydány v měřítku 1:1000 s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, který bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku 1:5000.

Pro účely posouzení regulačního plánu pořizovatelem bude odevzdáno 1x tištěné paré včetně elektronické verze na CD/DVD. Preferované formáty textové části jsou \*.pdf a \*.Docx. Preferované formáty grafické části jsou \*.pdf a pracovní soubor nejlépe v \*.mxd

včetně \*.mdb či \*.fgdb kompatibilní s programem ArcGis. Alternativou je odevzdání i ve formátech \*.dwg či \*.dgn.

Pro účely veřejného projednání (případně opakovaného veřejného projednání) bude návrh odevzdán ve 2x tištěných paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

Pro účely vydání bude regulační plán odevzdán v 1x tištěném paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

V případě schválení dojde k dotištění 3x paré včetně CD/DVD (pořizovatel – eventuálně úřad územního plánování, krajský úřad, stavební úřad) opět ve výše uvedených preferovaných formátech.

#### A.14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Veltrusy stanovuje etapizaci pro zastavitelnou plochu Z10. Etapizace bude řešena v rámci územní studie (podmínka pro rozhodování v území) – viz kapitola A.12.

#### A.15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Na celém řešeném území jsou stanoveny následující architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Jedná se o soubory staveb, areály či veřejná prostranství, pro které je doporučeno, aby architektonickou část projektové dokumentace vypracovával pouze autorizovaný architekt:

- nemovitě kulturní památky

Číslo rejstříku	Památka	Umístění	IdReg
45955 / 2-1421	kostel Narození sv. Jana Křtitele	Komenského	158430
15400 / 2-1422	pohřební kaple sv. Kříže	Fr. Šafaříka, při čp. 134	125878
25133 / 2-1424	vodní elektrárna Miřejovice, s omezením: bez čtyř turbogenerátorů (TG1-TG4)		136232
17926 / 2-3834	venkovská usedlost	nám. A. Dvořáka	128598
46700 / 2-1423	zámek	též ZSJ 1798760 Veltrusy a 1874530 Všeštiny u Veltrus	159222
26142 / 2-3835	městský dům	Palackého	137301

Tabulka 8: Nemovitě kulturní památky

- významná veřejná prostranství (vyznačená v hlavním výkresu grafické části) včetně pozemních staveb na tato prostranství bezprostředně navazující. Netýká se staveb inženýrských (zejména staveb technické infrastruktury a technických částí staveb dopravní infrastruktury); zastavitelné plochy Z01 a Z19
- ostatní architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, viz tabulka 9.

ozn.	popis	adresa	p.p.č	odůvodnění
1	hotel Libuše	Nerudova ul. 207	243	Architektonicky velmi hodnotná stavba cca z konce 19. stol. v historizujícím stylu. Stavební

				dominanta v této lokalitě. Zachovalá hmota objektu s původními prvky fasády.
2	dům	Chotkova 796	1278	Pacákova vila - stavební dominanta v rámci zástavby ulice Chotkova, v předprostoru NKP. Zachovalý historický dům s původními prvky fasády (nevhodná Euro okna).
3	vesnický dům	Jungmannova 109	133/1	Zachovalý historický dům s dekorativními prvky fasády cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
4	vesnický dům	Maršála Rybalka 205	228/1	Zachovalý historický dům s původními prvky fasády, s římsami a se slepým štítem cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
5	vesnický dům	Maršála Rybalka 208	244/1	Zachovalá vilka s původními prvky fasády, s římsami a se štítem cca z přelomu konce 19. stol. a poč. 20. stol.
6	vila	Maršála Rybalka 230	255	Zachovalá předměstská vila se zachovalými prvky fasády a s hrázděním, cca přelom 19. a 20. stol.
7	vila	Nerudova 241	281	Zachovalá předměstská vila drobnějšího měřítka se zachovalými prvky fasády, cca přelom
8	vila	nám. Antonína Dvořáka 51	72/1	vila se zachovalými prvky fasády, 1. pol. 20. stol. Stavební dominanta poblíž centra.
9	dům	Komenského 33	39	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Na objektu se zachovala původní římsa, na části 2 NP i okna a celková hmota objektu – zachovalé prvky by mohly posloužit jako vzor nápravy nezdařilých předešlých úprav.

10	fara	Komenského 93	89	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Fara – původní hmota a zachovalé prvky fasády i okna.
11	dům	Komenského 32	38/1	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům v původní hmotě se zchovalými římsami a s členěním fasády (nevhodná Euro okna)
12	dům	Chotkova 65	8	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům naproti vstupu do zámeckého parku před rekonstrukcí, dochované původní římsy, okna apod.
13	býv. klášter	Maršála Rybalka 2	77	Historická hodnota objektu býv. kláštera byla několika rekonstrukcemi zejména v exteriéru výrazně narušena. Zachovala se však hmota stavby s věžičkou a historické stavební konstrukce. Stavba je dodnes svým objemem stavební dominantou. V minulosti, kdy existovala původní fasáda, se jednalo o architektonicky hodnotné dílo i s bohatou uměleckořemeslnou výzdobou interiéru kaple. V interiéru jsou dosud dochované původní prvky výzdoby.
14	dům	Komenského 17	86/1	Dochovaný objekt historické zástavby obce, který je patrný již na mapě stabilního katastru Císařského mapování. Dům U České koruny, v minulosti významný objekt společenského dění – Národní hostinec. Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
15	vila	Palackého 253	274	Secesní vila s dochovanými prvky

				fasády, cca přelom 19. a 20. stol. (dnes Lékárna Pod Štítem). Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
16	vila	Palackého 263	282	Secesní vila s dochovanými prvky fasády (nárožní věžička a štíty vikýřů), cca přelom 19. a 20. stol. Během rekonstrukce byla použita nevhodná Euro okna.
17	vstupní brána s domy	Fr. Šafaříka 22	93, 94	Vstupní brána do zámeckého parku, první kontakt s areálem nemovité národní kulturní památky.
18	městský dům		10/2	NKP 26142 / 2-3835
19	kostel		88	NKP 45955 / 2-1421
20	venkovská usedlost		48/1	NKP 17926 / 2-3834
21	pohřební kaple		95	NKP 15400 / 2-1422
22	hřbitovní budova s kaplí	Fr. Šafaříka 187	216/1	Součástí areálu hřbitova.
23	historický objekt	Alešova 354	379	Stavba původní historické zástavby.

Tabulka 9: Architektonicky a urbanisticky významné stavby, které nejsou NKP

#### A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu má 70 stran formátu A4, grafická část obsahuje 2 výkresy formátu 85 x 105 cm a 2 výkresy formátu 50 x 65 cm.

#### A.17 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, V PŘÍPADĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO ČÁST ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Řešené území územního plánu nezasahuje do správního území hlavního města Prahy. Kapitola se územního plánu netýká.

## B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

A – Výkres základního členění území	1 : 10 000
B – Hlavní výkres	1 : 5 000
C – Hlavní výkres - prostorová regulace	1 : 5 000
D – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000