

ÚZEMNÍ PLÁN CHVATĚRUBY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: **Zastupitelstvo obce Chvatěruby**

Pořadové číslo změny: **1**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení: **Ing. Milena Jakeschová**

Funkce: **referent odboru výstavby a územního
plánování**

Podpis:

Otisk úředního razítka

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 – TEXTOVÁ ČÁST

2023

Objednatel: **Obec Chvatěruby**

Pořizovatel: **Městský úřad Kralupy nad Vltavou**

Zhotovitel: **Atelier proREGIO, s.r.o.**

Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektant: **Mgr. Jakub Kura**



Otisk autorizačního razítka

Textová část

Obsah

1	Vymezení zastavěného území	2
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
3.1	<i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	3
3.1.1	Plochy bydlení.....	3
3.1.2	Plochy smíšené obytné.....	3
3.1.3	Plochy dopravní infrastruktury	3
3.1.4	Plochy technické infrastruktury	4
3.1.5	Plochy výroby a skladování	4
3.2	<i>Vymezení ploch přestavby</i>	4
3.3	<i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	4
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	4
4.1	<i>Dopravní infrastruktura</i>	4
4.2	<i>Technická infrastruktura</i>	5
4.3	<i>Občanské vybavení</i>	6
4.4	<i>Veřejná prostranství</i>	6
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	7
5.1	<i>Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	7
5.2	<i>Územní systém ekologické stability</i>	8
6	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 umístění 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 rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	9
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19
8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	19
11	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20

Grafická část

- A1 – Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- A2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)
- A4 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k 1. 2. 2017 a je zakresleno v grafické části územního plánu ve výkresu A1.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Rozvoj území obce bude respektovat přírodní a civilizační limity, které jsou dány umístěním obce ve vysoce urbanizované krajině, která se vyznačuje prolínáním sídelních, výrobních a skladovacích lokalit, hustou sítí koridorů dopravní a technické infrastruktury a izolovanými plochami lesů a zeleně.

Základní koncepce rozvoje území obce je dána těmito zásadami:

- pro rozvoj bydlení budou využity především nezastavěné pozemky v zastavěném území, přestavbová plocha pod zámkem a zastavitelné plochy, které na zastavěném území navazují, především plocha bývalého motokrosového areálu,
- plochy výroby a skladování nebudou mít přímou návaznost na plochy určené k bydlení, v blízkosti zastavěného území bude umístována pouze výroba, jejíž negativní vlivy nepřesáhnou hranice výrobních areálů,
- plochy občanského vybavení se rozšiřovat nebudou, případný rozvoj bude řešen v rámci stabilizovaných ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných,
- plochy pro tělovýchovu a sport se rozšiřovat nebudou, případný rozvoj bude řešen v rámci stabilizovaných ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných,
- plochy pro rekreaci nejsou v územním plánu vymezeny, rodinná rekreace se může rozvíjet v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných,
- dopravní infrastruktura bude posílena výstavbou obchvatu Kralup nad Vltavou, který je součástí aglomeračního okruhu, cyklistická doprava se bude rozvíjet v rámci stabilizovaných ploch dopravy silniční a ploch veřejných prostranství, přístaviště pro vodní dopravu může být umístěno ve stabilizované ploše veřejného prostranství na břehu Vltavy, železniční doprava bude posílena rozšířením vlečky pro SKP.
- technická infrastruktura nadmístního významu bude umístována v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území, podmínky využití plochy bývalého motokrosového areálu pro bydlení budou zlepšeny výstavbou přeložky vedení VN, likvidace odpadních vod bude zajištěna výstavbou nové čistírny.

Kulturní hodnoty budou v jednotlivých částech obce chráněny a rozvíjeny takto:

- přestavbami stávajících objektů v zastavěném území nesmí být negativně ovlivněny nemovité kulturní památky, kterými jsou kostel sv. Petra a Pavla, zámek, krucifix a socha sv. Jana Nepomuckého,
- výstavbou na nezastavěných pozemcích v zastavěném území, popř. přestavbami stávajících objektů nesmí být narušeny pohledové osy na hlavní architektonické dominanty obce, zámek a kostel sv. Petra a Pavla,
- přestavbami stávajících objektů v plochách bydlení nesmí být negativně ovlivněny historicky a architektonicky významné stavby, strážní domek, č. p. 6, bývalá hospoda z roku 1780, č. p. 24, a rodinný dům z roku 1906 č. p. 64.

Přírodní hodnoty budou chráněny a rozvíjeny takto:

- nová výstavba objektů pro výrobu a skladování nesmí narušit krajinný ráz, který vytváří údolí Vltavy zaříznuté do okolní paroviny,
- v přírodním parku Dolní Povltaví mohou být umíst'ovány pouze stavby, zařízení a jiná opatření pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně cyklostezek a přístavišť,
- v plochách zemědělského půdního fondu mohou být umíst'ovány pouze stavby, zařízení a jiná opatření pro dopravní a technickou infrastrukturu.

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

Urbanistická koncepce rozšiřuje základní koncepci rozvoje území takto:

- rozvoj bydlení bude směřován do dvou hlavních lokalit, do přestavbové plochy pod zámekem a do zastavitelné plochy v místě bývalého motokrosového areálu za předpokladu vyřešení likvidace odpadních splaškových vod,
- rozvoj výroby a skladování bude směřován především do lokalit navazujících na výrobní zónu v okolí silnice II/608, v menším rozsahu bude výroba rozvíjena na plochách v údolí Vltavy v návaznosti na obchvat Kralup nad Vltavou; zastavitelná plocha navazující na areál společnosti Unipetrol a.s. bude využita pouze pro rozvoj skladování,
- plochy občanského vybavení jsou stabilizované a rozvíjeny nebudou,
- rekreace rozvíjena nebude.

3.1 Vymezení zastavitelných ploch

3.1.1 Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z1	BI	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,25
Z18	BI	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	0,09

3.1.2 Plochy smíšené obytné

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z2	SM	Plochy smíšené obytné městské	4,08

3.1.3 Plochy dopravní infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z4	DS	Plochy silniční dopravy	1,37
Z5	DS	Plochy silniční dopravy	0,01

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z6	DS	Plochy silniční dopravy	0,18
Z17	DZ	Plochy železniční dopravy	0,06

3.1.4 Plochy technické infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z8	TI	Plochy inženýrských sítí	0,08

3.1.5 Plochy výroby a skladování

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Identifikace plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
Z9	VT	Plochy těžkého průmyslu a energetiky	15,51
Z10	VL	Plochy lehkého průmyslu	7,0
Z11	VX	Plochy výroby a skladování se specifickým využitím	4,43
Z12	VL	Plochy lehkého průmyslu	5,72
Z13	VL	Plochy lehkého průmyslu	2,75
Z14	VL	Plochy lehkého průmyslu	4,04
Z15	VK	Plochy skladování	2,95
Z16	VK	Plochy skladování	4,74

3.2 Vymezení ploch přestavby

V územním plánu jsou vymezeny tyto přestavbové plochy:

Identifikace plochy	Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění	Výměra plochy v ha
P3	SM	Plochy smíšené obytné městské	0,75

3.3 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně bude rozvíjen především v plochách veřejných prostranství a v plochách zeleně veřejné, soukromé a vyhrazené a doplňkově v plochách ochranné a izolační zeleně.

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

4.1 Dopravní infrastruktura

Silnice II. a III. třídy jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční DS. Silniční síť bude rozšířena výstavbou obchvatu Kralup nad Vltavou, který je součástí aglomeračního okruhu. Stavba bude umístěna do zastavitelné plochy dopravy silniční Z4/DS a do koridoru dopravní infrastruktury KD1:

Označení koridoru	Název	Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury
KD1	Agglomerační okruh, úsek (II/101) Chvatěruby – Úžice (+1 x MÚK)	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování silniční komunikace. Zpřesnění rozsahu potřebných ploch včetně návrhu křížení s koridorem KT2 pro přeložku vedení VN, bude provedeno v navazujícím územním řízení

Místní a účelové komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako veřejná prostranství, v nezastavěném území jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční. Síť místních a účelových komunikací bude rozšířena propojením ulic podél bývalého motokrosového areálu (plocha Z6/DS) a výstavbou příjezdové komunikace k areálu nové čistírny odpadních vod. Další místní komunikace mohou být rovněž umísťovány v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Lokální dopravní závady budou řešeny v rámci stabilizovaných ploch dopravy silniční, resp. v rámci ploch veřejných prostranství, případně i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím. Nové plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel lze umísťovat do ploch dopravy silniční a dále jako dopravní infrastrukturu do ploch veřejných prostranství a do dalších ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Železniční trať včetně navazujících vleček, která prochází řešeným územím, je vymezena jako plochy dopravy železniční, pro rozšíření vlečky SKP jsou vymezeny zastavitelné plochy Z16/VK a Z17/DZ.

Cyklistické stezky a pěší komunikace nejsou speciálně vymezeny. Nové komunikace lze umísťovat do ploch dopravy silniční a dále jako dopravní infrastrukturu do ploch veřejných prostranství a do dalších ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití. Výstavba cyklostezek může být realizována v nezastavěném území v plochách, ve kterých není vyloučeno umísťování cyklistických stezek. Vodní doprava může být formou přístaviště rozvíjena v plochách veřejných prostranství na břehu Vltavy.

V nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu.

4.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou zůstane zachováno ze systému KSKM Mělnická Vrtule VDJ Hostín – VDJ Dolany. Obec bude možné napojit na nový vodojem Zlončice prostřednictvím vodovodu Zlončice – Kralupy nad Vltavou, pro který je vymezen koridor KT3. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné rovněž umísťovat do ploch inženýrských sítí, do ploch dopravy silniční, do ploch veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Likvidace odpadních vod bude zajištěna výstavbou nové splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod (plocha Z8/TI). Nové kanalizační řady a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat do ploch dopravy silniční, do ploch veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Způsob odvádění dešťových vod bude rozšířen o systém odvodnění komunikací, který navazuje na stávající systém příkopů, struh a propustků.

Způsob napojení zastavěného území na vedení vysokého napětí se územním plánem nemění. Síť vedení nadmístního významu bude rozšířena o přeložku vedení 110 kV Veltrusy (koridor KT4), využití ploch bývalého motokrosového areálu bude zlepšeno kabelovou přeložkou vedení 22 kV (koridor KT2). Další nová vedení a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné rovněž

umísťovat do ploch inženýrských sítí, do ploch dopravy silniční, do ploch veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Část řešeného území je zásobována teplem dálkově z centrálního zdroje. Nové rozvody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť je možné v tomto území umísťovat především do ploch inženýrských sítí, do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Způsob nakládání s odpady se územním plánem nemění, v územním plánu nejsou vymezeny nové plochy pro ukládání a likvidaci odpadů.

Řešeným územím prochází ropovod Družba, pro zvýšení jeho kapacity je vymezen koridor technické infrastruktury KT1.

Řešeným územím prochází produktovod vedoucí v souběhu s ropovodem Družba a produktovod vedoucí z areálu skladu kapalných plynů do areálu chemické výroby Kralupy nad Vltavou, jejich trasy se měnit nebudou.

V nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, ani pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Pro rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny tyto koridory:

Označení koridoru	Název koridoru	Podmínky pro umístění technické infrastruktury
KT1	Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění)	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování přípolože ropovodu. Zpřesnění rozsahu potřebných ploch bude provedeno v navazujícím územním řízení.
KT2	Přeložka vedení 22 kV	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování kabelové přeložky vedení VN. Zpřesnění trasy včetně návrhu křížení s koridorem KD1 pro silniční komunikaci bude provedeno v navazujícím územním řízení.
KT3	Vodovod Zlončice – Kralupy nad Vltavou	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování vodovodu. Zpřesnění trasy včetně návrhu křížení s koridorem KT3 pro kabelovou přeložku vedení VN bude provedeno v navazujícím územním řízení.
KT4	Přeložka vedení 110 kV Veltrusy	V koridoru budou umístěny všechny stavby, zařízení a opatření nezbytné pro vybudování vedení VVN. Zpřesnění trasy bude provedeno v navazujícím územním řízení.

4.3 Občanské vybavení

Občanské vybavení je stabilizováno především v rámci vymezených ploch veřejné infrastruktury, ploch tělovýchovných a sportovních zařízení a ploch hřbitovů. Plochy veřejné infrastruktury umožňují v rámci přípustného využití i rozvoj služeb a komerčních zařízení.

Rozvoj občanského vybavení lze realizovat i v rámci přípustného využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití, především ploch smíšených obytných.

4.4 Veřejná prostranství

Plochy místních komunikací a další veřejně přístupné zpevněné plochy, které nejsou součástí ploch dopravy silniční nebo jiných ploch s rozdílným způsobem využití, jsou vymezeny jako

plochy veřejných prostranství. Veřejná prostranství s převažujícím podílem ploch zeleně jsou vymezena jako plochy veřejné zeleně. Další veřejná prostranství lze realizovat i uvnitř jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Řešené území se nachází v urbanizované krajině, která se vyznačuje nadprůměrným výskytem lokalit s přírodními a kulturními hodnotami. Řešené území je vysoce urbanizované, kromě ploch sídelních se zde vyskytují i rozsáhlé výrobní a skladovací areály. Koncepce uspořádání krajiny je založena na těchto zásadách:

- údolí Vltavy je chráněno před nadměrným zastavěním vymezením ploch přírodních a smíšených nezastavěného území,
- v plochách zemědělských je vyloučeno mj. i umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
- prostupnost krajiny je zajištěna prostřednictvím stávajícího systému místních a účelových komunikací, které jsou buď vymezeny samostatně jako plochy dopravy silniční, nebo jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití,
- protierozní opatření, především agrotechnická a organizační opatření, je možné realizovat v nezastavěném území v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- ochrana před povodněmi není řešena technickými opatřeními, ale ochranou inundačního území před nevhodnou zástavbou,
- pobytová rekreace není v řešeném území rozvíjena, nepobytová rekreace, rozvoj turistiky, cykloturistiky a dalších forem rekreace je omezen vyloučením umístování technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu vyjma cyklostezek,
- v řešeném území se nenachází ložiska nerostných surovin; územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů.

5.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v krajině vymezené jako plochy zemědělské, plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, plochy smíšené nezastavěného území a plochy přírodní. Ve všech těchto plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro lesnictví (s výjimkou ploch lesních) a dále technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek.

Podrobné podmínky pro využití ploch v krajině jsou uvedeny v kap. 6.

5.2 Územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální a lokální úrovni:

Označení	Typ	Statut	Cílové společenstvo
NRBK 58 Údolí Vltavy	Nadregionální biokoridor	Stav	Vodní
NK57 Šebín	Nadregionální biokoridor	Stav	Vodní
LBC Tůně u Chvatěrub a Dolan	Lokální biocentrum vložené	Stav	Vodní, mokřadní
LBC Mezi Vrchy	Lokální biocentrum	Stav	Lesní, luční
LBC Na trati za mostem	Lokální biocentrum	Stav	Lesní, luční
LBC Na oštěpáku	Lokální biocentrum	Stav	Vodní, mokřadní
LBK Na Vartě	Lokální biokoridor	Stav	Luční
LBK Mezi Vrchy – Na trati za mostem	Lokální biokoridor	Stav	Luční
LBK Na trati za mostem – U rozvodny	Lokální biokoridor	Stav	Lesní, luční
LBK Na oštěpáku – U Kozomína	Lokální biokoridor	Stav	Vodní, mokřadní

Podrobné podmínky pro změny využití ploch v krajině, na kterých je vymezen územní systém ekologické stability, jsou uvedeny v kap. 6.

6 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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení
 - BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- Plochy občanského vybavení
 - OV – plochy veřejné infrastruktury
 - OS – plochy tělovýchovných a sportovních zařízení
 - OH – plochy hřbitovů
- Plochy veřejných prostranství
 - PV – plochy veřejných prostranství
 - ZV – plochy veřejné zeleně
- Plochy smíšené obytné
 - SM – plochy smíšené obytné městské
 - SX – plochy smíšené obytné se specifickým využitím
- Plochy dopravní infrastruktury
 - DS – plochy silniční dopravy
 - DZ – plochy železniční dopravy
- Plochy technické infrastruktury
 - TI – plochy inženýrských sítí
- Plochy výroby a skladování
 - VT – plochy těžkého průmyslu a energetiky
 - VL – plochy lehkého průmyslu
 - VK – plochy skladování
 - VX – plochy výroby a skladování se specifickým využitím
- Plochy zeleně
 - ZS – plochy soukromé a vyhrazené zeleně
 - ZO – plochy ochranné a izolační zeleně
- Plochy vodní a vodohospodářské
 - W – plochy vodní a vodohospodářské

- Plochy zemědělské
 - NZ – plochy zemědělské
- Plochy lesní
 - NL – plochy lesní
- Plochy přírodní
 - NP – plochy přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
 - NS – plochy smíšené nezastavěného území

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití (hlavní využití), pokud je možné jeho stanovení, přípustné využití a nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona). Pro některé plochy je stanoveno podmíněně přípustné využití, popř. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Způsob využití:	Plochy bydlení
Podrobnější členění:	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – BI
Hlavní využití:	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	související občanské vybavení
	rodinná rekreace
	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
Nepřípustné využití:	výroba a skladování
	rekreace jiná než rodinná

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy veřejné infrastruktury – OV
Hlavní využití:	vzdělávání a výchova
	sociální a jiné služby
	péče o rodinu
	zdravotní služby
	kultura
	veřejná správa
	ochrana obyvatelstva
Přípustné využití:	související bydlení
	obchodní prodej
	tělovýchova a sport
	ubytování
	stravování
	služby
	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmíněně přípustné využití:	nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
Nepřípustné využití:	rekreace
	ostatní výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení – OS
Hlavní využití:	tělovýchova a sport
Přípustné využití:	související bydlení
	související obchodní prodej
	související ubytování
	související stravování
	související služby
	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
vodní plochy	
Nepřípustné využití:	ostatní bydlení
	rekreace
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Plochy hřbitovů – OH
Hlavní využití:	provozování veřejného pohřebiště
Přípustné využití:	související obchodní prodej
	související služby
	související technická a dopravní infrastruktura
	veřejná prostranství
	zeleň
vodní plochy	
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy veřejných prostranství
Podrobnější členění:	Plochy veřejných prostranství – PV
Hlavní využití:	veřejná prostranství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy veřejných prostranství
Podrobnější členění:	Plochy veřejné zeleně – ZV
Hlavní využití	zeleň ve veřejných prostranstvích
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	občanské vybavení
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy smíšené obytné
Podrobnější členění:	Plochy smíšené obytné městské – SM
Hlavní využití	bydlení
	občanské vybavení
Přípustné využití:	rekreace
	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
Nepřípustné využití:	zemědělská výroba

Způsob využití:	Plochy smíšené obytné
Podrobnější členění:	Plochy smíšené obytné se specifickým využitím – SX – pozemky pod ochranou kulturních hodnot – registrovaná nemovitá kulturní památka
Hlavní využití:	bydlení
	občanské vybavení
	vzdělávání a kultura
	rekreace
	dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Přípustné využití:	obchodní prodej
	ubytování
	stravování
	služby
	nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž
	vše, co je slučitelné s hlavním využitím
Nepřípustné využití:	vše, co je neslučitelné s hlavním využitím

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy silniční dopravy – DS
Hlavní využití:	silniční doprava
Přípustné využití:	drážní doprava
	slučitelná technická infrastruktura
	související občanské vybavení
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
územní systém ekologické stability	
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy železniční dopravy – DZ
Hlavní využití:	drážní doprava
Přípustné využití:	silniční doprava
	slučitelná technická infrastruktura
	související občanské vybavení
	související bydlení
	související skladování
	veřejná prostranství
	zeleň
	vodní plochy
územní systém ekologické stability	
Nepřípustné využití:	rekreace
	výroba

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy inženýrských sítí – TI
Hlavní využití:	technická infrastruktura
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	výroba a skladování
	nakládání s odpady

Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Plochy těžkého průmyslu a energetiky – VT
Hlavní využití:	výroba a skladování
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	občanské vybavení
	zemědělská výroba

Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Plochy lehkého průmyslu – VL
Hlavní využití:	výroba a skladování
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	související občanské vybavení
	související bydlení
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	rekreace
	zemědělská výroba
	výroba energie
	těžba
	hutnictví
	chemie
	těžké strojírenství

Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Plochy skladování – VK
Hlavní využití:	skladování
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	občanské vybavení
	výroba

Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Plochy výroby a skladování se specifickým využitím – VX
Hlavní využití:	zahradnictví
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	související občanská vybavenost
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Plochy soukromé a vyhrazené zeleně – ZS
Hlavní využití:	zahrady
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	občanské vybavení
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Plochy ochranné a izolační zeleně – ZO
Hlavní využití:	zeleň
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	vodní plochy
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití:	bydlení
	rekreace
	občanské vybavení
	výroba a skladování

Způsob využití:	Plochy vodní a vodohospodářské
Podrobnější členění:	Plochy vodní a vodohospodářské – W
Hlavní využití:	vodní hospodářství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	zeleň
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek

Způsob využití:	Plochy zemědělské
Podrobnější členění:	Plochy zemědělské – NZ
Hlavní využití:	zemědělské využití
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	protierozní opatření
	zeleň
	vodní hospodářství
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek

Způsob využití:	Plochy lesní
Podrobnější členění:	Plochy lesní – NL
Hlavní využití:	využití pozemků určených pro plnění funkce lesa
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	vodní hospodářství
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek

Způsob využití:	Plochy přírodní
Podrobnější členění:	Plochy přírodní – NP
Hlavní využití:	ochrana přírody a krajiny
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	protierozní opatření
	vodní hospodářství
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:	stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek

Způsob využití:	Plochy smíšené nezastavěného území
Podrobnější členění:	Plochy smíšené nezastavěného území – NS
Hlavní využití:	zemědělské využití
	využití pozemků určených pro plnění funkce lesa
	ochrana přírody a krajiny
	vodní hospodářství
	zeleň
Přípustné využití	protierozní opatření
	dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek

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

V územním plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Označení plochy nebo koridoru	Název
VD1	KD1	Aglomerační okruh: úsek (II/101) Chvatěruby – Úžice
VD2	Z4/DS	Aglomerační okruh: úsek (II/101 a II/240) Debrno – Chvatěruby
VD3	Z5/DS	Místní komunikace
VD4	Z6/DS	Místní komunikace
VT1	KT1	Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění)
VT2	KT2	Přeložka vedení 22 kV
VT3	KT3	Vodovod Zlončice – Kralupy nad Vltavou
VT4	Z8/TI	Čistírna odpadních vod
VT5	KT4	Přeložka vedení 110 kV Veltrusy

V územním plánu nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V územním plánu nejsou vymezena veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou v územním plánu stanovena.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V územním plánu jsou vymezeny dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení vymezené plochy	Zastavitelné plochy spadající do vymezené plochy	Lhůta pro vložení dat o příslušné územní studii do evidence územně plánovací činnosti
ÚS1	Z2	Do 4 let od vydání tohoto územního plánu
ÚS2	Z12, Z13, Z14	Do 4 let od vydání tohoto územního plánu

Územní studie ÚS1 především:

- bude obsahovat biologické hodnocení dle § 67 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny,
- navrhne způsob obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou,
- navrhne způsob zabezpečení území z hlediska požární a protihlukové ochrany,
- vymezí veřejná prostranství včetně systému sídelní zeleně,
- stanoví podmínky prostorového uspořádání, především velikost stavebních pozemků, maximální intenzitu stavebního využití pozemků a podmínky ochrany hodnot území a krajinného rázu,
- stanoví podmínky výškového a objemového řešení staveb,
- stanoví případnou etapizaci výstavby.

Územní studie ÚS2 především:

- navrhne způsob obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou,
- vyřeší kapacitu vodovodu,
- vyřeší hospodaření se srážkovými vodami,
- navrhne zastavěnost území v kooperaci se sousedními funkčními plochami v okolních katastrálních územích,
- stanoví případnou etapizaci výstavby.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Údaj o počtu listů územního plánu: 20

Údaj o počtu výkresů k němu připojené grafické části: 4