

Územní plán Nelahozeves

Textová část odůvodnění

P01 – Text územního plánu s označením změn

Rozdíly ve věcném řešení textové části následovně:

- ~~červeným textem s přeškrtnutím~~ jsou označeny rušené části
- **modrým textem** jsou označeny navržené části

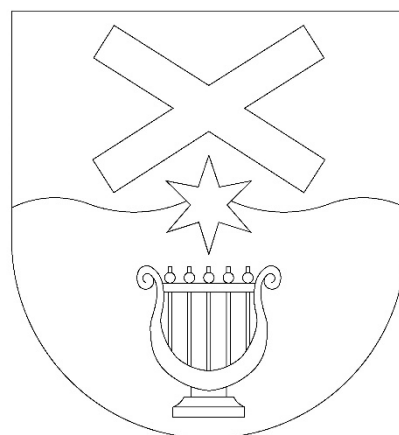
Jako změny nejsou označovány administrativní a pravopisné chyby a formální úpravy související se zajištěním souladu s platnými požadavky právních předpisů, zejména vyhl. 500/2006 Sb. , v platném znění.

Objednatel
Obec Nelahozeves
Školní 19
277 51 Nelahozeves

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

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

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 4642
T.: +420 728 555 462
E.: grasselukas@gmail.com



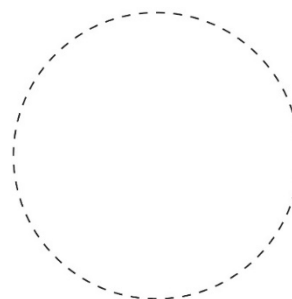
gogolák
+ grasse

Autorský kolektiv
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. Milan Kubeš,
Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D .
Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek

urbanismus

krajina a ÚSES
technická infrastruktura
vodní režim
doprava



Datum
05/2024

I	Koncepce	6
I /0	Území	6
I /1	Motivy	7
I /2	Struktura	8
I /3	Infrastruktura	9
II	Použití	10
II/1	Základní podmínky	10
II/1 .1	Podmínky struktury	10
II/1.1.1	plochy s rozdílným způsobem využití	
II/1.1.2	prostorové uspořádání	
II/1 .2	Podmínky infrastruktury	17
II/1.2.1	Veřejná prostranství	
II/1.2.2	Občanské vybavení	
II/1.2.3	Dopravní infrastruktura	
II/1.2.4	Technická infrastruktura	
II/1.2.5	Krajinná infrastruktura	
II/2	Ostatní podmínky	23
II/2 .1	Podmínky ovlivňující vlastnictví	
II/2.1.1	Vyvlastnění	
II/2.1.2	Předkupní právo	
II/2 .2	Podmínky upřesnění regulace	
II/2.2.1	Regulační plány	
II/2.2.2	Dohody o parcelaci	
II/2 .3	Podmínky etapizace	
II/2 .4	Podmínky kvalifikace	
II/3	Údaje územního plánu	34
II/3 .1	Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu	
II/3 .2	Pojmy	
II/3 .3	Zkratky	

I Koncepce

I /0 Území

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

- .1 Zastavěné území obce Nelahozeves je vymezeno ke dni ~~3.6.2016~~ 15. 8. 2023 a je aktualizováno v rozsahu ~~Změny č. 1~~ Změny č. 2 a jejího dotčeného území ke dni ~~1.8.2020~~ 15. 8. 2023. Zastavěné území obce Nelahozeves je zobrazeno na výkrese 01 a 02.

I /1**Motivy**

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

- .1 Nelahozeves formuje souběh řeky Vltavy a hrany Lešanské plošiny.
- .2 Hrana tvoří krajinnou osu Nelahozevsi.
- .3 Semknutí hrany a řeky definuje charakter jednotlivých sídel - Lešany na hraně, Nelahozeves v údolí, Hleděsebe a Podhořany pod hranou.
- .4 Kvalita a míra rozvoje odpovídá jedinečné poloze hrany a řeky.

I / 2 Struktura

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

- .1 Souběh řeky Vltavy a terénní hrany Lešanské plošiny vymezuje prostor Nelahozevsi a vytváří charakter krajiny i jednotlivých sídel.
V souběhu tvoří terénní hrana rozhraní průmyslové krajiny Lešanské plošiny a intenzivní sídelní krajiny údolí Vltavy.
V souběhu tvoří nábřeží Vltavy spojující prvek struktury jednotlivých částí obce.
Charakter krajiny i jednotlivých sídel Nelahozevsi rozvíjet jako příměstský obytný se základním a středním vybavením a vybavením pro podporu rekreace a cestovního ruchu.
- .2 Hranu Lešanské plošiny tvořenou zalesněnými svahy chránit jako přírodně hodnotnou část území. Hranu Lešanské plošiny v území Kořenice, rekultivovat a začlenit do systému krajiny, minimalizovat dopad skládky a těžby na krajinu, území s ukončeným skládkováním a těžbou rekultivovat a začlenit do systému krajiny.
Hranu Lešanské plošiny mezi sídly a nábřeží řeky Vltavy rozvíjet pro přírodně rekreační využití a zprostředkování vzájemných vazeb.
Hranu Lešanské plošiny rozvíjet jako nositele rekreačního potenciálu Nelahozevsi tím, že bude posilována vazba na Podřipsko a vztah zámeckých areálů v Nelahozevsi a Veltrusech jako významný potenciál turistických a ekonomických aktivit v obci.
Pro ochranu krajiny hrany Lešanské plošiny jako přírodně hodnotné části území jsou vymezeny plochy změn v krajině (K01, K02, K03, K04, K05, K06, K07, K08, K09, K10, K11, K12).
- .3 Chránit a rozvíjet specifický charakter a kompozici obce definovaný semknutím Lešanské plošiny a řeky Vltavy jako polycentrické struktury jednotlivých charakteristických sídel a zamezit jejich splývání.
Chránit a rozvíjet Nelahozeves jako údolní kompaktní venkovskou zástavbu uspořádanou podél radiálních cest s centrem v návsi s dominantou zámku, kostela sv. Ondřeje a památkem Antonína Dvořáka. Areál zámku rozvíjet převážně kvalitativně v návaznosti na stávající objekty v přiměřeném rozsahu. Areál hřbitova rozvíjet jako vstup do krajiny. Zamezit srůstání zástavby Nelahozevsi a Lešan.
Chránit a rozvíjet Lešany jako dostřednou venkovskou zástavbu na terénní hraně, s dvorcovým uspořádáním jádra v kombinaci s charakterem zástavby podél údolních cest.
Chránit a rozvíjet Hledšebe jako lineární venkovskou zástavbu pod terénní hranou podél řeky Vltavy; posilovat příčná propojení mezi zástavbou na úpatí terénní hrany a zástavbou podél řeky.
Chránit a rozvíjet Podhořany jako samostatnou venkovskou zástavbu pod terénní hranou s liniíovou vazbou na Hledšebe a lokalitu Nádražní.
Chránit zahrádkářské osady s zachovat jejich rekreační charakter a využití.
Pro ochranu a rozvíjení charakteru a kompozice obce jsou vymezeny plochy přestavby (P01, P02, P03, P04, P05).
- .4 Rozvoj zástavby musí sledovat její specifický charakter daný polohou vůči hraně Lešanské plošiny a řece Vltavě.
Zástavbu přednostně rozvíjet doplněním proluk stávající zástavby a doplňováním zastavitelných ploch v přímé vazbě na stávající zástavbu a plochy veřejných prostranství.
Zástavbu Nelahozevsi rozvíjet postupně podél údolních cest a historické cesty do Lešan, zástavbu rozvíjet dostředně a v přímé vazbě na stávající strukturu zástavby a plochy veřejných prostranství.
Zástavbu lokality U Rasovny rozvíjet jako samostatnou usedlost v krajině.
Zástavbu Lešan rozvíjet uzavřením severní hrany sídla.
Zástavbu lokality Lešany rezort rozvíjet pouze kvalitativně.
Zástavbu Hledšebe a Podhořan rozvíjet převážně doplněním proluk stávající zástavby, podporovat využití hodnotné zástavby.
Zástavbu lokality Nádražní rozvíjet jako venkovskou zástavbu charakterově navazující na zástavbu mezi ulicemi Nádražní a Vltavskou, s centrem napojeným na nádraží Nelahozeves s vazbou na ulici Zagarolskou a obec Veltrusy.
Zástavbu výroby rozvíjet v návaznosti na dopravní infrastrukturu v lokalitě Podhořany, Nádražní a Na Horách.
Zástavba je rozvíjena vybavením a drobnou výrobou související s bydlením jako součást smíšeného obytného území.
Pro rozvoj zástavby jsou vymezeny zastavitelné plochy (Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18).

I /3 Infrastruktura

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

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

II Použití

II/1 Základní podmínky

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

II/1 .1 Podmínky struktury

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

II/1.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

- .1 Je stanoveno přípustné, podmíněně přípustné s uvedením podmínek, nepřípustné využití a specifické podmínky pro dané plochy s rozdílným způsobem využití, nebo pro celé území obce.
- .2 Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití

Ty jsou rozděleny na:

- .2.1 **významné prvky** - plochy výjimečné (X),
.2.2 **cesty** - plochy veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O), vodní (T), dopravní (D),
.2.3 **oblasti** - plochy rekreace (R), smíšené obytné (O), smíšené výrobní (V, V_S), přírodní (P), přírodní bytové (PB) a smíšené nezastavěného území (N).

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

- .3 Plochy s rozdílným způsobem využití budou respektovat podmínky návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na více ploch veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP_H, poté na VP_V a nakonec na VP_O.

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

4 Tabulka ploch s rozdílným způsobem využití

Ozn	Název	připustné	podmíněně přípustné s uvedením podmínek		nepřipustné		specifické podmínky		
			V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V dané ploše	V celém správním území	
X	výjimečné	činnosti a stavby pro využití, které neohrožuje architektonickou, kulturní, historickou a místní hodnotu stávajícího využití (zejména činnosti a stavby pro kulturu, sakrální účely, vzdělávání, výzkum, ubytování, stravování, drobné řemeslné činnosti podporující zachování tradic a místních specifik, služební bydlení)	Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedlejší stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní; zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky; veřejná prostranství a cestní síť v krajině					V lokalitě N01 Zámek je podmínkou využití ploch celková koncepce řešení centrální části Nelahozevesi v minimálním rozsahu plochy RP01 včetně navazujících ploch do vzdálenosti 30 m od hranice plochy RP01 (např. formou územní studie)	Části plochy pro občanské vybavení, dopravní či technickou infrastrukturu, v plochách a koridorech ÚSES, a plochách interakčních prvků nelze využít základní způsob využití, pokud nejsou umístěny stavby nebo zajištěna opatření nutná k jejich realizaci, nebo pokud není požadovaná stavba či opatření zajištěno jiným způsobem či na jiném místě. *
VP	veřejných prostranství								
VP _H	Veřejná prostranství hlavní	pozemky veřejných prostranství hlavních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu, pokud neomezuji účel veřejného prostranství					
VP _V	Veřejná prostranství vedlejší	pozemky veřejných prostranství vedlejších;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezuji účel veřejného prostranství					
VP _O	Veřejná prostranství ostatní	pozemky veřejných prostranství ostatních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezuji účel veřejného prostranství					
T	vodní	vodní toky a plochy; činnosti a stavby v krajině							
D	dopravní	pozemní komunikace stavby a zařízení dráhy		činnosti a stavby pro stravování a ubytování v plochách nádraží a stanic dráhy					
O	smíšené obytné	činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)		Na pozemcích navazujících na plochu VP _V a VP _H lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na VP _H navíc činnosti a stavby středního vybavení.				Na pozemcích navazujících na plochu VP _V lze umísťovat činnosti a stavby středního vybavení v lokalitě N02 Nelahozeves v ulici Školní mezi ul. Kralupská a ul. V Loučkách. Na pozemcích navazujících na plochu PB lze umísťovat činnosti a stavby středního vybavení v lokalitě L01 Lešany. V lokalitě N08 Lososnice není dovoleno rozšiřovat hlavní stavbu.	
R	rekreace	činnosti a stavby pro rekreaci a s rekreací bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro sport a odpočinek, ubytování, stravování, kulturu, církev a zdravotnictví, zahradničení a činnosti a stavby v krajině)						v lokalitách N04, N06 a N09 lze umísťovat pouze užitkové stavby pro potřeby zahrádkářské činnosti. Pro stávající objekty pro bydlení platí podmínky využití plochy smíšené obytné.	
PB	přírodní pobytové	činnosti, stavby a opatření pro rekreaci přírodního charakteru (zejména rekreační louky, přírodní sportoviště, parky, sady a zahrady rekreačního charakteru a další pobytové přírodní plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství a lesnictví)		V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat činnosti a stavby související s provozem hřiště. V lokalitě L02 Lešany rezort v ploše změny v krajině K12 lze umísťovat činnosti a stavby pro sport a odpočinek v návaznosti na ul. Nad Borovičkami za podmínky, že nebude narušen přírodně rekreační charakter plochy a nebude znemožněno využití dotčených částí plochy pro technickou infrastrukturu TI05 a TI06.		oplocení		V lokalitě N02 Nelahozeves lze umísťovat oplocení. V lokalitě N02 Nelahozeves na pozemku parc.č. 7/1 v návaznosti na účelové komunikace lze umísťovat dočasné parkovací plochy přírodního charakteru. V lokalitě N01 Zámek na pozemku parc.č. 41/2 v návaznosti na plochu výjimečná (X) lze umísťovat parkovací stání. V lokalitě N05 V Cihelnách lze umísťovat oplocení v zastavěném území.	
P	přírodní	činnosti, stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, vybrané části územního systému ekologické stability a související přírodně hodnotné plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství)						Lesy lze využít k hospodářskému využití, pokud nebudou ohroženy zájmy ochrany přírody a krajiny. V lokalitě N05 V Cihelnách je možné umísťovat oplocení na pozemcích obsahujících plochu smíšenou obytnou (O).	
N	smíšené nezastavěné ho území	činnosti, stavby a opatření pro využívání a produkci přírodních zdrojů (zejména orná půda, pastviny, trvalé travní porosty, sady, chmelnice, vinice a zahrady a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro lesnictví)							
V	smíšené výrobní	činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro výrobu a skladování, zemědělství, dopravní a technickou infrastrukturu a vybavení)		Na pozemcích navazujících na plochu VP _V lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení.					
V _S	smíšené výrobní – skládka			V ploše V _S lze umísťovat pouze činnosti a stavby související s provozem skládky a zařízení pro využívání odpadů. Skládka bude po ukončení provozu, rekultivaci a asanaci posuzována v režimu plochy P. V ploše V _S jsou přípustná zařízení pro těžbu nerostů. Těleso skládky v ploše V _S bude ukončené ve vzdálenosti min. 30 m od hranice s lesním pozemkem, těleso skládky nebude zasahovat do pásma 30 m od okraje lesa.					

Pozn: *) podmínky části plochy pro základní školu, části plochy pro dopravní infrastrukturu s indexem, části plochy pro technickou infrastrukturu s indexem, podmínky ploch a koridorů ÚSES a ploch interakčních prvků jsou stanoveny v podkapitole II/1.2

II/1.1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Území je členěno na lokality podle charakteru. Pro lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Lokality jsou členěny dle sídelních celků (N – Nelahozeves, L – Lešany, HP – Hledsebe a Podhořany).
Při rozhodování v území bude dodržen stávající charakter zástavby a krajinný ráz a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu a charakteru stanovené pro jednotlivé lokality.
- .2 Lokality ovlivňují charakter území skrz **podmínky prvků** a **podmínky uspořádání**.
- .2.1 **podmínky prvků** - plošné řešení zástavby a výškové řešení zástavby, včetně charakteru střešní krajiny, objemové řešení přírodních prvků, případně další specifické prvky v lokalitě.
- .2.2 **podmínky uspořádání** – Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, uspořádání prostranství, uspořádání zástavby, uspořádání přírodních prvků či jiná specifická uspořádání, pokud jsou stanoveny.
- .3 Lokality jsou uvedeny v tabulce II/1.1.2.4.
- .3.1 V tabulce II/1.1.2.4 jsou použity zkratky:
 - NP** – maximální počet podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, pro potřeby tohoto územního plánu se do indexu NP počítají podlaží bez i s konstrukcí krovu nad sebou (tzn. i podkroví). V případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terémem.
 - HS** – maximální zastavěnost hlavní stavbou
 - KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch
 - kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství
 - sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství
 - minP** – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v zastavitelných plochách
 - max. vzdálenost k VP** – maximální vzdálenost hlavní stavby k hranici plochy veřejné prostranství hlavní, vedlejší nebo ostatní
- .3.2 V celém správním území platí:
 - Podmínky prvků platí pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pro pozemky určené pro hlavní stavbu.
 - Podmínky prvků a podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, pro doplňkové stavby otevřených hřišť a sportovišť se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.
 - Podmínky uspořádání se pro stávající zástavbu a stavby občanského vybavení použijí přiměřeně.
 - Pokud je část pozemku umístěna v ploše přírodní, přírodní pobytové nebo smíšené nezastavěného území, tato část pozemku není zohledněna při výpočtu maximální zastavěnosti hlavní stavbou (HS) a minimálního koeficientu nezpevněných ploch (KN).
 - V zastavěném území mimo plochy přestavby nemusí být dodržena minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu.
 - Na pozemcích, jejichž velikost je menší než v tabulce II/1.1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, nelze umísťovat hlavní stavbu.
 - U pozemků, jejichž velikost je větší než v tabulce II/1.1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků zástavby, je pro výpočet maximální plochy hlavní stavby a minimální plochy nezpevněných ploch použita nejvyšší uvedená velikost pozemku (např. pro pozemek 1300 m² v lokalitě N02 Nelahozeves je pro potřeby výpočtu zastavěnosti pozemku zástavby použita velikost pozemku 1200 m²).
 - Podmínky vztahované k ploše veřejných prostranství mohou být upřesněny a doplněny v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územní studie.

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

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

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

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

V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP_H, poté na VP_v a nakonec na VP_O.

.4 Tabulka lokalit

Ozn.	Název	Prvky				Uspořádání				
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání
L01	Lešany	typický poměr stran zástavby, min. 1:1,5	max. 3NP, typická střešní krajina zástavby zástavba v návaznosti na plochu VP_v - střešní krajina zástavby bez vikýřů	-	objekt kapličky – chránit jako vyhlídkový bod na hraně lesa a volné krajiny, napojit na síť pěších komunikací	minP 800 m ² , pro pozemky 400 m ² až ≤ 750 m ² platí: HS 20% + KN 65%, pro pozemky > 750m ² až ≤ 1500 m ² platí: HS 15% + KN 75%, v ploše rekreace (R) - zastavěnost pozemku max. 40m ² zástavba v návaznosti na plochu VP_v – bez podmínek	nezpevněný lem prostranství v ploše VP_v – plochy parkování nesdružovat,	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, zástavba v návaznosti na plochu VP_H – kVP, zástavba dvorci	svahy pokryty lesním porostem, propojení s krajinou v terénních zářezích se stromořadím	-
L02	Lešany rezort	-	max. 2NP	v ploše přírodní pobytové (PB) - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, případně pohybem s režimem	retenční opatření – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, řadová zástavba	-	okraj zástavby se stromořadím
L03	Lešanský háj	-	-	-	morfologické stopy činnosti člověka – ochrana krajinného rázu a prvků Lužické stezky	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech cest, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím
L04	Nelahozeveské údolí	-	max. 2NP	-	retenční opatření – jemná modelace terénu, přírodní vzhled, morfologické stopy činnosti člověka – ochrana krajinného rázu a prvků Lužické stezky objekt památníku - udržovat okolí památníku bez shluků porostů, napojit na síť pěších komunikací	v ploše smíšené obytné (O) HS 5 %	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezích, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím, vrcholy kopců bez porostů
N01	Zámek	-	max. 3NP	v ploše přírodní pobytové (PB) - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem skalní masiv – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	architektonické prvky – objemové prvky napomáhající charakteru zástavby, bez historizujících detailů - ochrana hodnotných prvků v areálu zámku a zámecké zahradě	-	Parkovací plochy sdruženy v západní části mimo hlavní nástupní prostor zámku. Nutné zachovat funkční pěší propojení s lokalitou U Rasovny v návaznosti na kompozici a cestní síť parku.	-	svahy pokryty lesním porostem, tento prvek nesmí pohledově clonit zámek ze břehů řeky a VP _H lokality Nelahozeves, travnatý porost v blízkosti zámku bez dalších stromů	-
N02	Nelahozeves	typický poměr stran zástavby, min. 1 : 1, 2	max. 2NP, zástavba v návaznosti na plochu VP_H – max. 3NP, zástavba v návaznosti na plochu VP_v – max. 3NP	-	architektonické prvky – objemové prvky napomáhající charakteru zástavby, bez historizujících detailů	minP 500 m ² , pro pozemky 400 m ² až ≤ 750 m ² platí: HS 18% + KN 65%, pro pozemky > 750m ² až ≤ 1200 m ² platí: HS 13% + KN 75%, zástavba v návaznosti na plochu VP_H - bez podmínek, zástavba v návaznosti na plochu VP_v – bez podmínek	nezpevněný lem prostranství, v ploše VP_H – převážně nezpevněné plochy, plochy parkování sdružovat, stromy umísťovat tak, aby nebránily pohledům na zámek	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, zástavba dvorci, zástavba v návaznosti na plochu VP_H - max. vzdálenost k VP 0m, řadová zástavba zástavba v návaznosti na plochu VP_v -řadová zástavba	-	-
N03	Dvořákova stezka	typický poměr stran zástavby, nim. 1 : 1,5	max. 2NP	skalní masiv – chránit a minimalizovat negativní dopady okolních terénních úprav	protihluková stěna železnice – bude realizována v minimálních možných rozměrech, max. výška 1,2 m nad temenem kolejnice	-	-	sVP, max. vzdálenost k VP 6m	břeh Vltavy – stromořadí	-
N04	K Lešanům	-	max. 2NP	v ploše přírodní pobytové (PB) - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem	retenční opatření – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	minP 1000 m ² (neplatí pro pozemek parc. č. 83/34) pro pozemky 400 m ² až ≤ 750 m ² platí: HS 18% + KN 70%, pro pozemky > 750m ² až ≤ 1200 m ² platí: HS 13% + KN 75%, v ploše rekreace (R) - minP 2000 m ² , - zastavěnost pozemku max. 20m ²	nezpevněný lem prostranství	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 6m, zástavba v návaznosti na ulici Na Paloučku I. – rohové pozemky orientovat do ulice Na Paloučku I., max. vzdálenost k VP 3,5m	svahy a morfologické zářezy pokryty lesním porostem, skupiny dřevin na zlomech terénních teras a morfologických zářezích, sady na jižních svazích	-

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

Ozn	Název	Prvky			Uspořádání				Specifické uspořádání	
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků zástavby	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby		Uspořádání přírodních prvků
HP04	Pod Strání	-	max. 2NP, <u>zástavba v návaznosti na plochu VPv</u> - při poměru stran min. 1 : 1,8 - max. 3NP	<u>v ploše přírodní pobytové (PB)</u> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, případně pohybem s režimem	<u>retenční opatření</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	pro pozemky na Z straně ul. Pod Strání platí: HS 15% + KN 65%, pro pozemky na V straně ul. Pod Strání ≤ 1200 m2 platí: HS 12% + KN 75% pro pozemky na V straně ul. Pod Strání > 1200 m2 platí: HS 8% + KN 80%	nezpevněný lem prostranství, plochy parkování nesdružovat, <u>v ulici Pod Strání</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, shluky porostů organizované na terénním zlomu ulice	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP ulice Pod Strání 8m	svahy se zahradami/sady	<u>- dětská hřiště</u> a prvky drobné architektury v nezpevněném lemu prostranství
HP05	Předmostí	-	max. 14m, <u>zástavba v návaznosti na plochu VPv</u> - max. 2NP, typická střešní krajina zástavby	-	<u>mostní propojení</u> - původní charakter konstrukce	-	-	kVP, sVP	<u>břeh Vltavy</u> - v blízkosti mostu bez vzrostlých stromů, ČOV kryta skupinami stromů ze všech stran	-
HP06	Zagarolská	<u>zástavba v návaznosti na západní stranu ulice Zagarolská</u> typický poměr stran zástavby, max. 1 : 1,5	max. 2NP	-	-	minP 700 m2, pro pozemky 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HS 18% + KN 65%, pro pozemky > 750m2 až ≤ 1100 m2 platí: HS 13% + KN 75% <u>v ploše smíšené výrobní (V)</u> - - bez podmínek	nezpevněný lem prostranství, <u>v ulici Zagarolská</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, skupiny keřů <u>v ulici U Trati</u> - rozsah nezpevněného lemu prostranství zvětšen, stromořadí, skupiny keřů	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP 15m, dodržet vzdálenost k VP navazující zástavby	<u>břeh Vltavy</u> - se souvislým porostem vzrostlých stromů	-
HP07	Hrana Lešanské nlošiny	-	-	-	<u>rekultivační opatření a stavby</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, výhledové body bez stromů	-
HP08	Na Horách	-	max. 26m, <u>těleso skládky</u> max. 35 m	-	<u>rekultivační opatření a stavby</u> - jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	-	-	svahy pokryty lesním porostem, plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	-
HP09	K Mirejovicům	-	-	-	-	-	nezpevněný lem prostranství	-	plochy dopravní (D) lemované oboustranným stromořadím	okraj zástavby se stromořadím

II/1.2 Podmínky infrastruktury

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

II/1.2.1 Veřejná prostranství

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

II/1.2.2 Občanské vybavení

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

II/1.2.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy v plochách veřejných prostranství (VP_H, VP_V a VP_O), v plochách dopravních (D), a jako nezbytná zařízení pro obsluhu daného využití. Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy jako část plochy pro dopravní infrastrukturu (DI), zobrazené ve výkrese č. 02. Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena na schématu Dopravní infrastruktura, přiloženém k výkrese č. 03.

II/1.2.3.1 Doprava silniční

- .1 Územní plán stabilizuje stávající komunikační systém:
-**základní komunikační systém** - silnice I /16H (v původní trase sil. I /16 – Nelahozeves) a III/24021 (II/240 – Nelahozeves) jsou páteřní komunikace obce, procházející jejími centry, silnice II/608 napojuje území obce na širší region, silnice III/10149 a III/00812 napojují sousední obce.
- **komunikační systém nižšího dopravního významu** - místní komunikace (MK) III. třídy a MK IV. třídy s možností smíšeného provozu, zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- **úcelové komunikace veřejně přístupné (ÚK)**, které propojují stávající nemovitosti s MK nebo MK ve správním území obce mezi sebou. Mimo zastavěné území zajišťují spojení zemědělských a lesních pozemků. Úcelové komunikace veřejně nepřístupné jsou přípustné pouze v uzavřených objektech a areálech.
- .2 Silnice budou v zastavěné části obce upravovány jako místní komunikace funkční skupiny B, v kategorii odpovídající dopravní funkci komunikace i dopravním poměrům v obci, včetně úprav křižovatkových připojení, normového šířkového uspořádání, směrových poměrů a doplněny chybějícími chodníky. Stávající tranzit obcí po silnici III/24021 na Kralupy nad Vltavou bude převeden na trasu přes Lobeček (sil. II/608 a II/101) změnou dopravního značení na křižovatce silnic III/24021 x II/608.
- .3 Uliční profily průjezdných úseků sběrných komunikací v zastavěné části obce – silnice I. třídy a III. třídy (popřípadě II. třídy), budou šířkově upraveny na dvoupruhové vozovky a doplněny zvýšenými, alespoň jednostrannými chodníky v normové šířce.
- .4 Místní komunikace budou v uličních profilech upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C a D1 (se smíšeným provozem, včetně uplatnění principů zkldířování dopravy, u

jednopruhových komunikací zřízeny chybějící výhybny, u slepých obratišť), a D2 (s vyloučeným motorovým provozem).

- .5 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
 - D101 – obratiště při MOK Školní v zastavitelné ploše Z08
 - D102 – obratiště při MOK V Loučkách na pozemku č.108/4
- .6 Jsou stanoveny tyto opatření pro zajištění silniční dopravy a doplnění sítě pozemních komunikací:
 - úprava křižovatkového připojení, na výkrese č. 03 označena jako DK s indexem
 - úprava trasy komunikace, na výkrese č. 03 označena jako DT s indexem
 - rozšíření vozovky nebo uličního profilu, na výkrese č. 03 označena jako DR s indexem
 - nové trasy místních komunikací, na výkrese č. 03 označeny jako DN s indexem
 - úprava směrového vedení silnice III/24021 centrem Nelahozevsi je zobrazena na výkrese č. 02
- .7 Jsou stanovena místa dopravního propojení, kde bude zajištěno napojení zastavitelné plochy pro dopravní obsluhu a navázání na plochy veřejných prostranství, nebo kde bude zajištěno propojení veřejných prostranství pro dopravní obsluhu. Místa jsou zobrazena ve výkrese č. 02 jako „dopravní propojení“ s označením D. Dopravní propojení může mít stanovenou max. délku komunikace, kterou je propojení realizováno.
- .8 Na území obce budou při využívání území respektována dopravní ochranná pásma a hluková hygienická pásma z dopravy.

II/1.2.3.2 Doprava v klidu

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

II/1.2.3.3 Veřejná hromadná doprava

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

II/1.2.3.4 Drážní doprava

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

II/1.2.3.5 Letecká doprava

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

II/1.2.3.6 Vodní doprava

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

- DI04 - plocha pro rozšíření přístaviště

II/1.2.3.7 Pěší doprava

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

II/1.2.3.8 Cyklistická doprava

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

II/1.2.3.9 Hipostezky

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

II/1.2.3.10 Zemědělská a lesní doprava

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

II/1.2.4 Technická infrastruktura

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

II/1.2.4.1 Vodní režim

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

II/1.2.4.2 Zásobování pitnou vodou

- .1 Stávající vodovodní síť je stabilizována a doplněna o nový vodojem Nelahozeves, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením rozvodů stávající vodovodní sítě. Budou ukládány v rámci navrhovaných obslužných komunikací a pokud možno zokruhovány. Zastavitelná plocha Z15 bude napojena na vodovodní síť obce Uhy.
- .3 Profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány, s výjimkou dílčích koncových úseků, minimálně DN80 a vodovodní síť bude osazena požárními hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).
- .4 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
 - TI30 - vodojemu Nelahozeves 2 ×400 m³ (232/227 m n. m.), napojený na stávající řad DN 150

II/1.2.4.3 Zásobování provozní vodou

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

II/1.2.4.4 Odvádění splaškových vod

- .1 Stávající systém splaškové kanalizační sítě je stabilizován, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením stávajících stok na obecní systém odvádění splaškových vod. Zastavitelné plochy Z10, Z11 a Z12 budou napojeny na stávající tlakovou kanalizaci v lokalitě Nádražní.
- .3 Likvidace odpadních vod z plochy Z15 bude řešena prostřednictvím areálové čistírny odpadních vod. Vyčištěná voda bude včetně srážkových vod akumulována prostřednictvím vsakovacích průlehů s přepadem, případně řízeným odpouštěním do revitalizovaného koryta Korytnického potoka.

II/1.2.4.5 Odvádění srážkových vod

- .1 Stávající úseky dešťové kanalizace jsou stabilizovány, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Systém dešťové kanalizace obce bude doplněn v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).
- .3 Srážkové vody budou vsakovány přednostně na pozemku stavebníka. Pokud geologické poměry neumožňují vsakování, budou realizovány akumulární dešťové zdrže v rámci pozemku s regulovaným odpouštěním (do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace.
- .4 Pro srážkové vody z komunikací a zpevněných částí veřejných prostranství budou realizována záchytná opatření k akumulaci objemu.
- .5 Jsou stanovena tato opatření a části ploch pro technickou infrastrukturu:
 - vodohospodářská opatření k odvádění a zadržování srážkových vod jako součást interakčních prvků (viz kapitola II/1.2.5.2 Interakční prvky)
 - TI02 – retenční nádrž Kralupská s navrhovaným retenčním objemem 3 000 m³
 - TI03 – retenční nádrž V Loučkách s navrhovaným retenčním objemem 6 500 m³
 - TI04 – retenční nádrž V Závětině s navrhovaným retenčním objemem 2 600 m³
 - TI05 – průleh Na Vršku I. s navrhovaným retenčním objemem 450 m³
 - TI06 – průleh Na Vršku II. s navrhovaným retenčním objemem 100 m³
 - TI07 – retenční nádrž Pod Strání II. s navrhovaným retenčním objemem 1 000 m³, bude zaústěna novou dešťovou kanalizací do Vltavy na úrovni zdymadla Miřejovice
 - TI08 – dešťová zdrž zasakovací U Nádraží I. s navrhovaným retenčním objemem 3 400 m³
 - TI09 – podzemní zasakovací objekt U Nádraží II. s navrhovaným retenčním objemem 500 m³
 - TI10 – retenční nádrž Pod Strání I. s navrhovaným retenčním objemem 240 m³, bude zaústěna novou dešťovou kanalizací do Vltavy
 - TI20 uvedené v kapitole II/1.2.4.1
 - rekonstrukce stávajícího vsakovacího objektu v ulici Nad Borovičkami – bude realizován přepad zaústěný do nové dešťové kanalizace v ulici V Lipské
 - rekonstrukce stávajícího vsakovacího objektu v ulici V Cihelnách - bude realizován přepad zaústěný do nové dešťové kanalizace v ulici V Cihelnách a dále do retenční nádrže Kralupská
 - zrušení stávající nenapojené dešťové kanalizace mezi ulicemi U Dvora a V Loučkách a její nahrazení povrchovým příkopem zaústěným do retenční nádrže V Loučkách
 - u zasakovacích objektů bude v podrobnější dokumentaci doložena zasakovací schopnost geologickým průzkumem
 - pro přípravu a realizaci retenčních opatření je stanovena podmínka přírodního vzhledu s jemnou modelací terénu
 - na základě podrobného řešení je možné kapacitu retenčních opatření snížit, případně systém doplnit o další dílčí retenční nádrže v krajině ve vyšších terénních polohách za předpokladu minimalizace kapacity retenčních opatření navržených Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).

II/1.2.4.6 Zásobování plynem

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť VTL a STL plynovodu, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny skrze nové STL plynovody na stávající síť. Nové řady budou ukládány zejména v rámci navrhovaných obslužných komunikací.
- .3 Plocha Z15 bude v případě potřeby zásobována zemním plynem odbočkou z VTL plynovodního řadu procházejícího podél severní hrany plochy. Odbočka bude v rámci zastavitelné plochy ukončena odběratelskou regulační stanicí.
- .4 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:

- TI50 - zrušení VTL plynovodu od stávající regulační stanice Pod Strání k regulační stanici v bývalém areálu PTZ a jeho nahrazení páteřním STL plynovodním přívodem vedoucím podél stávajícího koridoru nadzemního vedení VVN.

II/1.2.4.7 Zásobování elektrickou energií

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť vedení VN a NN, kromě navržených přeložek nebo rušených úseků.
- .2 Zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávající sítě nízkého napětí s případným posílením výkonu ve trafostanicích.
- .3 Plocha Z15 bude zásobována elektrickou energií ze stávající trafostanice realizované pro 1. etapu skládky (TS12).
- .4 Jsou stanovena tato opatření:
 - přeložka VN pro realizaci zástavby v lokalitě Nádražní - zrušení části stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV a jeho nahrazení kabelovou trasou, přeložka nadzemního vedení k trafostanici Podhořany (TS20).
 - trafostanice TSN01 – přeložka trafostanice TS23.
 - trafostanice TSN02 – nová kabelová distribuční trafostanice 22/0,4 kV pro zastavitelné plochy Z10, Z11, Z12, napojena z nově navrhované kabelové trasy. Nově budou z nové kabelové trasy napojeny stávající trafostanice v Zahradní ulici a na okraji bývalého areálu PTZ.
 - trafostanice TSN03 – nová trafostanice pro zastavitelné plochy Z01 napojená kabelovým přívodem ze stávajícího kabelového vedení VN 22 kV vedoucího v ulici V Úvoze.
 - trafostanice TSN04 - přeložka trafostanice TS11.

II/1.2.4.8 Spoje

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

II/1.2.4.9 Ropovody a produktovody

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

II/1.2.5 Krajinná infrastruktura

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

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

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

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

II/1.2.5.1 Územní systém ekologické stability

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

II/1.2.5.2 Interakční prvky

- .1 Územní plán stabilizuje a doplňuje síť interakčních prvků jako podporu ÚSES. Interakční prvky slouží k případné náhradě prvků ÚSES, pokud je jejich funkčnost narušena. Interakční prvky jsou děleny z pohledu zapojení stávajících porostů na rekonstruované a navrhované, z pohledu prostorového uspořádání na liniové a plošné. Budou tvořeny dřevinami a křovinami autochtonního původu.
- .2 Liniové interakční prvky budou primárně obsahovat stávající, omezenou nebo navrženou linií výsadbu dřevin a křovin a budou doplněny o zasakovací příkop o min. šířce 0, 75 m. Ve svahu bude tento příkop umísťován nad linií dřevin a křovin. Liniové interakční prvky budou doplněny o pěší cestu s nezpevněnou krajnicí.
- .3 Jsou vymezeny následující interakční prvky:
 - Interakční prvky liniové devastované a rozptýlené doprovodné zeleně k doplnění. Jedná se o interakční prvky **IP 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68**.
 - Interakční prvky liniové částečně až plně funkční k rekonstrukci. Jedná se o interakční prvky **IP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34**.
 - Interakční prvky plošné. Jedná se o interakční prvky **IP 12, 16, 22, 26, 33, 56**.

II/1.2.5.3 Významné krajinné prvky

- .1 Územní plán stabilizuje stávající významné krajinné prvky.

II/1.2.5.4 Dobývání nerostů

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

II/1.2.5.5 Ohrožení životního prostředí

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

II/2 Ostatní podmínky

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

II/2 .1 Podmínky ovlivňující vlastnictví

- .0 Jsou stanoveny podmínky pro omezení či převod vlastnických práv jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

II/2.1.1 Vyvlastnění

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

- .1 Jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
- .1.1 Dopravní infrastruktura
- **D01 až D10, D13 až D16, D18 až D20** – nová místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
 - **D30 až D31** – úprava místní obslužné komunikace včetně sítí technické infrastruktury
 - **D40** – odstranění dopravní závady křižovatky
 - **D41** – úprava směrového a výškového řešení silnice III/24021
 - **D42** – točna pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště a parkoviště pro min. 18 stání (16+2) dle ČSN 736110
 - **D50 až D51** pěší a cyklo komunikace
 - **D60 až D62, D65, D66** – pěší komunikace
 - **D70** – koridor pro rekonstrukci dráhy
 - **D100** – úprava a prodloužení „Dvořákovy stezky“ v šířce 3 m
 - **D101 až 103** - pěší a cyklo komunikace PC 3 /2 v šířce 3 m
- .1.2 Technická infrastruktura
- **T01a,b** – koridory pro přípož rokopodu R01 a R02 (dle ZUR)
 - **T02 až T09** – retenční nádrž včetně napojení na síť dešťové kanalizace a přeložek sítí a objektů technické infrastruktury
 - **T30** – vodojem Nelahozeves
 - **T31** – přípož potrubí pro požární vodu a nový řad dešťové kanalizace
 - **T40 až 42** – nová trafostanice
 - **T100 až T105** – dešťová kanalizace – napojení dešťových zdrží v šířce 5 m
 - **T120** – obnova vodního toku v šířce 20 m
 - **T130** – napojení vodojemu Nelahozeves na vodovodní síť v šířce 5 m
 - **T140** – vedení VN nadzemní v šířce 4 m
 - **T141** – vedení VN kabelové v šířce 4 m
 - **T150 – 151** páteřní plynovod STL v šířce 8 m
 - **T200 až 203** – vodohospodářské opatření – remízek s příkopem v šířce 4 m
- .2 Jsou stanovena tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
- .3 Zajištění VPS PP08 Veltrusy - protipovodňová ochrana dle ZUR STK je předmětem správního území obce Veltrusy a proto není ve správním území obce Nelahozeves vymezen koridor pro VPS PP08.
- .2.1 Založení prvků ÚSES
- **U01, U02, U05, U06, U07 – NRBK, U03 – RBC, U10 – LBC, U04, U08, U09 - LBK**

II/2.1.2 Předkupní právo

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

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

.1.2 Občanské vybavení

- **V01** – základní škola na parc. č. 39/1 , 39/26, 39/31, 39/4 , 222/5 , 222/6 (k.ú. Podhořany) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
- **V02** – objekt pro správu a služby na parc. č. 39/31 (k.ú. Podhořany) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094
- **V03** – objekt pro občanské vybavení na parc.č. 80/7 a st. 63/1 (k.ú. Nelahozeves) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094

II/2 .2 Podmínky upřesnění regulace

- .0 Jsou stanoveny podmínky pro plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo dohodou o parcelaci.

II/2.2.1 Regulační plány

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

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

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

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

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

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

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

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

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

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

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

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

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

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

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

g) požadavky na asanace

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

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

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

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

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

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

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

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

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

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

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

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

RP02 – Nádražní - Zagarolská

a) vymezení řešeného území,

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

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a rozvinout urbanistickou strukturu lokality Nádražní, navrhnout podrobné řešení veřejných prostranství a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského vybavení.
- .2 Regulační plán vymeze pozemky pro zástavbu smíšenou obytnou, smíšenou výrobní a pozemky pro veřejná prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
 - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce
 - vazbu mezi nádražím Nelahozeves a ulicí Nádražní a Zagarolskou realizovanou veřejným prostranstvím hlavním a vedlejším dle platného územního plánu Nelahozeves
 - pěší vazbu na ulici U Podjezdu
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
 - regulační plán vymeze pozemky pro umístění základní školy a objektu pro správu a služby přednostně ve vymezených částech plochy pro občanské vybavení.
 - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení lokálního charakteru v zástavbě přiléhající k veřejnému prostranství hlavnímu a vedlejšímu.
 - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení v parteru zástavby.
 - regulační plán vymeze pozemky pro obytnou zástavbu v rozmezí cca 800 – 1000 m². V návaznosti na veřejné prostranství hlavní bude minimální velikost pozemku cca 500 m².
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou výrobní:
 - regulační plán vytvoří podmínky pro umístění základního vybavení v parteru zástavby.
- .6 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
 - regulační plán vymeze spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury.
 - regulační plán bude respektovat princip řešení okružní křižovatky (připojení sil. III/24021 na MK) dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves.
 - regulační plán bude respektovat vymezení „pěšího propojení“ mezi ulicemi Nádražní a U Podjezdu dle výkresu č. 2 územního plánu Nelahozeves.
 - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.
 - součástí návrhu bude řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích
 - stromořadí budou umístěna ve veřejných prostranstvích hlavních a vedlejších, max. vzdálenost stromů je 12 – 15 m.
 - parkovací stání budou prokládány stromy tak, aby stromy tvořily stromořadí.

- vjezdy na pozemky budou sdružovány
- retenční opatření umístěná ve veřejných prostranstvích budou podzemní, případně budou řešena přírodně blízkým způsobem v minimálním rozsahu

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

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

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

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

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

- .1 Požadavky na řešení občanského vybavení:
 - viz bod b. 4 tohoto zadání
- .2 Požadavky na řešení veřejné prostranství:
 - viz bod b. 6 tohoto zadání
- .3 Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
 - systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokružován, řešení nebude navrhovat zřizování obratišť na slepě zakončených komunikacích
 - bude upřednostněna místní doprava před dopravou tranzitní.
 - regulační plán navrhne řešení okružní křižovatky (připojení sil. III/24021 na MK) v souladu s výkresem č. 2 územního plánu Nelahozeves
 - bude navrženo směrové a výškové řešení pěšího propojení ul. Nádražní a ul. U podjezdu
 - šířka veřejného prostranství, obsahující místní obslužnou komunikaci zpřístupňující jednotlivé pozemky zástavby smíšené obytné a smíšené výrobní, bude navržena tak, aby jeho součástí byla potřebná parkovací stání, minimálně jednostranný chodník o šíři 1,5 m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2m. V hlavním veřejném prostranství pak bude podél místní komunikace navržen oboustranný chodník v minimální šíři 3m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2m.
 - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
- .4 Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury
 - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s rozvojovými dokumenty města (zejména Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016)), podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury a územním plánem Nelahozeves.
 - v ulici Nádražní bude umístěn podzemní zasakovací objekt U Nádraží II. s navrhovaným retenčním objemem 500 m³.
 - budou navrženy přeložky sítí technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nelahozeves
 - součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad

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

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

g) požadavky na asanace

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

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

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

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

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

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

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

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

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

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

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

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

II/2.2.2 Dohody o parcelaci

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

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

Z01 – Pod Vsí

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

Z04 – K Lešanům I.

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

Z05 – K Lešanům II.

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

Z06 – V Cihelnách

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

Z07 – U Rasovny

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

II/2.3 Podmínky etapizace

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

- .1 Pro zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky etapizace. Pro využití plochy přestavby neplatí podmínky etapizace.
Tyto podmínky musí být splněny, a stavby a opatření musí být projektově připraveny, před vydáním územního rozhodnutí nebo územního souhlasu na stavby a opatření. Tyto stavby a opatření musí být zrealizovány před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb. Etapizace je zobrazena ve výkrese č. 01, číslo etapy je uvedeno za lomítkem u indexu zastavitelné plochy.
- .2 Před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb musí být vybudována související dopravní a technická infrastruktura, zajištěna spojitost veřejných prostranství a jejich návaznost na pěší cesty v krajině.
- .3 Podmínky etapizace neplatí pro technické opatření T102 v zastavitelné ploše Z06. Opatření T102 bude realizováno společně s novou místní komunikací – propojení ul. V Cihelnách a ul. Kralupské (opatření dopravní infrastruktury DN₀₄). Podmínky etapizace neplatí pro opatření stanovená Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016) včetně související dopravní infrastruktury, do které budou ukládány nové sítě technické infrastruktury. Podmínky etapizace neplatí pro realizaci opatření sloužících k ochraně zdraví a majetku.
- .4 Jsou stanoveny tyto etapy a podmínky etapizace:
 - .4.1 **Etapa I.**
 - Z02 – Pod Lešem**
Bez dalších podmínek.
 - Z03 – V Úvoze**
Bez dalších podmínek.
 - Z05 – K Lešanům II.**
Bude uzavřena dohoda o parcelaci.
Bude realizováno technické opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.
Bude realizováno technické opatření T103 nebo realizováno propojení dešťové kanalizace místních částí Lešany a Nelahozeves včetně napojení na systém dešťové kanalizace místní části Nelahozeves.
Bude realizována dešťová kanalizace v ulici V Loučkách a Školní v souladu s Generelem odvádění dešťových vod z obce Nelahozeves (Sweco Hydroprojekt a.s., 03/2016).
 - Z06 – V Cihelnách**
Bude uzavřena dohoda o parcelaci.
Bude realizováno technické opatření T102 včetně napojení na systém dešťové kanalizace obce.
 - Z08 – Školní**
Bude zajištěna realizace dopravního opatření D101.
 - Z09 – Velvarská I.**
Bez dalších podmínek.
 - Z13 – Velvarská II.**
Bez dalších podmínek.
 - Z14 – CTR**
Bez dalších podmínek.
 - Z15 – Na Horách**
Bude zajištěno napojení na silnici I /16H a na síť technické infrastruktury.
 - Z16 – Zámecké údolí**
Bez dalších podmínek.
 - Z17 – CTR II.**
Bez dalších podmínek.

Z18 – Na Horách II.

Bude zajištěn monitoring kvality spodní vody, resp. změny/zhoršení kvality od posledních měření cca před 6-7 lety, a zajištěno, jaký je reálný vývoj dopadu IV. etapy skládky na životní prostředí (tedy měření za podmínek stanovených odborníkem). Monitoring bude zajištěn výhradně nezávislým odborníkem dle výběru obce Nelahozeves. K jiným způsobem získaným výsledkům měření nebude přihlíženo a nebudou sloužit jako podklad pro schválení dalšího postupu, resp. využití plochy, vedením obce Nelahozeves. Na základě monitoringu bude připraven a proveden případný návrh opatření k zajištění ochrany životního prostředí.

Zpracované technické řešení záměru využití plochy (na základě výše uvedených podmínek) bude v souladu s platnými ČSN a právními předpisy. Součástí záměru využití plochy bude plán krajinářských opatření k zapojení prostoru skládky do krajiny tak, aby nebyl poškozen krajinový ráz, a dále plán rekultivace celého území náhorní plošiny, obojí zpracované krajinářským architektem s autorizací A.3 a projektantem ÚSES s autorizací A.3.1. Výběr projektantů bude proveden společně FCC a obcí Nelahozeves. Plán rekultivace bude během svého zpracování konzultován s vedením obce Nelahozeves a budou do něj zapracovány jeho připomínky.

Využití plochy v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání je podmíněno splněním výše uvedených podmínek.

.4.2 Etapa II.

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

Z01 – Pod Vší

Bez dalších podmínek.

Z04 – K Lešanům I.

Bude uzavřena dohoda o parcelaci.

Bude realizováno technické opatření T103 a T104.

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

Z10 – Nádražní I.

Bude vložen do evidence územně plánovací činnosti regulační plán RP02.

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

.4.3 Etapa III.**Z07 – U Rasovny**

Bude uzavřena dohoda o parcelaci.

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

Z11 – Nádražní II.

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

Bude zajištěna realizace technického opatření T109

Bude zrealizováno občanské vybavení OV_{ZS} - základní škola, nebo bude jeho požadovaná kapacita prokazatelně dlouhodobě zajištěna jiným způsobem. Bude realizováno občanské vybavení OV_S – objekt pro správu a služby, nebo bude jeho potřeba zajištěna jiným způsobem.

.4.4 Etapa IV.**Z12 – Nádražní III.**

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

Bude realizováno technického opatření T109.

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

II/2.4 Podmínky kvalifikace

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

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

II/2.5 Kompenzační opatření

- .1 Na základě identifikace a vyhodnocení vlivů spojených s návrhem změny č. 2 ÚP Nelahozeves je stanoven výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných záporných vlivů na životní prostředí.
 - Maximální roční kapacita pro provoz navrhovaného rozšíření IV. etapy skládky bude 200.000 t/rok.
 - Maximální výška tělesa navrhovaného rozšíření IV. etapy skládky bude 254,50 m.n.m.

Pro samotný provoz a přípravu navrhovaného rozšíření skládky platí následující podmínky vycházející ze stávajícího provozu skládky:

- Skládka bude v provozu ve všední dny v době 6,30 hod. – 18,00 hod., v sobotu v době 8,00hod. – 12.00 hod; pro stálé zákazníky s řádnou smlouvou nebo objednávkou bude možné po předchozí dohodě s vedením skládky umožnit příjezd na skládku v mimopracovní, ale denní době.
- Omezovat hluk průběžnou stálou modernizací a údržbou strojového a vozového parku.
- Po zahájení provozu nové části skládky provést kontrolní měření hluku ve vybraných výpočtových bodech pro ověření závěrů hlukové studie; místa měření konzultovat s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.
- Na základě vyhodnocení provozu skládky na veřejné zdraví realizovat případně individuální protihluková opatření u nejvíce exponované obytné zástavby.
- Rozsah individuálních protihlukových opatření případně konzultovat s orgánem ochrany veřejného zdraví.
- Pravidelně (2x ročně) monitorovat kvalitu podzemních vod ze stávajících monitorovacích vrtů.

II/3 Údaje územního plánu

II/3.1 Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu

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

- .1 Textová část návrhu územního plánu Nelahozeves obsahuje 35 číslovaných stran.
- .2 Grafická část návrhu územního plánu Nelahozeves obsahuje 3 výkresy.
 - 01 Výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000
 - 02 Výkres hlavní, měřítko 1 : 5 000
 - 03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1: 5 000

II/3.2 Pojmy

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

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

II/3 .3 Zkratky

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