

Obec Nelahozeves
Nelahozeves
277 45 Nelahozeves

NÁVRH
ZADÁNÍ ZMĚN 01 ÚPO
SPOJENÉ S ÚPRAVOU
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
NELAHOZEVES

duben 2009

Starosta obce a pověřený zastupitel :

Projednáno a schváleno v zastupitelstvu obce dne 2009

Postup pořizování a obsah úpravy Územního plánu Nelahozeves dle § 188 odst.1 a 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů¹ spojené s pořizovanými změnami 01 ÚPO

Územní plán obce Nelahozeves byl zastupitelstvem obce schválen 17.03.2005 a vyhlášen obecně závaznou vyhláškou obce č.1/05 schválenou zastupitelstvem obce 14.4.2005 s účinností od 1.6.2005. Dle platného znění stavebního zákona bude platný územní plán podle tohoto zákona upraven, v rozsahu provedené úpravy projednán a vydán ve lhůtě do 31.12.2015.

Bude upravena a převedena do odůvodnění zejména popisná část textu, kterou územní plán obsahoval, popis stávajících limitů, zdůvodnění řešení a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Nově budou zpracovány požadavky, které dosud územní plán neobsahoval (např. vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, vymezení územních rezerv, nová legislativní úprava veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ve vztahu k možnosti vyvlastnění a předkupnímu právu, případně vymezení zastavitelných a přestavbových ploch s podmínkou regulačního plánu nebo územní studie atd).; řešením upraveného územního plánu bude prověřena možnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a dále umožněno vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 zákona.

Zadání změn 01 spojené s úpravou územního plánu bylo zpracováno dle přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

¹ § 188 stavebního zákona po novele zákona č. 191/2008 Sb., s účinností od 3.6.2008 :

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

(2) Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů platných a účinných do 31. prosince 2006.

(3) Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.

(4) Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecní povahy; ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije^{56a)}.

^{56a)} Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.“.

ZADÁNÍ ZMĚN 01 ÚPO SPOJENÉ S ÚPRAVOU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NELAHOZEVES

Obsah :

I. Základní údaje

- A) Důvody pro pořízení změn 01 územního plánu spojených s jeho úpravou a stanovení hlavních cílů rozvoje území 5
- B) Rozsah území, řešeného územním plánem (katastrální území) a pořizovanými změnami 01 ÚPO Nelahozeves a úpravami.....7

II. Požadavky na zpracování upraveného Územního plánu Nelahozeves včetně pořízení změn 01

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů 9
- b) Požadavky na řešení, vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) 10
- c) Požadavky na rozvoj území obce 12
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) 14
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury 17
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území 18
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .. 19
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 20
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 20
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose 22
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 23
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem 23
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast² 23
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant 24
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 24

² Bude doplněno po projednání zadání změn 01 a upraveného řešení územního plánu.

Přílohy zadání :

- Tabulkový přehled zadání
- Grafické přílohy č.1 – 8 se zákresem požadovaných změn a úprav územního plánu

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A) Důvody pro pořízení změn 01 územního plánu spojených s jeho úpravou a stanovení hlavních cílů rozvoje území

Územní plán obce Nelahozeves, schválený zastupitelstvem obce dne 17.3.2005 a vyhlášený obecně závaznou vyhláškou obce Nelahozeves č.1/05 lze ve smyslu § 188 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat. Pokud by ÚPO Nelahozeves nebyl nahrazen vydaným upraveným územním plánem do 2015, pozbýl by v současné době platný územní plán platnost.

Pořízení souboru změn 01 v rámci úpravy a nové vydání Územního plánu Nelahozevse bylo vyvoláno změnami potřebami obce respektujícími cíle rozvoje uvedené v zastupitelstvem schváleném programu jejího rozvoje, dále novými požadavky na způsob využití vybraných ploch a žádostmi občanů (resp. vlastníků pozemků a investorů) na změnu využití vybraných lokalit a ploch ve správním území obce, které nejsou v platném územním plánu určeny pro zástavbu; např. představují v současné době územní rezervu do budoucna nebo nejsou v současné době funkčně využívány v souladu s novým záměrem.

Hlavním cílem pořizovaných úprav územního plánu a jeho změn je řešení návrhu funkčního využití území, umožňujícího koordinaci výstavby a činností, ovlivňujících rozvoj území s cílem zabezpečení trvalého souladu všech jeho přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.

Obec Nelahozeves zahájila proces pořizování aktualizovaného územního plánu na základě rozhodnutí zastupitelstva obce v souladu s § 6 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Územně plánovací dokumentace je pořizována v souladu s ustanovením § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění splněním kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti³.

Dle zákona č.199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, zadala obec Nelahozeves zpracování upraveného Územního plánu Nelahozeves vybrané projektantce, ing.arch.Ivetě Merunkové (autorizované architektce ČKA č.02738), se kterou uzavřela smlouvu o dílo.

První etapu prací tvoří zpracované dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 a přílohou č.6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) zadání, které je předkládáno k veřejnému projednání.

Z důvodů velké časové prodlevy mezi schválením ÚPO Nelahozeves a v souvislosti s platností nového stavebního zákona byly jako podklad projednávaného návrhu zadání využity kromě platného územního plánu, obcí s rozšířenou působností – Kralupy nad Vltavou (ORP), pořízené územně analytické podklady, vydaná rozhodnutí stavebního úřadu, týkající se předmětného území, včetně doplňujících průzkumů a rozborů dodaných projektantkou.

³ Městský úřad v Kralupech n.Vlt., odbor územního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), souhlasil s postupem pořízení ÚP Újezdec, tj. pořízením územního plánu v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů splněním kvalifikačních požadavků uvedených v § 6 odst. 2 stavebního zákona, zpracováním zadání územního plánu dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška).

Návrhový horizont pro prognostické bilance (demografické, urbanistické a dopravní atd.), rozvojové předpoklady a navrhovaná regulace funkčního využití a prostorového uspořádání území budou stanoveny k roku 2020.

Změny a úpravy platného územního plánu obce Nelahozeves se týkají pozemků, situovaných v návaznosti na zastavěné území (Z06.1, Z07.1, Z10.1, Z11.1, Z15.1, Z16.1, Z19.1, Z20.1, Z25.1, Z31.1, Z33.1, Z34.1, Z36.1- Z38.1, Z48.1 - Z50.1), příp. v ÚPO Nelahozeves vymezeném zastavěném nebo zastavitelném území (Z01.1 - Z05.1, Z08.1, Z09.1, Z12.1 - Z14.1, Z17.1, Z18.1, Z21.1 - Z24.1, Z26.1 – Z28.1, Z30.1, Z32.1, Z35.1, Z39.1 - Z47.1) včetně ploch územních rezerv (viz příloha č.1 tohoto zadání).

Pořizovaná změna Z51.1 představuje prověření všech v současné době nezastavitelných ploch zahrad situovaných v zastavěném území z hlediska možnosti návrhu pro zástavbu do budoucna.

Změny 01, spojené s úpravou Územního plánu Nelahozevse se týkají následujících lokalit, pozemků a požadovaných úprav řešení, obsaženého v platném územním plánu obce :

Bydlení

Lokalita A (změna Z02.1, Z28.1, Z43.1) – lokalita navržené nízkopodlažní zástavby. Navrhované urbanistické řešení bude vycházet ze zpracované podkladové územní studie.

Lokalita B (změna Z06.1, Z30.1, Z31.1, Z44.1) – navržená zástavba individuálních rodinných domů. Podkladem pro navrhované řešení bude studie navržené parcelace.

Lokalita C (změna Z09.1) - lokalita nízkopodlažní zástavby rodinných domů;

Lokalita D (změna Z37.1, Z48.1) – s vymezením ploch pozemků určených pro umístění nízkopodlažní a středně podlažní zástavby;

Lokalita E (změna Z39.1) – navrhovaná zástavba rodinných domů;

Změny Z01.1 – Z04.1; Z09.1, Z11.1, Z12.1 – Z21.1, Z23.1, Z35.1 – Z38.1; Z40.1, Z41.1, Z45.1 – Z47.1, Z49.1 a Z50.1 – plochy určené pro umístění nízkopodlažní zástavby.

Veřejná infrastruktura – doprava, technická infrastruktura

Změna Z05.1 - rozšíření Centrálního tankoviště ropy dle vydaného územního rozhodnutí

Změna Z07.1 – vymezení plochy pro suchý poldr

Změna Z08.1 - navrhovaná retenční nádrž

Změna Z22.1 – prodejna autosoučástí ve funkční ploše veřejné vybavenosti

Změna Z26.1, Z33.1, Z42.1 – navržené úseky nových místních obslužných komunikací

Změna Z34.1 – vymezení plochy pro smíšenou zástavbu, s umístěním provozovny občanské vybavenosti

Změna Z39.1 – vymezení plochy pro umístění trafostanice

Rekreační plochy v přírodě, zeleň

Změna Z24.1 – vodní turistika včetně loděnice

Plochy produkční

Změna Z10.1 – realizace výběhu pro koně

Změna Z25.1 – skladový objekt ve funkční ploše nerušící výroby

Změna Z27.1 - návrh průmyslové výroby a skládky - technická plochy s indexem konkrétní funkce (I.-III.etapa)

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území nebudou pořizovanými změnami měněny, pouze upřesněny a uvedeny do souladu s platným zněním vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

S pořízením změny Z29.1 obecní zastupitelstvo nesouhlasí.

Území řešená pořizovanými změnami 01 a úpravami Územního plánu Nelahozevese jsou zakreslena do kopie výřezu podkladu hlavního výkresu ÚPO Nelahozeves s vyznačením rozvojových ploch a ploch územních rezerv dle platného územního plánu.

Zadání změn 01 Územního plánu obce Nelahozeves spojené s jeho úpravou dle požadavků nového stavebního zákona bude veřejně projednáno podle § 47 zákona č. 183/2007 Sb., stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek, které vzejdou z tohoto projednání, bude pořizovatelem následně upraveno – zapracováním výsledků vyhodnocení došlých vyjádření.

Návrhová fáze pořízení změn 01 a upraveného řešení územního plánu obce bude zpracována v souladu s požadavky § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Po schválení návrhu zadání bude zpracován návrh ÚP Nelahozeves, tj. dle schváleného zadání nebude zpracován koncept řešení.

Jednotlivé rozvojové lokality budou v návrhu prověřeny z hlediska limitů využití území a koordinace předpokládaných záměrů s koncepcemi platného územního plánu – tak, aby se předešlo případným kolizím nebo střetům. Zpracovatel upraveného Územního plánu Nelahozeves naváže na koncepci platného územního plánu, v odůvodněných případech (zejména v lokálním dopravním a technickém řešení) navrhne řešení nové, lépe vyhovující změněným podmínkám, ve kterých se obec více než 4 roky po schválení platného územního plánu nachází.

B) Rozsah území, řešeného územním plánem (katastrální území) a jeho pořizovanými změnami 01 ÚPO Nelahozeves a úpravami

Území řešené úpravami Územního plánu Nelahozeves včetně změn 01 tvoří celé správní území obce Nelahozeves o rozloze 237 ha, které zároveň odpovídá součtu ploch všech tří katastrálních území (k.ú. Lešany u Nelahozevsi, Nelahozeves, Podhořany).

Požadované změny a úpravy platného Územního plánu Nelahozevese s vazbou na příslušné pozemky situované ve správním území obce Nelahozeves byly na základě seznamu požadovaných změn územního plánu, projednaného s pořizovatelem ÚPD a ÚPP na MěÚ Kralupy nad Vltavou, uvedených v tabulkovém přehledu k zadání projednány a schváleny v zastupitelstvu obce. V grafických přílohách č. 1 - 8 zadání jsou území řešená změnami územního plánu a dotčená jeho úpravami vyznačena.

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ UPRAVENÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU – NELAHOZEVES VČETNĚ POŘÍZENÍ ZMĚN 01

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR

Územní plán bude respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, pro kterou jsou rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezeny hranicemi správních obvodů obce s rozšířenou působností (ORP Kralupy nad Vltavou). Řešené území leží v rozvojové oblasti OB1 Praha mimo rozvojové osy, které jsou tvořeny významnými dopravními tahy.

Správní území Nelahozevse rovněž nezasahuje do vymezené specifické oblasti.

Územní plán VÚC Pražský region

Návrh územního plánu bude respektovat základní urbanistickou koncepci a závaznou část Územního plánu VÚC Pražský region, schváleného Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006 včetně prvků nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (nadregionální biokoridor, tvořený dvěma osami K57 a K58, regionální biocentra 1861 Stráně nad Hleďsebí a 1862 Kořenice) a všechny limity využití území vyplývající z projednaných územně analytických podkladů (bezpečnostní a ochranná pásma stávajících nadřazených energetických sítí, dopravy, záplavová území atd.) .

Při řešení návrhu Územního plánu Nelahozevse bude přihlédnuto ke skutečnosti, že obec leží v oblasti vysoké koncentrace obyvatelstva v České republice, ve které jsou také soustředěny kulturní a ekonomické aktivity převážně mezinárodního významu. Dobrá dopravní dostupnost Hl.m.Prahy komunikací II/608 a II/240 a z dálničního napojení na D8 (po železnici tratí 060) vytváří předpoklady pro výrazný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel oproti demografickým předpokladům přirozeného vývoje.

Územně plán obce Nelahozeves platný pro správní území obce od roku 2005 bude v zásadních koncepčních řešeních respektován.

Specifické požadavky na řešení územního plánu Nelahozeves ve vztahu k sousedním sídlům vyplývají z vazby na okolní území na základě pořízené územně plánovací dokumentace sousedních obcí (UP města Kralupy nad Vltavou 2002, ÚPO Velvary 2003, ÚPO Veltrusy 2006 a US Nová Ves 2000) a plánované revitalizace prostoru skládky Uhy a změny využití území v areálu centrálního úložiště ropy.

Z hlediska širších územních vztahů, která nejsou obsahem PUR ČR a ZÚR Středočeského kraje (pořizování nebylo ukončeno) bude řešení územního plánu respektovat :

- opatření vyplývající z provozu a plánovaného rozšíření skládky včetně následných rekultivačních opatření ;
- omezení ve využití území související s rozšířením centrálního úložiště ropy (CUR);
- ochranná a bezpečnostní pásma nadřazených tras technické infrastruktury;
- kontinuitu průchodu nadregionálního a regionálního systému ekologické stability územím sousedních obcí;
- návrh komunikačního prostupu rekreačních - cyklistických a pěších tras územím obce;
- návaznost a napojení zástavby obce situované v okrajových polohách správního území na technické vybavení sousední obce.

Ostatní požadavky vyplývající z programu rozvoje obce a okresu správní území obce Nelahozeves neovlivní.

Územní plán Nelahozeves dále zohlední, případně upraví řešení platného územního plánu vyplývající z existujících aktuálních koncepcí a strategií z oblasti ochrany a tvorby životního prostředí, technické a dopravní infrastruktury a dalších.

b) Požadavky na řešení, vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Řešení územního plánu Nelahozevse bude vycházet z analýzy všech sledovaných jevů a z rozboru udržitelného rozvoje území, obsaženého v územně analytických podkladech zpracovaných pro území Středočeského kraje a ORP Kralupy nad Vltavou, doplněných aktualizovaným průzkumem projektantky (Ing.arch.Iveta Merunková, červen 2008) v terénu.

Navrhované urbanistické řešení bude respektovat limity využití území, rozvíjet tzv. silné stránky území (pozitiva), snižovat rizika a redukovat slabé stránky území (negativa).

Požadavky, vyplývající ze zpracovaných ÚAP kraje a ORP Kralupy nad Vltavou a průzkumů jsou uvedeny v dále popsaných požadavcích zadání.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Způsob využití ploch v území řešeném upraveným Územním plánem Nelahozeves a změnami 01 ÚP je determinován na jedné straně širšími vztahy a předpoklady rozvoje, na straně druhé stávajícími podmínkami péče o zachování přírodních a kulturních hodnot území a zajištění odpovídajících podmínek technického vybavení.

Pro další vývoj řešeného území je důležitá prognóza vývoje počtu trvale bydlícího obyvatelstva a ostatních uživatelů území, která je závislá na kapacitě bytového fondu, kvalitě obytného prostředí a poskytovaných službách, a vychází z rozvojových předpokladů obce a stávajících limitů jejího rozvoje.

Podle posledního sčítání obyvatel v roce 2001 má obec 1259 trvale bydlících obyvatel⁴. Dle dlouhodobých statistických údajů lze předpokládat přirozený mírný nárůst obyvatel.

Za odpovídající (z hlediska předpokladu demografického vývoje do budoucna) bude považována výstavba 90 rodinných domů v dlouhodobém výhledu s tím, že úbytek trvale obydlených rodinných domů už nebude tak silný jako v minulých desetiletích a naopak, že bude mírně klesat průměrný počet obyvatel na byt. Při realizaci bytové výstavby odpovídající stávajícímu demografickému vývoji, by počet obyvatel vzrůstal asi o 0,3 % ročně (přirozený vývoj).

V návrhu upraveného územního plánu bude projektant z hlediska rozvojových bilancí vycházet z předpokladu více než dvojnásobného zájmu o bydlení v obci a z toho plynoucího počtu navrhovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů. Předpokládat optimistickou variantu nárůstu počtu obyvatel obce bude reálné za předpokladu, že v Nelahozevsi dojde k mírnému zvýšení počtu pracovních příležitostí v místě (ve sféře drobné výroby, řemesel a služeb) a budou zde stavět mladší stavebníci v produktivním věku.

Nepředpokládá se, že by mohl budoucí počet pracovních příležitostí růst několikanásobně. Mohly by vzniknout nové ekonomické aktivity, nepříliš plošně náročné. Umístění lze předpokládat ve smíšených zónách bydlení a drobného podnikání a nalezením odpovídajícího využití na plochách rekultivované skládky TKO Uhý.

Do roku 2020 pravděpodobně dojde k nárůstu vyjíždky za prací, především do Prahy a nedalekých měst - Kralup nad Vltavou, Slaného, Mělníka a Kladna, za předpokladu výstavby nových bytů v místě, pokud budou v obci vytvořeny podmínky, které by umožňovaly kvalitní příležitost k bydlení pro nové zájemce.

V upraveném Územním plánu Nelahozeves budou na základě řešení platného územního plánu a stanovených priorit rozvoje správního území obce vymezeny následující funkční plochy určené k využití :

⁴ V roce 2008 žilo v obci trvale 1413 obyvatel.

- úměrný rozvoj plochy zastavitelného území, vymezením kvalitních ploch pro bydlení;
- plochy pro bydlení v rámci pořizovaných změn 01 budou navrženy do území, zajišťujících pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou;
- respektování panoramatu sídla i za cenu výškového a hmotového omezení nově plánované zástavby cestou prověření možnosti využití ploch požadovaných změn k návrhu rozvojových ploch pro bydlení a smíšenou zástavbu;
- uspořádání zastavitelných ploch bude navazovat na zastavěné území;
- pro rozvoj cestovního ruchu a turistiky navrhnout plochu pro kotvení sportovních lodí a vymežit plochu určenou pro veřejné tábořiště vodáků;
- plochy drobné výroby a výrobních služeb nebudou narušovat prostředí v navazující obytné zóně;
- stanovit podmínky využití stávajícího areálu centrálního úložiště ropy s ohledem na zabezpečení udržitelného rozvoje obce a zajištění bezpečnosti provozu z hlediska ochrany životního prostředí;
- vytvořit podmínky pro lepší prostupnost krajiny – umožnit průchod do krajinného zázemí z navrženého zastavitelného (urbanizovaného) prostředí (peší a cyklistická doprava);
- v návaznosti na vytěžené území výběrem odpovídajícího rekultivačního procesu vytvořit podmínky pro odpovídající budoucí využití území po těžbě a skládkování komunálního odpadu ve prospěch obce;
- respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie sídla s krajinným prostředím (hlavní dominanty, průhledy, přírodní horizont v krajině);
- v návrhu uspořádání zastavitelného i nezastavitelného území je nutno omezit riziko výskytu případných negativních vlivů (exhalace, hluk, znečištění vody);
- k zajištění bezproblémové obsluhy celého území navrhnout doplnění veřejného vybavení v obci v lokalitách změn určených pro umístění obytné zástavby (především dopravní a technické infrastruktury a vymezení ploch určených pro umístění občanského vybavení v různých etapách rozvoje zástavby obce; veřejných prostorů obce).

Upravený Územní plán Nelahozeves bude respektovat zásady vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a na základě potřeb vyplývajících z demografických ukazatelů.

Návrh funkčních ploch v řešeném území bude vycházet z platného Územního plánu obce Nelahozeves s uplatněním legislativních požadavků (vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) a prostorové uspořádání obce bude stabilizovat stávající prostorové vztahy v obci dokumentované v platném územním plánu.

Pozemky s vydaným územním rozhodnutím či stavebním povolením včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, budou zakresleny do zastavitelných ploch.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Území řešené upraveným Územním plánem Nelahozevese bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, s funkčními plochami, vymezenými dle platného územního

plánu s úpravami popisů regulativů jednotlivých funkčních ploch, které budou v souladu s § 3 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce platného územního plánu bude zachována (stávající charakter sídla a výšková hladina zástavby). Pořizovanými změnami 01 územního plánu bude posílena centrální, historicky významná část zástavby a zdůrazněny dominanty zástavby obce (zámek).

Ve vztahu k možnostem realizace dopravní a technické infrastruktury bude navrženo pořadí realizace zástavby ve změnách v území formou etapizace a vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Navržená struktura funkčních ploch umožní návaznost a prostorovou kontinuitu rozvoje ve vazbě na sousední obce.

Při vymezení zastavitelného a nezastavitelného území bude projektantka vycházet z následujících principů a požadavků formulovaných pro jednotlivé typy funkčních ploch :

Pro funkční plochy v intravilánu a v zastavitelném území sídla

1. Bydlení

- prověření návrhu rozvojových ploch vymezených v platném Územním plánu obce Nelahozeves za současné aktualizace jejich rozsahu dle stávajícího stavu rozvoje zástavby obce a uplatněným požadavkům jednotlivých investorů a obce na vymezení dalších ploch určených k zástavbě;
- při úpravě ÚP Nelahozeves nebudou navrhovány nové rozvojové plochy kromě výše uvedených a známých záměrů popsanych v tabulkovém přehledu zadání;

2. Smíšené plochy

- v zastavitelném území budou prověřeny možnosti vymezení nových ploch pro smíšené funkce drobné výroby, bydlení, občanského vybavení a služeb v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce a technické vybavení;
- do smíšeného funkčního využití – ploch smíšených výrobních patří převážná část stávajících ploch výroby (vzhledem k charakteru a velikosti firem – střední a malé firmy) situovaných v zastavěném území a nové plochy nebudou nenavrhovány;

3. Plochy produkce, skladování, pracovní aktivity

- stávající produkční plochy lze považovat za stabilizované s ohledem na nutnost řešení jejich zakomponování do území v pohledově exponované poloze;

4. Sport a rekreace

- stávající plochy sportu a rekreace jsou plošně stabilizované;
- prověření nutnosti návrhu nových ploch pro sport a rekreaci v návaznosti na předpokládaný rozvoj zástavby sídla není uvažován;
- bude řešena prostupnost do okolní krajiny, zvláště z jihozápadního okraje zastavitelného území sídla;
- plochy rekreační zástavby nebudou navrhovány;

5. Občanská vybavení

- respektovat stávající plochy občanského vybavení a případné požadavky na vymezení ploch pro občanské vybavení (např. řešení problematiky mladých rodin, starších občanů...) řešit především v rámci stávajících a rozvojových ploch bydlení a ploch smíšených vymezením smíšené funkce obytné a služeb;
- umístěním občanského vybavení do nově navrhovaných rozvojových ploch bude umožněno stanovením podmínek pro smíšené využití území;

6. Veřejná prostranství

- do veřejných prostranství bude navrhována veřejná zeleň;
- v případě potřeby lze doplnit chybějící pěší propojení ve vymezeném zastavitelném území s návazností na zastavěné území;

7. Sídelní zeleň

- u vymezených ploch pro zástavbu respektovat nezastavitelnost stávajících a navržených ploch zeleně :
 - veřejné zeleně (plochy veřejně přístupné zeleně);
 - zahrad (pokud nejsou funkčně spojeny s jinou funkcí v zastavitelném území);
 - travních porostů a záhumenků, vytvářejících přechod zástavby do volné krajiny;
 - zeleně s izolační funkcí, oddělující od sebe jednotlivé funkční plochy (např. plochy produkce a dopravní infrastruktury od ploch bydlení, občanského vybavení a sportu, plochy sportu od ploch bydlení) nebo doprovodnou zeleň podél komunikací.

8. Dopravní vybavenost

- řešit obsluhu zastavitelných ploch požadovaných změn 01 vymezením pouze hlavních vstupů do rozvojových lokalit (další trasování komunikací ponechat k řešení v podrobnější dokumentaci);
- bilancovat potřebu parkovacích ploch a navrhnout řešení dopravy v klidu v jednotlivých lokalitách určených k zástavbě;
- zajistit podmínky pro vyšší podíl cyklistické dopravy a odstraňovat bariéry pěší prostupnosti v lokalitách navržené zástavby;

9. Technická vybavenost

- v návrhu napojení na stávající síť respektovat využití stávajících ploch a vedení technické vybavenosti (vodovod, odkanalizování, elektrická energie, zásobování plynem, telekomunikace);
- vymežit nové plochy a trasy vedení technické vybavenosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla ve všech třech oblastech (vodní hospodářství, energetika, přenos informací);

Funkční plochy v krajině

10. Produkční plochy

Zemědělská produkce

- v upraveném urbanistickém návrhu zohlednit ochranu ploch ZPF vyšší kvality z hlediska jejich záboru pro výstavbu, tj. nevymezovat zastavitelné území na ZPF I. třídy ochrany a na zemědělské půdě II.třídy ochrany pouze nezbytný rozvoj v návaznosti na zastavěné území;

Lesní produkce (plochy určené k plnění funkcí lesa)

- umožnit v rámci rekultivace po těžbě návrh ploch PUPFL;

Těžba nerostných surovin, skládkování

- stanovit požadavky pro úpravu plánu rekultivací plochy bývalé skládky TKO Uhy s cílem vytvoření odpovídajícího sportovně rekreačního území s vyšším podílem vzrostlé zeleně, příp. zalesněním;

11. Vodní plochy a toky

- stávající vodní plochy a toky budou stabilizovány a v návrhu budou doplněny dvě retenční nádrže, resp. suchý poldr, využívané k rekreaci;
- v záplavovém území Vltavy nebudou navrhovány zastavitelné plochy;

12. Krajinná zeleň

- bude upřesněno vedení ÚSES všech tří úrovní, vyplývající ze ZÚR a ÚPO Nelahozeves, vycházející z generelu místního systému ekologické stability;
- s ohledem na krajinný ráz (terénní terasa údolní nivy Vltavy) nebude na terénu v krajině, převyšujícím okolní zástavbu, umožněna výstavba staveb vyšších než 6 m s výjimkou technické infrastruktury;
- plochy pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren nebudou navrhovány.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava :

- v návrhu dopravní infrastruktury navázat na stávající stabilizovanou dopravní síť;
- navrhnout trasy cyklistické a pěší dopravy vedoucí z navrhovaných lokalit obytné zástavby s cílem zvýšení prostupnosti krajiny;
- řešit dopravu v klidu v rámci nových ploch zastavěného i zastavitelného území;
- s cílem zvýšení prostupnosti krajiny navrhnout dle možností obnovu původní cestní sítě v krajině;

Technická infrastruktura :

- v měřítku územního plánu řešit zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace (telekomunikace a radiokomunikace) z rozvojových lokalit. Řešení koncipovat v souladu se schválenými oborovými koncepčními materiály, strategickými cíli rozvoje regionu a krytím potřeb rozvoje obce;
- zásobování vodou v lokalitách rozvoje orientovat na stávající stabilizovaný systém zásobování pitnou vodou;
- v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod bude zachován systém oddílné kanalizace. Splaškové vody z nově navrhovaných zastavitelných ploch budou svedeny do stávající kanalizační sítě, u které bude provedena bilance využití;
- zajistit územní podmínky pro retenci dešťových vod v navrhované retenční nádrži a suchém poldru. Při stanovení budoucích rozvojových ploch respektovat mimo jiné i podrobné hydrogeologické průzkumy průsaků vody v území;
- vymezit terénní deprese k retenci přívalových vod a zároveň pro akumulaci vody a navrhnout regulativy pro rekreační využití takto vymezených ploch;
- v rámci optimalizace vodního režimu v krajině respektovat při návrhu nových rozvojových ploch meliorační síť jako přirozenou a přírodní odvodňovací síť v území;
- při zpracování úpravy územního plánu Nelahozevese bude koncepce zásobování plynem vycházet ze zpracovaného generelu plynofikace;
- v oborech energetiky a zásobování teplem postupovat v souladu s vývojem, předpokládajícím využití i dalších alternativních zdrojů ekonomicky výhodnějších a environmentálně perspektivnějších zdrojů, paliv a energií;
- zásobování elektrickou energií v nových lokalitách řešit napojením na stávající systém elektrorozvodné sítě s případným návrhem úseků vedení elektrorozvodné sítě vysokého napětí, rekonstrukce a zvýšení kapacity stávajících trafostanic, případně návrhem na umístění nových TS;
- rozvody sítě nízkého napětí řešit uložením kabelového vedení pod zem;
- respektovat cíle a opatření plánu odpadového hospodářství obce;

- plochy navrhované zástavby v rozsáhlejších lokalitách navazujících na zastavěné území bez vybudované technické infrastruktury (zejména zásobování pitnou vodou a odkanalizování) podmínit požadavkem vybudování odpovídající technické infrastruktury i v navazujícím zastavěném území;
- navrhnout odpovídající napojení stávající i navržené zástavby na sítě přenosu informací;
- provést bilanci potřeb výkonů a kapacit ve všech oborech technického vybavení s ohledem na zabezpečení cílů urbanistického rozvoje sídla do budoucna.

Pro nově vymezené zastavitelné plochy, vyžadující vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny body možného komunikačního napojení a koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobně řešena, pokud nebude potřeba tímto řešením vyjádřit urbanistický záměr nebo navrhnout veřejně prospěšnou stavbu.

Občanské vybavení:

- koncepce občanského vybavení se oproti řešení platného Úpo Nelahozeves nemění;
- rozvoji bytové funkce bude odpovídat přiměřený rozvoj provozoven občanského vybavení a služeb v rámci stávajících a rozvojových ploch pro bydlení, případně i s vymezením smíšeného využití pro bydlení a služby lokálního významu;
- na základě optimistické demografické prognózy bude uvažováno s možností ponechání územní rezervy pro umístění veřejné vybavenosti;
- veřejná prostranství a veřejně přístupnou zeleň v rozvojových lokalitách obytné zástavby budou chápána jako místa sociálních kontaktů obyvatel obce;

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Upravený Územní plán Nelahozevese bude vytvářet nástroje pro účinnou ochranu urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a pro ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- stanovením regulativů územního plánu, zajišťujících účinnou ochranu všech hodnot území popsanych v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech (životního prostředí, historických, kulturních, estetických, přírodních), zejména cestou:
 - zachování historicky vzniklé urbanistické struktury, včetně její výškové hladiny;
 - ochrany krajinného rázu zemědělsky využívané krajiny před narušováním pohledového kontextu zástavby sídla;
 - zvyšování podílu travnatých ploch a vzrostlé zeleně v krajině;
 - zvyšování podílu veřejně přístupných ploch zeleně v rozvojových plochách.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V rámci zpracování návrhu územního plánu budou respektovány a navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace v kontextu navržené koncepce rozvoje obce.

Pozemky určené řešením územního plánu pro umístění veřejně prospěšné stavby nebo opatření, u kterých má obec předkupní právo, budou vymezeny včetně identifikace dotčených nemovitostí a údajů o plošném rozsahu v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo.

U vymezení dopravní nebo technické infrastruktury bude uvažováno vymezení pomocí koridoru určeného pro jednu technickou liniovou stavbu, případně více staveb současně.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu životního prostředí, veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Upravené řešení územního plánu bude společně s řešením jednotlivých pořizovaných změn důsledně respektovat všechny limity a požadavky vycházející ze zvláštních předpisů nebude-li v rámci řešení rozporů dohodnuto s dotčeným orgánem kompromisní řešení.

V území řešeném změnami 01 územního plánu a jeho úpravami se nevyskytují zvláště chráněná území, ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000). Z hlediska možného omezení využitelnosti přírodních zdrojů (např. vodních zdrojů, ložisek nerostných surovin, citlivých oblastí ve smyslu nařízení vlády 61/2003 Sb.) navrhované využití území nebude představovat rizikový faktor.

V oblasti civilní ochrany a ochrany obyvatelstva bude Územní plán Nelahozevse naplňovat požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci zpracovávaného měřítko a podrobnosti (viz příloha č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.).

V řešeném území se nenacházejí stavby ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma. V upraveném ÚP Nelahozeves, ani v pořizovaných změnách 01 nebude s jejich realizací počítáno.

Bude respektováno záplavové území významného vodního toku Vltavy. V návrhu upraveného Územního plánu Nelahozevse bude navrženo řešení ochrany západní části zastavitelného území obce proti přívalovým vodám formou opatření obecné povahy a návrhem retence přívalových vod..

V oblasti ochrany ložisek nerostných surovin budou respektována :

- chráněné ložiskové území (ev.č.21650002 Nové Ouholice);
- bilancovaná výhradní ložiska šterkopísku (ev.č.B3 216500 Chržín – Nové Ouholice) a (ev.č.B3 205600 Nelahozeves - Uhy) s vyhlášeným dobývacím prostorem západně od sídla (č.DP 701016).

Poddolované ani sesuvné území není ve správním území obce Nelahozeves evidováno.

Územní plán navrhne funkční využití v rekultivovaném území po uzavření skládky TKO Úhy, především s ohledem na návrh ploch přírodního charakteru (zalesněné, zatravněné s výsadbou vzrostlé zeleně).

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Funkční využití, urbanistická struktura

- navrhnout etapizaci zástavby;
- u nově navrhovaných ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu stanovit detailnější regulativy pro zástavbu a podmínit zahájení zástavby v rozvojových plochách vymezených na pohledově exponovaných polohách územní studií pro zástavbu;

- navrhnout plochu pro sport (víceúčelové hřiště, dětské hřiště) v lokalitě D navrhované obytné zástavby ;
- v rámci stanovení podmínek využití území umožnit integraci občanského vybavení do ploch bydlení a ploch smíšených

Veřejná infrastruktura

Doprava

- navrhnout plochy pro parkování;
- navrhnout úpravy komunikací s ohledem na zjištěné dopravní závady (bodové závady v místech napojení navrhovaných úseků komunikací a nedostatečné šířkové parametry);
- řešit případná omezení pěší průchodnosti zastavitelného území a navazující volné krajiny obnovou původní cestní sítě, zapracováním návrhu pěších tras a cyklotras;
- zajistit soulad navrženého rozvoje s podmínkami ochranných pásem komunikací a železniční dráhy;

Technická infrastruktura

- prověřit kapacity stávajících zařízení pro zásobování vodou, zásobování elektrickou energií a přenos informací v souvislosti s navrženým řešením rozvoje obce;
- navrhnout koncepci likvidace odpadních vod návrhem odpovídajícího systému odkanalizování zastavitelného území obce v souladu s programem rozvoje vodovodů a kanalizací;
- řešit případnou problematiku eliminace přívalových extravilánových vod;
- zapracovat záměr plynofikace navržených rozvojových ploch sídla, případně prověření možností využití alternativních zdrojů energie;

Příroda a krajina, životní prostředí:

- vymezení prvků ÚSES a jejich upřesnění na pozemcích, včetně jeho začlenění do následné rekultivace;
- koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny;
- navrhnout využití rekultivovaného území po ukončení skládkování v severozápadní části řešeného území;
- v území se ztíženými inženýrsko-geologickými podmínkami (území po rekultivaci, navážky, podmáčená území) nenavrhovat umístění nové zástavby;
- nevymezovat rozvojové lokality na ZPF I. třídy ochrany a na ZPF II třídy pouze v míře nezbytné v přímé návaznosti na zastavěné území;

Hygiena prostředí a péče o životní prostředí

- respektovat limity využití území a nevymezovat nové plochy produkce a manipulace včetně skladování mimo stávající stabilizované areály;
- při navrhování využití území, především rozvojových ploch :
 - území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a správních rozhodnutí platných v době pořízení upraveného ÚP Nelahozeves (viz územně analytické podklady včetně podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje);
 - vymezovat maximální hranici negativního vlivu produkčních a skladových areálů v ÚP tak, aby v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo provozu tuto hranici nepřekročilo;
 - řešit nevyváženost mezi územními požadavky na rozvoj zástavby s podmínkami pro udržitelný rozvoj území;
- nové rozvojové plochy chatové výstavby a zahrádkových lokalit nebudou navrhovány;

- v rozvojových lokalitách budou řešeny možnosti snižování spotřeby energie z neobnovitelných zdrojů a zvyšování použití energie z obnovitelných zdrojů prostředky územního plánování a v měřítku zpracování územního plánu návrhem perspektivních systémů technického vybavení s cílem doporučení pro další fáze projektové přípravy :
 - využití solárního systému pro ohřev vody a vytápění, případně výrobu elektrické energie;
 - výstavby nízkoenergetických domů;
 - zlepšení tepelně izolačních vlastností staveb stavebními úpravami;
 - využití energie země - vzduch (tepelná čerpadla).

Uvedené náměty je třeba řešit prostředky územního plánování v reálných variantách návrhem změn funkčního využití ploch, stavebními uzávěrami a ochrannými opatřeními.

- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti (na rozvojové ose)

Na základě analýz obsažených v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech, v souladu se stanovenými rozvojovými předpoklady Územního plánu VÚC Pražský region a Politiky územního rozvoje ČR budou vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby; aktualizováno vymezené zastavěné území při respektování těchto zásad :

- prověřit potřebu zachování, redukce či rozšíření lokalit územního rozvoje a územních rezerv stávajícího ÚPO Nelahozeves;
- chránit objemovou strukturu zástavby respektující morfologii sídla;
- navrhnout a důsledně chránit záměrně vzniklý kontrast střídání intenzivně obhospodařované zemědělské půdy, urbanizovaného jádra tvořeného zástavbou obce s nově vzniklými enklávami ploch trvalých travních porostů, vzrostlé zeleně a lesů příměstského charakteru.

V grafické části územního plánu bude vymezena aktualizovaná hranice zastavěného, resp. zastavitelného území obce.

Dále budou vymezeny nové zastavitelné plochy zpravidla navazující na zastavěné území obce, dle požadavků uvedených v tabulkovém přehledu k zadání:

- vytipovány nové plochy pro obytnou funkci (individuální) v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce, technické vybavení (dle demografické bilance);
- prověřeny a případně vytipovány nové plochy pro smíšené funkce drobné výroby, občanského vybavení a služeb v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce a technické vybavení;
- respektovány stávající plochy produkce a skládkování a prověřena možnost využití ploch na základě jejich redukce;
- prověřena nutnost návrhu nových ploch sportu a rekreace v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla;
- prověřena nutnost návrhu nových ploch veřejného vybavení v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla;
- prověřena nutnost návrhu nových ploch technické vybavenosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj sídla.

- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Zadání předpokládá vymezení vybraných rozsáhlejších rozvojových plochy, ve kterých by byl další rozvoj podmíněn zpracováním územní studie (zastavovací). Tento požadavek bude případně doplněn na základě veřejného projednání tohoto návrhu zadání, resp. bude předmětem řešení návrhu územního plánu.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Návrh zadání nepředpokládá vymezení ploch a koridorů ve kterých by byl další rozvoj podmíněn zpracováním regulačního plánu. Tento požadavek bude případně doplněn na základě výsledku veřejného projednání návrhu zadání.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vzhledem k tomu, že platný územní plán a předložené záměry obce v oblasti rozvoje výstavby respektují požadavky ochrany přírodních hodnot území a navrženého územního systému ekologické stability, není s požadavkem na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí v návrhu zadání ÚP Nelahozevse uvažováno.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Platný Územní plán obce Nelahozeves, jehož urbanistický návrh zastavitelného území, bude rozšířen o požadované nové rozvojové plochy, respektující rozborovou část územně analytických podkladů obce včetně aktualizace doplňujícími průzkumy, které jsou dostatečně průkaznými podklady, umožňujícími přistoupit ke zpracování upraveného územního plánu na základě projednaného a schváleného zadání.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Struktura dokumentace upraveného Územního plánu Nelahozevse bude obsahovat po obsahové stránce dokumentaci zpracovanou dle přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. včetně odůvodnění.

Textová část návrhu upraveného územního plánu bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚP Nelahozeves;

Upravený Územní plán bude zpracován digitálně s využitím údajů katastrální mapy v měřítku 1 : 2 880 (souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK).

Návrh upraveného Územního plánu Nelahozeves bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán ve čtyřech tištěných vyhotoveních a 1 CD nosiči s daty dle metodiky MINIS a ÚP ve formátu PDF.

Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Nelahozeves (měřítko 1 : 5 000 a příslušných legend). Po obsahové stránce bude řešení platného ÚPO Nelahozeves upraveno dle požadavků příslušných ustanovení nového stavebního zákona a souvisejících vyhlášek a dále aktualizováno doplněním řešení návrhů pořizovaných změn 01.

Navržené členění řešeného území na jednotlivé funkční plochy včetně regulace jejich využití a uspořádání bude vycházet z platného územního plánu. Změnami 01 územního plánu mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny, předmětem řešení změn Z01.9 a Z01.15 je změna příslušných regulativů funkčních ploch pro bydlení a drobnou výrobu a služby.

Textová část územního plánu bude obsahovat popis návrhu členěný dle níže uvedených kapitol :

- a) vymezení řešeného území;
- b) vymezení zastavěného území;
- c) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot;
- d) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- e) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístování;
- f) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně;
- g) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách);
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit;
- i) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo;
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Textová část územního plánu bude dále obsahovat :

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření;
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu dle přílohy č.9 vyhlášky č.500/2006 Sb.;
- d) stanovení pořadí změn v území (etapizaci);
- e) stanovení minimální velikosti změnou územního plánu měněné plochy;
- f) vymezení území se stanovenou podmíněností staveb a funkčního využití území;
- g) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt;
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část územního plánu bude obsahovat :

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních

rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem v měřítku 1 : 5 000;

- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech v měřítku 1 : 5 000;
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000;
- d) speciální výkresy – doprava, technická infrastruktura (případně v členění na vodní hospodářství, energetiku a přenos informací) v měřítku 1 : 5 000;
- e) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizaci) v měřítku 1 : 5 000.

Všechny výkresy grafické části upraveného Územního plánu Nelahozeves (s výjimkou výkresu širších vztahů) budou zpracovány v měřítku 1: 5 000; výkres širších vztahů bude vypracován v měřítku 1: 50 000.

Zákres změn a úprav řešení platného územního plánu bude proveden do kopie výkresu základního členění, do hlavního výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací nově zpracovaných dle požadavků stavebního zákona (nebo na průsvitku)

Textová část odůvodnění územního plánu bude kromě náležitostí uvedených v příloze č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahovat splnění požadavků, které vyplynou z projednaného a schváleného znění zadání, a to zejména :

- a) postup při pořízení změn 01 a upraveného Územního plánu Nelahozevese;
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje;
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování;
- d) vyhodnocení souladu požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů;
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů;
- f) údaje o splnění zadání, v případě požadovaného zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu;
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;
- h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informacemi, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno;
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkcí lesa;
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění;

k) vyhodnocení připomínek.

Textová část odůvodnění územního plánu bude dále obsahovat :

a) vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat :

a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000;

b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí a Středočeského kraje v měřítku 1 : 50 000;

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Požadovaný obsah dokumentace změn 01 a upraveného ÚP Nelahozevs bude doplněn na základě vyhodnocení veřejného projednání návrhu zadání územního plánu.

Zpracování územně plánovací dokumentace, v tomto případě je vybranou činností ve výstavbě podle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zákona č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.