

# ÚZEMNÍ PLÁN NELAHOZEVES

## PODKLAD PRO NÁVRH ZADÁNÍ

v souladu se stavebním zákonem a přílohou č. 6 vyhl. 500/2006 Sb., ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.

<b>obsah</b> .....	1
<b>I. ÚVOD - ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	
1) Důvody pro pořízení nového územního plánu obce.....	2
2) Vymezení řešeného území.....	2
3) Určený zastupitel.....	2
4) Usnesení o pořízení.....	2
<b>II. požadavky na zpracování územního plánu</b>	
<b>A)</b> požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:	
<b>A1)</b> požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	3
<b>A2)</b> požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	5
<b>A3)</b> požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	6
<b>B)</b> požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	7
<b>C)</b> požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	7
<b>D)</b> požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	8
<b>E)</b> požadavek na zpracování variant řešení.....	9
<b>F)</b> požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	9
<b>G)</b> požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	10

### 1) Důvody pro pořízení nového územního plánu obce.

Obec Nelahozeves má platný územní plán, který byl zhotoven v r. 2003, schválen byl Zastupitelstvem obce Nelahozeves dne 17.3.2005. Obecně závazná vyhláška obce Nelahozeves č. 1/05, kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu obce, byla vydána Zastupitelstvem obce na jeho zasedání dne 14.4.2005 a nabyla účinnosti dne 20.5.2005.

V průběhu jednání o potřebných změnách platného územního plánu obce v období roku 2011 bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto, a to i na základě doporučení pořizovatele - odboru výstavby a územního plánování městského úřadu Kralupy nad Vltavou, neprovádět změny platného územního plánu, ale pořídít územní plán nový.

Důvody pro pořízení nového územního plánu jsou:

- stávající platný územní plán neodpovídá současným rozvojovým požadavkům a představám obce,
- územní rozvoj v období platnosti stávajícího územního plánu probíhal v mnoha případech v rozporu s ním, v důsledku čehož se právoplatně navržená struktura území a jeho funkční využití staly v územních vazbách nadále nerealizovatelné, a to obzvláště v jižní části správního území,
- změny v legislativě na úseku stavebního práva a územního plánování se od roku 2003, kdy byl zhotoven stávající platný územní plán, výrazně změnilly novelizacemi stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, a ke změnám došlo i v metodice územního plánování, presentované ministerstvem pro místní rozvoj v rámci výkonu jeho činnosti na úseku územního plánování, a to jak ve věci meritorní, tak ve věci formálního zpracování.

### 2) Vymezení řešeného území

Řešeným územím územního plánu obce Nelahozeves je správní území obce, které zahrnuje katastrální území Lešany u Nelahozevsi (702781), Nelahozeves (702790) a Podhořany (702803).

### 3) Určený zastupitel

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při zpracování územního plánu obce byla Zastupitelstvem obce Nelahozeves určena usnesením č. 12/2/2011 ze dne 28.2.2011 starostka obce Mgr.Petra Urbanová.

### 4) Usnesení o pořízení

Pořízení nového územního plánu obce bylo schváleno Zastupitelstvem obce Nelahozeves na jeho zasedání dne 28.4.2011 pod číslem usnesení 20/4/2011.

**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:**

**A1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:**

- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel (kap. 2 Politiky územního rozvoje České republiky, odst.2 - dále jen PÚR ČR) tím, že zastavěná a zastavitelná území budou regulována s ohledem na přiměřeně komfortní veřejná prostranství s dostatečnou technickou a sociální infrastrukturou a nebude umožněno vytvářet defragmentované sociálně segregované lokality,
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury (kap. 2 PÚR ČR, odst.3) tím, že stávající sídelní části s vlastními přirozenými centry budou stabilizovány, bude zváženo jejich doplnění o logicky navazující území, přičemž důraz bude kladen na krajinné prvky oddělující zastavitelná území, bránící, a to i výhledově, jejich srůstu; v místních sídelních částech, která nemají přirozená centra s funkcí komunitních sociálních aktivit, prověřit návrh takových center,
- stanovit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (kap. 2 PÚR ČR, odst.4) tím, že regulací budou vytvořeny podmínky pro propojení tras turistických cest a cyklotras mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy (obzvláště 2. Vltavské cyklotrasy a Dvořákovy stezky),
- při řešení ochrany hodnot území zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (kap. 2 PÚR ČR, odst.6) tím, že prostorovou regulací budou vytvářeny kvalitní struktury zastavěného a zastavitelného polyfunkčního území a ochraňována volná krajina jako nositelka krajinného rámce pro enklávy ohraničeně formovaných sídel a hospodářských areálů, s kvalitními propojeními komunikačními i kompozičními,
- vhodná řešení územního rozvoje hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (kap. 2 PÚR ČR, odst.6) tím, že podněty obyvatel a uživatelů území budou jednotlivě vyhodnoceny v kontextu s celkovou koncepcí rozvoje správního území obce,
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - dále jen ZÚR SK) tím, že lokality pro bydlení budou etapovitě řešeny s ohledem na dostupnost sociální infrastruktury a na docházkové vzdálenosti terminálů hromadné autobusové a železniční dopravy.
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území (ZÚR SK) tím, že zastavitelné, ale dosud nezastavěné plochy budou vyhodnoceny z hlediska problémů sociální, technické a dopravní infrastruktury, a budou navrženy regulativy sledující řešení problémů a požadavků z hlediska případné etapizace, při zvážení technické a ekonomické podmíněnosti.
- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields (ZÚR SK) tím, že budou zachovány a sledovány podmínky pro rehabilitaci vlečkového systému napojeného na zhlaví železniční stanice Nelahozeves, obsluhujícího průmyslovou lokalitu při ulici Zagarolská, dále tím, že bude tato průmyslová lokalita stabilizována a rozvíjena s ohledem na její příznivé dopravní napojení v organizaci správního území obce, a tím, že bude prověřena možnost umístění ploch výroby a skladování navázaných na silnice I/16H a II/608,
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek (ZÚR SK)

tím, že bude navržena rehabilitace historického centra obce místní části Nelahozeves, budou stanoveny základní regulativy prostorového uspořádání a bude řešen problém propojení centra obce přes železniční koridor na nábřeží řeky Vltavy;

dále tím, že pro nábřeží řeky Vltavy bude prověřena možnost podpory funkcí rekreačních a turistických stanovením regulativů pro liniové rekreační a turistické trasy nadmístního a regionálního významu;

dále tím, že budou navrženy regulativy k řešení kompozičních problémů okolí významných kulturních památek - Zámku Nelahozeves, kostela Sv. Ondřeje a rodného domu Antonína Dvořáka, a k jejich začlenění do organismu centrální části, včetně řešení komfortní dopravní obsluhy, s důrazem na vyváženost silniční vozidlové dopravy, dopravy v klidu, pěší i cyklistické dopravy.

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny (ZÚR SK)
- respektovat ložiska nerostů a dobývací prostory (Územně analytické podklady Kralupy nad Vltavou - dále jen ÚAP) a zajistit jejich územní ochranu a využitelnost,
- při stanovování rozvojových zastavitelných ploch respektovat míru poznání a podmínky na poddolovaných územích (ÚAP),
- posoudit rozsah požadovaných zastavitelných ploch z hlediska územního a popřípadě navrhnout etapizaci rozvoje v závislosti na technických podmínkách připravenosti území a ekonomických dopadech pro obec,
- v návrhu vycházet z předpokladu maximálního nárůstu počtu obyvatel cca 20% oproti stávajícímu stavu, přičemž z důvodu charakteru zastavěného území se předpokládá obytná zástavba nízkopodlažními formami,
- stabilizovat vhodné zahrádkové lokality a nenavrhovat další, prověřit pouze možnosti individuálních zahrádek v kontextu uzavřených sídelních struktur jako vhodné doplnění tam, kde nelze uvažovat plnohodnotné zastavitelné plochy,
- v lokalitách "Lešany Resort", "V Cihelnách", "Nad zámkem", "U Rasovny" (Na Samotě U Lesa), "K Lešanům" a "Pod Vsí" nerozšiřovat stávající zástavbu
- jako zastavitelné nebo nezastavitelné plochy budou mimo jiné prověřeny, popřípadě navrženy nebo dořešeny plochy:

v k.ú. Lešany u Nelahozevsi:

parc.č. 35, 55/3, 55/5, 85/14, 85/20, 94/1, 94/2, 126/1, 149/3, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9, 150/1, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 155/1, 158, 180/3, 180/4, 188/6, 188/7, 188/9, 195/347, 195/348, 195/350, 195/353, 195/354, 216/1, 246/3, 246/23, 338/1, 533/2 a 533/3 pro bydlení;

parc.č. 179/12 pro rekreaci;

parc.č. 195/353 pro občanské vybavení, maloobchod a služby;

parc.č. 379/11 pro bydlení, občanské vybavení a služby, drobnou výrobu, výrobu, skladování a jiné;

parc.č. 177/8 a 177/13 pro výrobu a skladování;

v k.ú. Nelahozeves:

parc.č. 7/22, 41/1, 41/2, 60/6, 73/3, 73/4, 73/32, 73/34, 73/37, 73/44, 73/105, 73/106, 78/1, 78/2, 80/25, 80/30, 80/49, 83/13, 83/15, 83/19, 83/22, 83/25, 83/26, 83/27, 83/28, 83/29, 83/30, 83/31, 83/34, 83/48, 83/50, 83/51, 83/52, 83/53, 83/55, 83/56, 83/54, 83/60, 86/9, 86/10, 86/12, 86/18, 86/31, 86/32, 86/44, 86/45, 87/42, 137/5, 187/61, 187/110, 197/18, 197/24, 197/151, 197/239, 256/10, 231/1, 256/11, 356, 357/3 a 383 pro bydlení;

parc.č. 284/38, 284/60, 284/4, 284/30, 284/34, 284/33, 282/15, 284/11, 284/58, 284/18, 284/19, 284/21, 284/27, 284/28, 284/60, 284/31, 282/28, 282/29, 282/31, 282/30, 282/38, 282/39, 282/40, 282/41, 282/32, 282/33, 282/34, 282/35, 282/36, 282/37, 284/50, 284/57, 284/1, 284/59 a 284/59 pro technickou vybavenost, lesní půdu, přírodní nelesní zeleň a vodní plochy;

parc.č. PK 109/2, 113/1, 113/2, 113/3, 114/1, 114/2, 115/1, 116/2, 116/3, 117 a 121 pro bydlení, občanské vybavení a služby, drobnou výrobu, výrobu, skladování a jiné;

v k.ú. Podhořany:

parc.č. 31/10, 32/2, 39/1, 39/2, 50, 64, 65, 144/1 a 144/9-144/17 pro bydlení;

parc.č. 82/2 pro nerušící výrobu a skladování;

parc.č. 52/3 pro výrobu a skladování;

## **A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,**

### **doprava:**

- v koncepci silniční dopravy vycházet ze stavu silniční sítě ve správním území obce ve smyslu zajištění územních podmínek pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách,
- správní území obce při železniční trati č.090 chápat a podporovat jako významnou dopravní cestu v kontextu s rozvojovou osou OS2 (Praha - Ústí nad Labem - Drážďany), jako součást IV. TEMMK (kap. 2 PÚR ČR), obzvláště tím, že bude respektováno ochranné pásmo železniční trati, ale současně bude železniční trať chápána jako urbanistická bariéra, kterou je nutno ve prospěch vnitřního rozvoje obce účelně překonávat bezkolizními mimoúrovňovými propojeními,
- správní území obce podél řeky Vltavy na koridoru vodní dopravy VD2 podporovat a rozvíjet jako infrastrukturu vodní cesty, včetně souvisejících provozů a zařízení (kap. 2 PÚR ČR), obzvláště tím, že budou respektovány hospodářské a rekreační aktivity související s provozem vodní cesty, včetně dopravní obsluhy břehové hrany,
- zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy (kap. 2 PÚR ČR, odst.5) tím, že budou navrženy chybějící systémové prvky komfortní hromadné i individuální dopravní obsluhy (autobusové zastávky, záchytná a účelová parkoviště motorových vozidel, apod.) a územní podmínky pro úpravy mimoúrovňových dopravních křížení různých druhů dopravy na normové parametry,
- v koncepci vozidlové dopravy místních obslužných komunikací (MOK) zajistit územní podmínky pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách, zajištění normových parametrů v nově navrhovaných trasách a stanovit požadavky na komfortní dopravu v klidu; vytvořit územní podmínky pro řešení dopravních závad v napojování místních komunikací na silnice III. třídy v zastavěném území,
- v koncepci pěší a cyklistické dopravy zajistit územní podmínky pro zlepšení normových parametrů v jejich stávajících trasách a pro zajištění normových parametrů v nově navrhovaných trasách; v úsecích silnic a místních komunikací spojujících sídelní části vytvořit územní podmínky pro doplnění chodníků,
- v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje (ZÚR SK) územně upřesnit vedení cyklotras a cyklostezek ve správním území obce, s přesahem návaznosti na správní území okolních obcí,
- prověřit územní podmínky a popřípadě navrhnout trasy pro hiporekreatci, popřípadě s přesahem návaznosti na správní území okolních obcí,

**technická infrastruktura:**

- územně zabezpečit koridor pro zkapacitnění potrubí Ropovodu Družba (VPS R01 dle ZÚR SK), dálkovodu IKL (VPS R02 dle ZÚR SK) a skladovací areál centrálního tankoviště ropy (dále jen CTR), včetně územně promítnutelných opatření civilní ochrany. (kap. 2 PÚR ČR),
- územně zabezpečit opatření pro řešení problematiky protipovodňové ochrany záplavového území Vltavy (ÚAP) v koordinaci s koncepcí protipovodňové ochrany Středočeského kraje,
- rozvoj zastavitelných ploch podřídit reálnému stavu vodohospodářské technické infrastruktury, která je nejslabším článkem technického vybavení území, popřípadě navrhnout etapizaci z hlediska technické, popřípadě ekonomické podmíněnosti.
- v návrhu míry intenzity zastavitelných území zohlednit skutečný stav technických sítí v obci, především kapacitu stávající kanalizace a parametry nedokončené kanalizace, a pro ni zvážit možnosti jejího případného napojení na stávající ČOV,
- navrhnout opatření pro řešení významného narušení vodohospodářských poměrů a oslabení retenčních schopností krajiny, způsobených právně nekorektní výstavbou ve volné krajině v lokalitách "Lešany Resort" a "V Cihelnách",

**občanské vybavení:**

- při stanovování způsobu využití území řešit jako přípustnou, popřípadě podmíněně přípustnou funkci v základních funkčních typech, v strategicky odůvodnitelných případech navrhnout jako základní funkční typ,

**veřejná prostranství:**

- stanovit základní koncepci veřejných prostranství jako kompozičního principu sídelních částí s provázáním do volné krajiny a vymezení parametry veřejného prostranství jako samostatného funkčního typu,
- při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území (PÚR ČR, kap. 2 odst. 6) tím, že budou jako zastavitelná území navržena pouze ta, která umožní komplexní řešení jak z hledisek územně technických (dopravní a technická infrastruktura), tak z hlediska kompozičního, v němž bude kladen důraz na vymezení regulativů pro zajištění přiměřeného komfortu veřejných prostranství také s respektováním jejich funkce sociální,
- s ohledem na dynamickou morfologii území obce a jí ovlivněnou strukturu dopravních tras, a s ohledem na liniovou bariéru železnice v území, vyhodnotit a navrhnout možná pěší a cyklistická, popřípadě hipo propojení nyní neprostupných nebo těžko prostupných částí a míst správného území.

***A3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:***

- zachovat ráz kulturní krajiny jako výraz identity území, jeho historie a tradice (PÚR ČR, kap. 2, odst. 1) tím, že koncepce krajiny bude zaměřena na zachování krajinného rázu, na ochranu přírodních hodnot a na vytvoření předpokladů pro další zkvalitňování volné krajiny, a tím, že pro nezastavěná území bude prověřena účelnost vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18, odst. 5 stavebního zákona,
- respektovat prvky přírodních hodnot území a chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před

nekoordinovanou výstavbou (ZÚR SK) tím, že bude kladen důraz na ochranu krajinného rázu daného výraznou morfologií správního území obce,

- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení základních skladebných částí ÚSES (ZÚR SK), jimiž jsou 2 nadregionální biokoridory K57 (Šebín - K58) a K58 (Údolí Vltavy - K10 (Stříbrný roh - Polabský luh)), v nadregionálním biokoridoru K57 nacházející se regionální biocentrum 1862 Kořenice, a řešit možné střety s případnými dalšími limity v území. (ÚAP),
- navrhnout opatření proti znečišťování podzemních vod daných průmyslovými aktivitami v území (ÚAP),
- prověřit a navrhnout obnovu, popřípadě doplnění sítě účelových komunikací, zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, turistiky a cykloturistiky, popřípadě hiporekreace.
- v koncepci zastavitelných ploch respektovat jednu ze základních krajinných a hospodářských hodnot území - kvalitní plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, a to tím, že budou na těchto plochách, mimo strategicky odůvodnitelné rozvojové případy, minimalizovány zábory pro rozšiřování sídla do volné krajiny,
- pozemky určené k plnění funkcí lesa chápat jako důležité a hodnotné krajinnotvorné útvary, spoluvytvářející krajinný ráz obce,
- navrhnout taková řešení, která budou přispívat ke zlepšování zadržování srážkové vody v místech jejího dopadu, podporovat její vsakování a navrhnout další opatření na zvyšování retence území, s ohledem na původní vodohospodářská opatření v krajině,

#### **B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**

V návrhu bude prověřeno vymezení ploch a koridorů územních rezerv a bude stanoveno jejich využití, a to obzvláště koridorů územních rezerv pro zkapacitnění potrubí ropovodu Družba (ZÚR - VPS R01) a zkapacitnění potrubí ropovodu IKL (ZÚR - VPS R02).

#### **C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

V návrhu bude prověřena, upřesněna, vymezena a koordinována s dalšími záměry v území a navazujícími správními územími územní ochrana pro VPS:

- koridor DV1 (PÚR) pro zkapacitnění ropovodu Družba; (ZÚR) VPS R01 - přípož/zkapacitnění v koridoru šířky cca 300 m,
- koridor DV2 (PÚR) pro zkapacitnění ropovodu IKL; (ZÚR) VPS R02 - přípož/zkapacitnění v koridoru šířky cca 600 m,
- (ZÚR) VPS PP08 Veltrusy - protipvodňová ochrana Kralupy nad Vltavou - Nelahozeves - Veltrusy,

V návrhu bude prověřena, upřesněna, vymezena a koordinována s dalšími záměry v území a navazujícími správními územími územní ochrana pro VPO:

- ÚSES; NK 57 Šebín - K58, NK58 Údolí Vltavy - K10 a RC 1862 Kořenice,

Návrh prověří potřebnost VPS a VPO ve správním území obce obzvláště na podporu:

- zlepšení kompozičních parametrů veřejných prostranství obce,
- zlepšení dopravní obsluhy zastavitelných částí obce a řešení nadmístních a regionálních dopravních tras,
- zlepšení technické infrastruktury obce,
- zajištění realizovatelnosti nutných opatření pro základní funkci ÚSES,

popřípadě je navrhne a řádně zdůvodní.

Po dohodě s obcí budou VPS a VPO stanoveny pro vyvlastnění nebo pro předkupní právo, jakož i pro vyvlastnění a předkupní právo zároveň.

Plošné asanace v území se nepředpokládají.

**D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci:**

Nestanovuje se.

*(Zde pro obec navrhujeme ke zvážení lokality, jejichž problémy, ať už strukturální nebo technické, by bylo vhodné detailněji řešit pod systémovým i meritorním dohledem obce, a neponechat jejich vývoj pouze na obecné regulaci dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami, či úvaze státní správy. Je ovšem třeba upozornit na skutečnost, že každá další podrobnější ÚPD či ÚPP bude znamenat pro obec další finanční náklady na pořízení. Při rozhodování tedy doporučujeme důkladně zvážit přínosy pro obec, popřípadě možnosti finanční participace dalších subjektů.)*

- prověřit a navrhnout pro rozhodování o změnách v území podrobnější ÚPD a ÚPP, obzvláště v těchto lokalitách, a to z uvedených důvodů:

Regulační plány:

1) Centrum obce Nelahozeves ("Zagarolská - Kralupská - Školní"),

důvod: stanovení podrobné územní struktury a dopravní obsluhy centra obce, stanovení stavebních čar, uličních čar, požadavků na veřejné prostranství a charakter zástavby,

2) Lokalita "Nádražní - Zagarolská" v místní části Podhořany a Hleďsebe II,

důvodu: stanovení podrobné územní struktury a dopravní obsluhy nově uvažované zastavitelné lokality, stanovení stavebních čar, uličních čar, požadavků na veřejné prostranství a charakter zástavby, požadavků na vedení nadřazených liniových technických sítí,

popřípadě další.

*(Uvedené lokality je možné řešit popřípadě územní studií, která ovšem nebude v regulativech pro subjekty v území závazná, ale pouze doporučující.)*

Územní studie:

1) Lokalita "Nad zámekem – U Rasovny",

důvod: terénní hrana v přírodně krajinné funkci s výhledy do údolí Vltavy a na komplex Veltrusy,

2) Lokalita "V Cihelnách",

důvod: územní struktura veřejných prostranství, parcelace, dopravní obsluha,

3) Lokalita "K Lešanům" (část V Loučkách - V Závětíně),

důvod: územní struktura veřejných prostranství, parcelace, dopravní obsluha, technická infrastruktura,

4) Lokalita "Pod Strání",

důvod: územní struktura veřejných prostranství, doprava v klidu,

5) Lokalita "Dvořákova Stezka - Lososnice",

důvod: dopravní řešení,

popřípadě další.

Dohody o parcelaci:

Lokalita "V Loučkách - V Závětíně - Školní - U Dvora"

důvod: parcelace v návaznosti na územní strukturu vymezenou územním plánem,

**E) Požadavek na zpracování variant řešení:**

Nestanovuje se.

*(Dle smlouvy o dílo na zhotovení územního plánu obce se o variantách řešení v územním plánu neuvažuje. Z důvodů vzhledu do problémů území v průzkumech a rozbořech územního plánu máme za to, že není nelegitimní pro obec zvážít, s ohledem na možný rozpor mezi ideálním stavem regulace budoucí zástavby, daný morfologií území, a stavem reálného vývoje parcelace pozemků, který nerespektoval platný územní plán, zda by bylo vhodné předložit do veřejného projednání návrhu územního plánu varianty řešení níže uvedených problémových lokalit.)*

Návrh územního plánu bude obsahovat varianty řešení pro tyto lokality:

1. lokalita "K Lešanům", území ulic Školní - V Závětíně - V Loučkách - Na Paloučku, U Dvora:

důvod: územní struktura veřejných prostranství a parcelace,

2. lokalita "Nádražní - Zagarolská":

důvod: územní struktura veřejných prostranství a parcelace.

**F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

Obsah návrhu územního plánu bude v souladu se stavením zákonem, a to v rozsahu přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán bude zpracován nad katastrální mapou.

Výrok územního plánu bude obsahovat :

- textovou část

- grafickou část

- výkres základního členění území	1:5 000
- výkres hlavní	1:5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat :

- textovou část

- grafickou část

- výkres koordinační	1:5 000
- výkres širších vztahů	1:100 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech tiskových vyhotovení a ve dvou exemplářích na datovém nosiči ve formátu \*.PDF.

Dojde-li k úpravě návrhu územního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu Krajským úřadem Středočeského kraje, bude návrh územního plánu odevzdán pro účely veřejného jednání ve dvou tiskových vyhotoveních a dvou exemplářích na datovém nosiči ve formátu \*.PDF.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán upravený návrh územního plánu ve čtyřech tiskových vyhotoveních a dvou exemplářích na datovém nosiči ve formátu \*.PDF.

Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu územního plánu, budou odevzdána další tisková vyhotovení návrhu územního plánu tak, aby výsledný počet tiskových vyhotovení návrhu územního plánu byl čtyři a exemplářů na datových nosičích dva.

### **G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:**

Pokud vznesе dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V územním plánu se nepředpokládá vymezení ploch umožňujících umístění záměrů podléhajících posouzení vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Územní plán přebírá ze ZÚR Středočeského kraje VPS R01 - Ropovod Družba, a VPS R02 - Dálkovod IKL. Tyto stavby byly již v rámci ZÚR posuzovány. Z toho důvodu pořizovatel nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ropovod Družba - VPS R01 - šířka koridoru 300 m:

při vymezení koridoru v rámci posouzení vlivu na životní prostředí (EIA/SEA) bude věnována zvýšená pozornost • minimalizaci vlivu na krajinný ráz území; • vyloučení či minimalizaci rozsahu vlivů na skladebné části ÚSES nadregionální a regionální úrovně (NRBK, RBK, RBC); • zhoršeným základovým podmínkám v území; • ochraně povrchových a podpovrchových vod; • minimalizaci rozsahu záboru ZPF; • minimalizaci rozsahu zásahů do lesních porostů,

Dálkovod IKL - VPS R02 - šířka koridoru 600 m:

při vymezení koridoru v rámci posouzení vlivu na životní prostředí (EIA/SEA) bude věnována zvýšená pozornost • vyloučení či minimalizaci rozsahu vlivů na skladebné části ÚSES nadregionální a regionální úrovně (NRBK, RBK, RBC); • zhoršeným základovým podmínkám v území; • ochraně povrchových a podpovrchových vod; • ochraně kulturně historických hodnot území; • minimalizaci rozsahu zásob vázaných v ochranném pásmu stavby; • minimalizaci rozsahu záboru ZPF; • minimalizaci rozsahu zásahů do lesních porostů,

V řešeném území se nachází nadregionální biokoridory NK 57 Šebín a NK58 Údolí Vltavy, regionální biocentrum RC 1862 Kořenice a prvky lokálního ÚSES. Přítomnost těchto lokalit je třeba respektovat.

V řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území ani Evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

S ohledem na uvedené skutečnosti se nepředpokládá, že by měl územní plán významný negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti anebo ochranu přírody a krajiny.

V řešeném území:

-všechny požadavky na rozvoj území jsou místního významu, jsou odpovídající významu sídla ve struktuře osídlení a respektují zachování a rozvoj ekologické stability území,

-v urbanistické koncepci je požadováno navazovat na zastavěné a zastavitelné území dle stávajícího územního plánu obce, zejména pak vhodně doplnit, popřípadě intenzifikovat zastavěné a zastavitelné území.

-v koncepci rozvoje veřejné infrastruktury je požadováno vycházet zejména ze současného stavu v území,

-v koncepci rozvoje krajiny je požadováno respektovat jednotlivé prvky územního systému ekologické stability,

-nejsou požadovány varianty řešení / varianty řešení jsou požadovány pouze pro lokality dle platného územního plánu již zastavitelné.