

# Změna č. 3

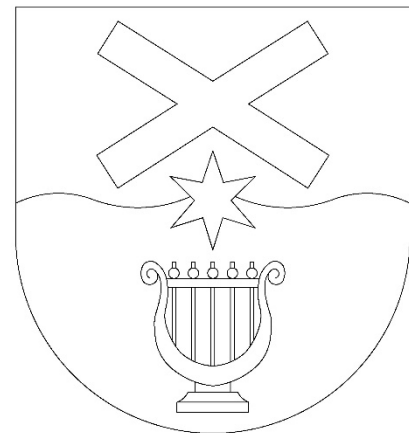
územního plánu Nelahozeves

textová část – odůvodnění

Záznam o účinnosti	
<b>Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves</b>	
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo obce Nelahozeves
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování	
..... Ing. Milena Jakeschová oprávněná osoba pořizovatele	..... Jakub Brynda starosta obce Nelahozeves

**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**

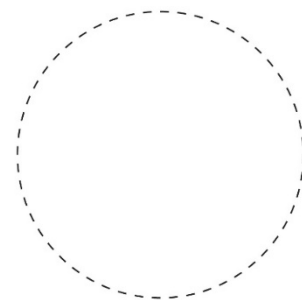
Ing. arch. Ivan Gogolák,  
Ing. arch. Lukáš Grasse,  
Ing. arch. Karolína Čechová  
Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D .  
Ing. Petr Hrdlička

urbanismus

krajina a ÚSES  
technická infrastruktura  
vodní režim  
doprava

Ing. Zbyněk Losenický  
Ing. Ivan Čechmánek

**Datum**  
05/2024



## Obsah odůvodnění

I		Úvod	
		<b>Koncepce</b> komplexní zdůvodnění	
<b>a/</b>	Vymezení zastavěného území	<b>Území</b>	6
<b>b/</b>	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	<b>Motivy</b>	6
<b>c/</b>	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	<b>Struktura</b>	6
<b>d/</b>	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	<b>Infrastruktura</b>	7
<b>e/</b>	Koncepce 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 ložisek nerostných surovin a podobně		
II		Použití komplexní zdůvodnění	
<b>f/</b>	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	<b>Základní podmínky</b>	8
		f/1	Podmínky struktury
		f/1.1	Plochy s rozdílným způsobem využití
		f/1.2	Prostorové uspořádání
		f/2	Podmínky infrastruktury
		f/2.1	Veřejná prostranství
		f/2.2	Občanské vybavení
		f/2.3	Dopravní infrastruktura
		f/2.4	Technická infrastruktura
		f/2.5	Krajinná infrastruktura
			<b>Ostatní podmínky</b> 14
<b>g/</b>	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit		Vyvlastnění a věcné břemeno
<b>h/</b>	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo		Předkupní právo
<b>i/</b>	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona		Kompenzační patření
<b>j/</b>	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití		Územní rezervy
<b>k/</b>	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci		Dohoda o parcelaci
<b>l/</b>	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie		Územní studie
<b>m/</b>	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie		Regulační plán
<b>n/</b>	Stanovení pořadí změn v území		Etapizace
<b>o/</b>	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb		Kvalifikace

<b>III</b>		<b>Širší vztahy</b>	
<b>p/</b>	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	<b>Koordinace využívání území</b>	18
<b>q/</b>	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	<b>Podněty územního plánu</b>	18
<b>IV</b>		<b>Vyhodnocení</b>	
<b>r/</b>	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	<b>Splnění zadání</b>	19
<b>s/</b>	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch; dle § 53 odst. 5 písm. f) SZ	<b>Zastavěné území a zastavitelné plochy</b>	40
<b>t/</b>	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	<b>ZPF a PUPFL</b>	41
<b>V</b>		<b>Přezkoumání</b>	
<b>u/</b>		<b>Soulad s nadřazenou ÚPD a požadavky souvisejících právních předpisů</b>	50
	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; dle § 53 odst. 4 písm. a) SZ	u/1	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území; dle § 53 odst. 4 písm. b) SZ	u/2	Cíle a úkoly územního plánování
	Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů; dle § 53 odst. 4 písm. c) SZ	u/3	Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy
	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů; dle § 53 odst. 4 písm. d) SZ	u/4	Zvláštní právní předpisy
<b>v/</b>		<b>Řízení o změně ÚP</b>	50
	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 SZ	v/1	Stanoviska dotčených orgánů
		v/2	Průběh projednávání návrhu územního plánu
	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí; dle § 53 odst. 5 písm. b) SZ	v/3	Vliv na udržitelný rozvoj území
	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly; dle § 53 odst. 5 písm. c) SZ	v/4	Stanovisko Krajského úřadu
		v/5	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání
		v/6	Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu Změny č. 1 ÚP po vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek
<b>VI</b>		<b>Závěrečná ustanovení</b>	
<b>w/</b>		<b>Údaje územního plánu</b>	51

přílohy textové části odůvodnění:

**P.1 Text územního plánu s označením změn**

**P.2 Podrobná bilance záborů půdního fondu**

# I Koncepce - komplexní zdůvodnění

## a/ **Území**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje hranici zastavěného území v řešených plochách a jejich nejbližších návaznostech k 1. 11. 2023. Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 odst. 1) a 2) SZ.

## b/ **Motivy**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

## c/ **Struktura**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje pro ochranu a rozvíjení charakteru a kompozice obce plochu přestavby P.06.

### **P.06 – Pod Vsí**

*0,80 ha, plochy smíšené obytné venkovské (SV)*

*0,03 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o)*

Plocha je částečně převzata z předchozího územního plánu (Z01). V rámci aktualizace zastavěného území byla vymezena jako součást zastavěného území, dle § 58 odst. 1) a 2) SZ. Plocha je vymezena s cílovým využitím jako plochy smíšené obytné venkovské (SV) a veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) z důvodu doplnění proluk v zastavěném území, umožnění rozvoje lokality Pod Vsí a zajištění prostupnosti území.

- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší zastavitelnou plochu Z.16 z důvodu uvedení do souladu se skutečným stavem v území a zahrnutí plochy do zastavěného území.
- .3 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění nebo vymezuje pro zajištění rozvoje zástavby zastavitelné plochy Z.01, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24.

### **Z.01 – Pod Vsí**

*0,36 ha, plocha smíšená obytná venkovská (SV)*

*0,02 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o)*

Plocha je částečně převzata z předchozího územního plánu (Z01). Její hranice je redukována o pozemky, které byly v rámci aktualizace zastavěného území vymezeny jako součást zastavěného území, dle § 58 odst. 1) a 2) SZ. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod. Plocha je umístěna v návaznosti na zastavěné území obce a rozvíjí zástavbu oblasti Pod Vsí.

### **Z.18 – U Dvora**

*0,14 ha, plocha smíšená obytná venkovská (SV)*

Plocha je částečně převzata z předchozího územního plánu (Z01). Její hranice je redukována o pozemky, které byly v rámci aktualizace zastavěného území vymezeny jako součást zastavěného území, dle § 58 odst. 1) a 2) SZ. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod. Plocha je umístěna v návaznosti na zastavěné území obce a rozvíjí zástavbu okolo ulice U Dvora.

### **Z.19 - Lipová**

*0,32 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o)*

Plocha je navržena nově s ohledem na zajištění dopravní obslužnosti a požadavků na dopravu v klidu lokality L.02 Lešany resort. Plocha je umístěna v návaznosti na zastavěné území obce. Byla zařazena do I. etapy rozvoje, protože není podmíněna opatřeními dopravní a technické infrastruktury.

**Z.20 – U Kapličky**

0,25 ha, plocha smíšená obytná venkovská (SV)

0,02 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o)

Plocha je navržena nově s ohledem na zajištění ploch pro rozvoj v lokalitě L.01 Lešany v návaznosti na zastavěné území obce a rozvíjí oblast U Kapličky. Byla zařazena do II. etapy rozvoje, protože se nachází ve vazbě na zastavěné území a podmínkou jejího využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod.

**Z.21 – Cyklostezka Vltavská**

0,19 ha, plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o)

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), z důvodu zajištění dostupnosti břehu Vltavy a vymezení trasy cyklostezky Vltavská mimo silnici III. třídy.

**Z.22 – cestní síť Nelahozeveské údolí**

0,35 ha, plocha dopravy silniční (DS)

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako doprava silniční (DS) z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a propojení návsi Lešan s turistickou trasou a cyklostezkou spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary.

**Z.23 – Cyklostezka Kralupy n. Vltavou – Velvary**

0,68 ha, plocha dopravy silniční (DS)

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako doprava silniční (DS) z důvodu zajištění cyklistického propojení Kralup nad Vltavou a Velvar.

**Z.24 – propojení ulice Školní a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary**

0,74 ha, plocha dopravy silniční (DS)

Plocha je vymezena s cílovým využitím jako doprava silniční (DS) z důvodu zajištění pěšího a cyklistického propojení Nelahozevesi a cyklostezkou spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary.

- .4 Ostatní ustanovení se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**Infrastruktura****d/ *Koncepce veřejné infrastruktury***

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**e/ *Koncepce uspořádání krajiny***

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

## II Použití – komplexní zdůvodnění

### f/ **Základní podmínky**

- .0 Kapitola popisuje základní podmínky pro využití a uspořádání ploch a prvků v území, rozdělené na podmínky struktury a infrastruktury.

### f/1 **Podmínky struktury**

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

### f/1.1.1 **Plochy s rozdílným způsobem využití**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídalo skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023 a aby bylo v souladu s katastrální mapou vydanou ke dni 1. 11. 2023.
- .2 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se mění označení ploch s rozdílným způsobem využití. Změna odpovídá Jednotnému standardu územně plánovací dokumentace, stanoveném v § 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Plochy s rozdílným způsobem využití odpovídají stejnému nebo obdobnému způsobu využití jako dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Změna obecných podmínek využití, přesnosti hranic ploch a tolerance nepřesnosti kresby hranic ve vztahu k přesnosti katastrální mapy a reálným hranicím pozemků je stanovena z důvodu měřítka a tedy i přesnosti územního plánu.
- .2.1 Tabulka změn označení ploch s rozdílným způsobem využití

Označení využití ploch dle platného územního plánu		Označení využití ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.	
Ozn.	Název plochy	Ozn.	Název plochy
X	výjimečné	XX	specifické jiné
VP	veřejných prostranství	P	veřejná prostranství
VPH	veřejná prostranství hlavní	PU.h	veřejná prostranství všeobecná hlavní
VPV	veřejná prostranství vedlejší	PU.v	veřejná prostranství všeobecná vedlejší
VPO	veřejná prostranství ostatní	PU.o	veřejná prostranství všeobecná ostatní
T	vodní	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
D	dopravní	DS	doprava silniční
		DD	doprava drážní
O	smíšené obytné	SV	smíšené obytné venkovské
R	rekreace	RU	rekreace všeobecná
PB	přírodní pobytové	RO	rekreace – oddechové plochy
P	přírodní	NU	přírodní všeobecné
N	smíšené nezastavěného území	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné
V	smíšené výrobní	HU	smíšené výrobní všeobecné
VS	smíšené výrobní – skládka	HU.s	smíšené výrobní všeobecné – skládka

- .3 Plochy dopravní (D) se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves dělí na plochy dopravy silniční (DS) a dopravy drážní (DD)
- .4 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění podmínky využití následujících ploch s rozdílným způsobem využití:



specifické jiné (XX)

*přípustné využití: 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)*

*podmíněně přípustné využití: V lokalitě N.01 Zámek lze řešit dopravu v klidu pomocí hromadného podzemního parkování*

Změna podmínky využití pro podzemní parkování umožňuje uvolnění veřejných prostranství od dopravní zátěže.

doprava silniční (DS)

*přípustné využití: pozemní komunikace, pěší a cyklistické komunikace*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek*

Změna podmínek využití umožňuje rozvoj cyklo dopravy v území a zlepšení podmínek pro navazující formy rekreace.

smíšené výrobní všeobecné (HU)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související*

*podmíněně přípustné využití: Na pozemcích navazujících na plochu PU.v lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení.*

*V lokalitě HP.05 Předmostí lze v návaznosti na ulici Zagarolská umísťovat činnosti a stavby pro ubytování.*

Možnost umístování činností a staveb pro ubytování v návaznosti na ulici Zagarolská zlepšuje integraci areálů do zástavby obce.

- .5 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stanovuje umístování fotovoltaických elektráren integrovaných jako součást činností a staveb přípustného využití jako podmíněně přípustné využití v celém správním území a umístování samostatně stojících fotovoltaických elektráren jako nepřípustné využití v celém správním území.
- .6 Konkrétní změny ploch s rozdílným způsobem využití Změny č. 3 jsou popsány v kapitole IV/o/.4
- .7 Ostatní podmínky ploch s rozdílným způsobem využití se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/1.2 Prostorové uspořádání**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves nepovoluje umísťovat vedlejší stavby, pergoly a oplocení před vstupní fasádu hlavní stavby směrem do veřejného prostranství u řadové zástavby v celém správním území obce z důvodu zachování charakteru přilehlých veřejných prostranství.

Tolerance podmínek prvků a podmínek prostorového uspořádání je stanovena z důvodu měřítka a tedy i podrobnosti územního plánu s ohledem na možnost upřesnění podmínek prostorového uspořádání při umísťování záměru bez dopadu na urbanistickou koncepci územního plánu.

Podmínka maximální vzdálenosti hlavní stavby k VP (ploše veřejného prostranství) dle navazující zástavby je stanovena z důvodu komplexního řešení uspořádání zástavby s ohledem na charakter jednotlivých lokalit a konkrétní uspořádání jednotlivých bloků zástavby.

- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění podmínky prostorového uspořádání následujících lokalit:

**N.04 K Lešanům**

V lokalitě je v ploše změn Z.04 stanovena maximální zastavěnost pozemku hlavní stavbou 25% pro efektivní využití potenciálu rozvojových ploch. Podmínka na minimální plochu pozemků 1000 m<sup>2</sup> neplatí pro stávající pozemky vymezené pro bydlení menší než 1000 m<sup>2</sup>.

- .3 Ostatní podmínky prostorového uspořádání se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

## **f/2 Podmínky infrastruktury**

### **f/2.1 Veřejná prostranství**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

### **f/2.2 Občanské vybavení**

- .1 Změna č. 1 ÚP upravuje rozsah požadavku na minimální kapacitu základní školy ze 150 dětí na 300 z důvodu zajištění dostatečné kapacity pro rozvojové plochy v lokalitě HP.02 Nádražní.  
 .2 Ostatní podmínky občanského vybavení se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

### **f/2.3 Dopravní infrastruktura**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění opatření silniční dopravy, dopravy v klidu, veřejné hromadné, pěší a cyklistické dopravy.  
 .2 Ostatní podmínky dopravní infrastruktury se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

#### **f/2.3.1 Doprava silniční**

- .1 Jsou stanoveny tyto koridory silniční dopravy:

##### **CNU.DI05 – MOK Nad Zámkem**

Koridor vymezuje plochu pro realizaci místní obslužné komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury z důvodu zajištění obslužnosti v ploše vymezené pro plochu rekreace všeobecné (RU).

##### **CNU.DI07 – MOK U Dvora – V Loučkách**

Koridor vymezuje plochu pro realizaci místní obslužné komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury z důvodu propojení ulic U Dvora a V Loučkách a zajištění lepší prostupnosti území.

##### **CNU.DI08 – obratiště na MOK U Dvora**

Koridor je vymezen pro obratiště v návaznosti na ulici U Dvora, které obsluží severní část lokality Lešany.

- .2 Ruší se tato opatření:

##### **DN.01 – spojovací komunikace ulic U Dvora a U Kapličky**

Opatření se ruší vzhledem k zajištění dopravní obslužnosti a prostupnosti pomocí stávající paralelní komunikace na severu oblasti Pod Vsí.

- .3 Je upraveno vymezení styku silnic III/24021 a III/10149 pro zajištění plynulého provozu a umístění autobusové zastávky. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.113.  
 .4 Ostatní podmínky dopravy silniční se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

#### **f/2.3.2 Doprava v klidu**

- .1 Jsou stanoveny tyto koridory dopravy v klidu:

##### **CNU.DI03 – parkoviště Lešany resort**

Koridor slouží pro zajištění parkování v klidu v zástavbě Lešany resort, jenž není v souladu s požadavky ČSN. Je vymezen pro min. 18 stání (16+2).

- .2 Ostatní podmínky dopravy v klidu se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

#### **f/2.3.3 Veřejná hromadná doprava**

- .1 Jsou stanoveny tyto koridory veřejné hromadné dopravy:

##### **CNU.DI06 – obratiště pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště**

Koridor je vymezen pro obratiště autobusové linkové dopravy a vytvoření nové autobusové zastávky s nástupištěm, která zajistí dopravní obslužnost lokality L.02 Lešany resort.

- .2 Ostatní podmínky veřejné hromadné dopravy se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.3.4 Drážní doprava**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.3.5 Letecká doprava**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.3.6 Vodní doprava**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.3.7 Pěší doprava**

- .1 Jsou stanovena tato místa pěšího propojení:  
- vymezení pěšího propojení  
**P – propojení Lešanské návsi a oblasti Pod Vsí v lokalitě L.01 Lešany**
- .2 Jsou stanovena tato opatření pěší dopravy:  
- nová pěší komunikace, na výkrese č. 3 označena jako DN s indexem  
**DN.36 a DN.47 – propojení Lešanské návsi a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary**  
**DN.37 – propojení Lešanské návsi a Lešanského resortu**  
**DN.38, DN.41, DN.42 a DN.44 – propojení krajinných cest**  
**DN.39 a DN.40 – pokračování ulice V Závětíně do krajiny**  
**DN.41, DN.42 a DN.44, DN.45, DN.49 – propojení krajinných cest**  
**DN.43 – propojení ul. Školní a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary**  
**DN.46 – propojení ulice U Dvora a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary**  
**DN.48 – pokračování ul. Školní do krajiny severozápadním směrem do obce Uhy**
- .3 Ostatní podmínky pěší dopravy se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.3.8 Cyklistická doprava**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves zpřesňuje vymezení těchto cyklostezek:
- Cyklostezka Kralupy n. Vltavou – Velvary**  
Jsou zpřesněny plochy veřejně prospěšných staveb VD.102 a VD.103 v rámci ploch dopravy silniční (DS) v rámci zastavitelné plochy Z.23 pro realizaci cyklostezky spojující obce Velvary a Kralupy nad Vltavou.
- Cyklostezka Vltavská**  
Je zpřesněna veřejně prospěšná stavba VD.105 v rámci zastavitelné plochy Z.21 pro vedení trasy cyklostezky odděleně mimo silnici III. třídy.
- .2 Ostatní podmínky cyklistické dopravy se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.3.9 Hipostezky**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.3.10 Zemědělská a lesní doprava**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.4 Technická infrastruktura**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění opatření vodního režimu a zásobování elektrickou energií.
- .2 Ostatní podmínky technické infrastruktury se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.1 Vodní režim**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje koridor CNU.TI51, uvedený v kapitole II/f/2.4.5 a koridor CNU.TI52, uvedený v kapitole II/f/2.4.4.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves zpřesňuje vymezení koridoru CNU.TI04 uvedeném v kapitole II/f/2.4.5.
- .3 Ostatní podmínky vodního režimu se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.2 Zásobování pitnou vodou**

- .1 V koridoru CNU.DI05 bude v rámci realizace místní obslužné komunikace realizován vodovod pro obsluhu oblasti rekreace všeobecné (RU) v lokalitě N.06 Nad zámkem a napojen na stávající vodovodní síť.
- .2 Ostatní podmínky zásobování pitnou vodou se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.3 Zásobování provozní vodou**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.4.4 Odvádění splaškových vod**

- .1 Jsou vymezeny tyto koridory pro odvádění splaškových vod:

**CNU.TI52 – ČOV**

Koridor pro realizaci čistírny odpadních vod pro řešení nakládání s odpadními vodami.

- .2 V koridoru CNU.DI05 bude v rámci realizace místní obslužné komunikace realizována kanalizace pro obsluhu oblasti rekreace všeobecné (RU) v lokalitě N.06 Nad zámkem a napojena na stávající kanalizační síť.
- .3 Ostatní podmínky odvádění splaškových vod se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.5 Odvádění srážkových vod**

- .1 Je upřesněno vymezení těchto koridorů:

**CNU.TI04 – retenční nádrž V Závětíně s navrhovaným retenčním objemem 2 600 m<sup>3</sup>**

Koridor je upřesněn tak, aby nezasahoval do plochy přírodní všeobecné (NU) a do ploch zastavěných a zastavitelných.

- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje tyto koridory pro odvádění srážkových vod:

**CNU.TI51 – podzemní zasakovací objekt Hleděsebe**

Pro řešení problému odtoku srážkových vod je v lokalitě Hleděsebe vymezen koridor pro podzemní zasakovací objekt v rámci plochy rekreace všeobecné (RU).

- .3 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší koridor CNU.TI02 a CNU.TI06 na základě aktualizace vůči stávajícímu stavu a dokončení stavby.
- .4 Ostatní podmínky odvádění srážkových vod se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.6 Zásobování plynem**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.4.7 Zásobování elektrickou energií**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves umožňuje využití fotovoltaických elektráren v celém území v případě, že jsou integrovanou součástí činností a staveb přípustného využití.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves zakazuje umísťování samostatných alternativních zdrojů energie do doby zhotovení energetické koncepce obce a zároveň na územích, která negativně ovlivní chráněné pohledové horizonty. Chráněné pohledové horizonty jsou vymezeny na základě pohledových vazeb mezi významnými městskými a krajinnými prvky. Jedná se především o pohledy na zámek Nelahozeves a na okolní přírodní horizonty sídla, které utváří významné terénní zlomy a přírodní hodnoty (především úbočí svahů Bažantice, vrchy Na Věnci a Na Viničkách a Lešanský háj).
- .3 Ostatní podmínky zásobování elektrickou energií se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.4.8 Spoje**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.4.9 Ropovody a produktovody**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.5 Krajinná infrastruktura**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se mění podmínky územního systému ekologické stability a interakčních prvků.
- .2 Ostatní podmínky krajinné infrastruktury se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.5.1 Územní systém ekologické stability**

- .1 Je upřesněno vymezení těchto koridorů ÚSES:

**NRBK.57 Šebín – K58**

Plocha nefunkčního biokoridoru je upřesněna tak, aby procházela mimo plochu cyklostezky a aby navazovala na nadregionální biokoridor v k. ú. Lobeč, tak jak je vymezen v Územním plánu města Kralupy nad Vltavou v Úplném znění po změně č. 4.

**LBK.155**

Plocha koridoru LBK.155 je upravena tak, aby její vymezení umožňovalo cílový stav společenstva ve formě křovin a doprovodných porostů. Koridor tak nezasahuje nad plochy veřejných prostranství všeobecných ostatních (PU.o) (v ploše veřejně prospěšné stavby VD.106) a je vymezen nad plochami přírodně blízkými – přírodní všeobecné (NU), rekreace všeobecné (RU).

**LBK.156 a LBK.266**

Plocha koridorů je upravena tak, aby nezasahovala do ploch dopravy silniční (DS) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU.o) v místě řešené dopravního napojení silnic III/24021 a III/10149.

- .2 Ostatní podmínky územního systému ekologické stability se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.5.2 Interakční prvky**

- .1 Jsou vymezeny tyto interakční prvky:

**IP.69 a IP.70**

Interakční prvky jsou vymezeny v návaznosti na plochy dopravy silniční (DS) pro realizaci pěšího propojení Lešanské návsi a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary, na posílení charakteru krajinného rázu a jako součást vodohospodářských opatření.

**IP.35**

V návaznosti na liniový interakční prvek IP. 02 je vymezen plošný prvek IP.35 mezi plochami dopravy silniční (DS), pro zajištění ochrany stávající zeleně.

- .2 Je upraveno prostorové vymezení interakčních prvků **IP.14, .50, .51, .53, .55, .56, .59, .60 a .61** pro zajištění prostorové souvislosti se změnami v území.
- .3 Ostatní podmínky interakčních prvků se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**f/2.5.3 Významné krajinné prvky**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.5.4 Dobývání nerostů**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**f/2.5.5 Ohrožení životního prostředí**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

## Ostatní podmínky

g/

### **Vyvláštění a věcné břemeno**

- .1 Jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlástit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
- .1.1 Dopravní infrastruktura

#### **VD.40 – odstranění dopravní závady křižovatky a úprava místních obslužných komunikací**

Veřejná prospěšnost dopravního řešení vyplývá z potřeby řešení dopravní závady křížení silnice I. třídy s místní obslužnou komunikací a uvedení do souladu s požadavky ČSN. Na řešení závady křižovatky navazuje úprava okolních místních obslužných komunikací a vytvoření prostoru pro pěší. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

#### **VD.42 – parkoviště pro min. 18 stání (16+2 ) dle ČSN 736110**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby řešení dopravy v klidu v zástavbě Lešany resort, jenž není v souladu s požadavky ČSN. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství potřebné pro řešení dopravní závady.

#### **VD.51 – pěší a cyklo komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, konkrétně zajištění pěšího a cyklo propojení Lešan a Lešan resort mimo silnici III/24021. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

#### **VD.65 – pěší komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace.

#### **VD.102 a VD.103 – pěší a cyklo komunikace PC 3/2 v šířce 3 m**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, mimo jiné napojení a rozvoj cyklostezky propojující Kralupy nad Vltavou a Velvary. Rozsah vyplývá z vymezení plochy dopravy pro realizaci cyklostezky.

#### **VD.104 – úprava místní obslužné komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy lokality U Rasovny dopravní a technickou infrastrukturou. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace včetně ploch pro pohyb chodců.

#### **VD.105 – pěší a cyklo komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, konkrétně alternace úseku cyklostezky Vltavská mimo silnici III/24021. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

#### **VD.106 – nová pěší komunikace a úprava stávající místní obslužné komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy ploch rekreace. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace.

#### **VD.107 – obratiště pro autobusovou linkovou dopravu včetně nástupiště**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby umístění obratiště pro autobusovou linkovou dopravu a vytvoření autobusové zastávky pro obsluhu Lešanského resortu. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

#### **VD.108 – obratiště na MOK U Dvora**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby umístění obratiště pro autobusovou linkovou dopravu. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství.

#### **VD.109 a VD.110 – pěší a cyklo komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství, konkrétně napojení cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary na Lešany mimo silnici III/24021. Rozsah vyplývá z vymezení plochy dopravy jiné.

**VD.111 – nová místní obslužná komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy zastavitelných a zastavěných ploch dopravní infrastrukturou. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace včetně chodníků.

**VD.112 – nová místní obslužná komunikace včetně sítě a objektů technické infrastruktury**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby rozvoje sítě veřejných prostranství a zajištění obsluhy ploch rekreace v lokalitě Nad zámek dopravní a technickou infrastrukturou. Rozsah vyplývá z vymezení plochy veřejného prostranství pro realizaci pozemní komunikace včetně chodníků a plochy pro technickou infrastrukturu.

**VD.113 – úprava křižovatky včetně řešení autobusové zastávky**

Veřejná prospěšnost dopravního řešení vyplývá z potřeby řešení dopravního křížení silnic III. třídy. Na řešení křižovatky navazuje vytvoření autobusové zastávky pro zajištění dopravní obsluhy lokality U Rasovny.

**VD.114 až VD.119 – pěší a cyklo komunikace**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické dostupnosti území a rozvoje sítě veřejných prostranství. Rozsah vyplývá z vymezení plochy dopravy silniční nebo dostatečné plochy pro realizaci opatření DN.

**.1.2 Technická infrastruktura****VT.03, VT.04, VT.204 – retenční nádrž včetně napojení na síť dešťové kanalizace a přeložek sítě a objektů technické infrastruktury**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby realizace zástavby a zvýšení retenční schopnosti území při nárůstu zastavěných a zpevněných ploch. Rozsah vyplývá z vymezení koridorů pro technickou infrastrukturu T103, T104, T151.

**.1.3 Založení prvků ÚSES****VU.07****VU.08**

Veřejná prospěšnost vyplývá z potřeby zajištění funkčnosti prvku územního systému ekologické stability. Rozsah vyplývá z vymezení koridoru odpovídajícího prvku ÚSES.

**.1.4 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit VT.02, VT.06 a VT.101 – VT.105 z důvodu realizace staveb.****.2 Ostatní podmínky vyvlastnění se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.**

**h/ Předkupní právo**

.1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves mění a doplňuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona:

.1.1 Občanské vybavení

**PO.01 – základní škola**

*na parc. č. 39/1, 39/26, 222/6 (k. ú. Podhořany) ve prospěch obce Nelahozeves, Školní 3, 277 51 Nelahozeves, IČ: 00237094*

Veřejná prospěšnost předkupního práva vyplývá z potřeby zajištění kapacity základní školy v lokalitě Nádražní. Rozsah plochy byl upřesněn dle majetkových poměrů v území.

.1.2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo V02 (objekt pro správu a služby) a V03 (objekt pro občanské vybavení) z důvodu změny majetkových poměrů v území.

.1.3 Veřejné prostranství

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo P01, P02 a P03 z důvodu změny úpravy vztahů v území na vyvlastnění v rámci ploch dopravní infrastruktury.



**i/ Kompenzační opatření**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**j/ Územní rezervy**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**k/ Dohoda o parcelaci**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší veškeré dohody o parcelaci v řešeném území.

**l/ Územní studie**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**m/ Regulační plán**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upřesňuje zadání regulačního plánu těchto ploch:

**RP.02**

Pozemky pro základní školu budou vymezeny pro min. 300 žáků.

Veřejná infrastruktura bude řešena ve standardech udržitelné čtvrti s důrazem na řešení energetické koncepce a s reflexí aktuálních principů (např. Nový evropský Bauhaus)

- .2 Ostatní podmínky regulačních plánů se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**n/ Etapizace**

- .1 Plochy Z.01, Z.18 a Z.20 jsou zařazeny do Etapy II., protože podmínkou jejich využití je realizace technických opatření pro odvod srážkových vod.  
.2 Plochy Z.04, Z.19, Z.21, Z.22, Z.23 a Z.24 jsou zařazeny do Etapy I., protože jejich využití není podmíněno opatřeními veřejné infrastruktury nebo jinými podmínkami.  
.3 Ostatní podmínky etapizace se Změnou č. 3 Územního plánu Nelahozeves nemění.

**o/ Kvalifikace**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

### III Širší vztahy

#### **p/ Koordínace využívání území**

- .1 Obec Nelahozeves leží v severozápadní části Středočeského kraje, na levém břehu Vltavy. Je součástí obce s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou. Obec je morfologicky členitá, jejím územím prochází hrana Lešanské plošiny, většina částí obce se nachází pod touto hranou. V území se nachází centrální tankoviště ropy (CTR) a prochází zde ropovody Družba a IKL. Kulturními památkami Nelahozevsi jsou především zámek Nelahozeves a rodný dům Antonína Dvořáka. Na druhém břehu Vltavy se nachází významný zámecký areál Veltrusy.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje nové plochy pro trasu cyklostezky propojující sousední obce Kralupy nad Vltavou a Velvary.
- .3 Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkrese 05 - Výkres širších vztahů.

#### **q/ Podněty změny územního plánu**

- .1 Zásady územního rozvoje zde stanovují tyto záměry na území obce:
  - .1.1 Vymezit a stanovit územní ochranu pro stavbu ropovodu Družba (z PÚR 2008, po aktualizaci č. 7. roku z 2024, zpřesněno v ZÚR po aktualizaci č. 11 z roku 2024) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí. V územním plánu je vymezen zpřesněn do plochy koridoru CNZ.R01 a veřejně prospěšné stavby VT.R01.
  - .1.2 Vymezit a stanovit územní ochranu pro stavbu dálkovodu IKL (z PÚR 2008, po aktualizaci č. 7. roku z 2024, zpřesněno v ZÚR po aktualizaci č. 11 z roku 2024) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R02 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí. V územním plánu je vymezen zpřesněn do plochy koridoru CNZ.R02 a veřejně prospěšné stavby VT.R02.
  - .1.3 Vymezit nadregionální biokoridory 57 (Šebín – K58) a 58 (Údolí Vltavy – K10). V územním plánu je biokoridor 57 vymezen jako plochy koridoru ÚSES NBRK.49 – NRBK.57, v části jako veřejně prospěšné opatření VU.01, VU.02, VU.05 – VU.07. Biokoridor 58 je vymezen jako NRBK.58V, NRBK.45-1 a NRBK.45-2. Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje vymezení koridoru 57 v plochách změn v krajině K.04 a K.05 tak, aby navazoval na nadregionální biokoridor v sousední obci Kralupy nad Vltavou.
  - .1.4 Vymezit regionální biocentrum biocentrum 1862 Kořenice. V územním plánu je vymezeno jako plocha koridoru ÚSES RBC.1862 a jeho část jako plocha veřejně prospěšného opatření VU.03.

## IV Vyhodnocení

### r/ **Splnění zadání**

- .1 Návrh změny územního plánu je v souladu se stavebním 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.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je zpracována nad katastrální mapou vydanou k 1. 11. 2023.
- .3 Dílčí změny v územním plánu vznikají na základě aktualizace k rozsahu katastrální mapy, aktualizace dle skutečného stavu v území a odstranění chyb vzniklých při aktualizaci kresby a zpracování územního plánu.
- .4 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves prověřuje a následně upravuje podmínky využití a prostorového uspořádání následujících ploch:

č.	k.ú.	parcelní číslo	stávající využití	navrhovaná změna využití	kapacita/ rozsah
1	L	117/1, 117/2	smíšené obytné venkovské (SV), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	0,02 ha
2	L	52, 53	smíšené obytné venkovské (SV)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	0,01 ha
3	L	177/13, 554, 177/8	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), smíšené obytné venkovské (SV)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), zajištění souladu s platnou KM	0,01 ha
4	L	12/5, 12/6, 12/9, 12/10, 12/12, 12/13, 180/4, 180/6, 181/1, 182/2, 182/3, 182/4, 200/2, 496, 497	smíšené obytné venkovské (SV), rekreace všeobecná (RU), přírodní všeobecné (NU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	0,14 ha
5	L	st. 124/3, 124/4	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), doprava silniční (DS)	0,24 ha
6	L	266/1	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	0,18 ha
7	L	182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 188/3, 188/4, 188/5, 188/6, 200/2, 200/6, 496, 497	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), rekreace - oddechové plochy (RO), přírodní všeobecné (NU), LBK 155	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), přírodní všeobecné (NU), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), prověření změny vymezení LBK 155	0,74 ha
8	L	195/352, 200/2	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), přírodní všeobecné (NU), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), rekreace - oddechové plochy (RO), přírodní všeobecné (NU)	0,05 ha
9	L	246/27, 248/2, 521	smíšené nezastavěného	doprava silniční (DS)	0,21 ha

			území všeobecné (MU)		
10	L, N	246/26, 518, 519, 302, 305/1, 397/59, 507, 508, 509, 511	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), přírodní všeobecné (NU)	doprava silniční (DS), opatření DN	0,88 ha
11	L	182/1, 202/2, 496	přírodní všeobecné (NU)	přírodní všeobecné (NU), prověření změny vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu - TI06	
12	L	211/1, 246/3, 495, 521	smíšené obytné venkovské (SV), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	0,04 ha
13	L	502, 106/32, 106/33, 106/24, 106/31, 106106/1, 106/25, 106/31, 106/32, 106/33, 106/34, 106/35, 106/36, 106/37, 106/38, 106/39, 108/1, 108/4, 300, 379/4, 493, 501, 502/1, 502/4, 505/2, 520, 83/48, 83/58, 83/59./25, 106/34, 106/23, 106/1, 83/59, 83/58, 83/48	smíšené obytné venkovské (SV), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), doprava silniční (DS)	0,77 ha
14	L	300, 501, 502, 108/1, 108/5, 108/6, 106/32, 121/1, 108/4, 83/59, 83/58, 83/48106/32, 106/33, 106/38, 106/39, 108/1, 108/4, 108/5, 108/6, 121/1, 300, 501, 502/2, 502/3, 502/4, 83/48, 83/58, 83/59	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	prověření změny vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu - TI03	0,94 ha
15	N	plocha RP02 – 224/2, 52/2, 230/3, 373, 360/2, 363/2, 360/8, 360/7, 197/25, 222/1, 222/4, 222/3, 391, 390, 389, 222/2, 388, 387, 386, 385, 355/2, 197/250, 67/2, 39/23, 39/22, 38/6, 38/4, 38/3, 67/13, 67/12, 481/1, 67/10, 321, 258, 35/1, 35/2, 38/9, 38/10, 38/8, 38/5, 39/1, 39/31, 356, 616, 689, 357/5, 357/6, 731, 640, 357/4, 480, 357/11, 357/7, 360/4, 357/2, 673, 357/9, 681, 357/10, 711, 360/3, 357/1, 544, 357/3, 360/1, 360/6, 360/7,	veřejná prostranství všeobecná hlavní (PU.h), veřejná prostranství všeobecná vedlejší (PU.v), veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), smíšené obytné venkovské (SV), smíšené výrobní všeobecné (HU), doprava drážní (DD)	veřejná prostranství všeobecná hlavní (PU.h), veřejná prostranství všeobecná vedlejší (PU.v), veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), smíšené obytné venkovské (SV), smíšené výrobní všeobecné (HU), doprava drážní (DD), prověření změny etapizace a vymezení zastavitelných ploch	14,94 ha

			360/5, 357/14, 647, 357/8, 765, 222/7, 39/33, 163, 39/24, 180, 39/24, 39/4, 222/5, 222/6, 39/26, 39/8, 39/9, 61, 39/7, 39/6, 39/10, 81, 39/11, 251, 39/12, 63, 39/5, 59/1, 60/1, 39/13, 80, 39/14, 64, 39/15, 65, 39/16, 79, 39/29, 39/17, 78, 39/30, 77, 39/18, 66, 39/19, 67, 39/20, 76, 39/21, 58, 39/2				
16	N	260/1	veřejná prostranství všeobecná vedlejší (PU.v), rekreace všeobecná (RU)	veřejné prostranství všeobecné vedlejší (PU.v), rekreace všeobecná (RU), prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – retenční opatření	0,7 ha		
			st. 671, st. 667, st. 653, st. 643, st. 603, st. 593, st. 592, st. 591, st. 590, st. 589, st. 588, st. 587, st. 586, st. 585, st. 584, st. 583, st. 582, st. 581, st. 580, st. 579, st. 578, st. 577, st. 576, st. 575, st. 574, st. 573, st. 572, st. 571, st. 570, st. 565, st. 563, st. 539, st. 516, st. 515/2, st. 515/1, st. 513, st. 512, st. 511, st. 510, st. 503, st. 502, st. 500, st. 478, st. 458, st. 452, st. 451, st. 444, st. 418, st. 417, st. 416, st. 385/7, st. 385/6, st. 385/5, st. 385/4, st. 385/3, st. 385/2, st. 252, st. 251, st. 250, st. 249, st. 109/2, 446/9, 446/8, 446/5, 446/4, 446/3, 446/2, 432, 426, 419, 417, 393, 197/94, 197/92, 197/31, 197/253, 197/252, 197/191	smíšené výrobní všeobecné (HU)	smíšené výrobní všeobecné (HU), prověření změny podmínek využití a prostorového uspořádání	13,43 ha	
18	N	2/3, 2/4, 2/5, 10, 190/2, 190/3, 312/1, 312/3	přírodní všeobecné (NU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), přírodní všeobecné (NU), případně prověření vymezení části plochy pro dopravní	0,58 ha		

				infrastrukturu – cyklostezka	
19	N	7/40, 7/41	rekreace - oddechové plochy (RO)	rekreace - oddechové plochy (RO), prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu - ČOV	0,36 ha
20	N	st. 101, 41/1, st. 383	specifické jiné (XX)	specifické jiné (XX), prověření úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání s ohledem na řešení statické dopravy	0,29 ha
21	N	73/1, 73/141, 73/146, 73/17, 73/18, 73/19, 73/20, 73/21, 73/23, 73/24, 73/25, 73/26, 73/27, 73/28, 73/31, 73/32, 73/37, 73/56, 73/57, 78/2	rekreace všeobecná (RU)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), nebo prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – vodovod a kanalizace	0,36 ha
22	L	87/31, 87/30, 87/29, 87/28,	smíšené obytné venkovské (SV)	smíšené obytné venkovské (SV), prověření změny podmínek prostorového uspořádání a etapizace	0,23 ha
23	N	87/32, 87/33, 87/38, 87/4,	smíšené obytné venkovské (SV)	smíšené obytné venkovské (SV), prověření změny podmínek prostorového uspořádání a etapizace	0,43 ha
24	L	85/26, 85/23, 87/4, 88, st. 761	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), prověření změny vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu - TI04	0,74 ha
25	L	48/5, 48/6, 49/1, 49/2, 491, 493, 55/3, 55/4, 55/5, st.9	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), smíšené obytné venkovské (SV)	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), smíšené obytné venkovské (SV), prověření změny vymezení plochy PU.o pro zajištění prostupnosti území	0,21 ha
26			neobsazeno		
27	L	266/1, 266/4, 266/7, 266/8, 526	přírodní všeobecné (NU)	přírodní všeobecné (NU), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), prověření změny vymezení biokoridoru NRBK 57 mimo trasu cyklostezky včetně koordinace s ÚP Kralupy nad Vltavou	6,16 ha

28	L		smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) v celém správním území obce	prověření přípustnosti alternativních zdrojů energie ve vztahu k platné legislativě	
29		188/9, 248/2, 266/1, 322/46, 322/49, 376/1, 379/21, 512, 515, 519, 525, 526	veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o), doprava silniční (DS), přírodní všeobecné (NU), smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	prověření vymezení koridoru cyklostezky Kralupy n.V. – Velvary ve správním území obce	0,68 ha
30		211/1, 246/3	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	prověření možnosti vymezení zastavitelných ploch drobného rozsahu (do cca 0,3 ha) v návaznosti na zastavěné území v lokalitě L01 Lešany	0,25 ha
31			rekreace všeobecná (RU), smíšené obytné venkovské (SV) v celém správním území obce	prověření podmínek prostorového uspořádání vedlejších staveb v území ve vztahu k veřejným prostranstvím, zejména v plochách resortů v lokalitách L02 Lešany resort a N05 V Cihelnách	
32			PsRZV v celém správním území obce	prověření změny podmínek využití a prostorového uspořádání s ohledem na umístování fotovoltaických systémů	
33			smíšené obytné venkovské (SV), rekreace - oddechové plochy (RO), veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)	zrušení podmínky dohody o parcelaci pro využití plochy Z05/I	

**Změna č. 01**

**poloha v území:** v nezastavěném území, v zastavitelné ploše Z03/l., část mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci) podmíněně přípustné využití: Na pozemcích navazujících na plochu PU.v a PU.h lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na PU.h navíc činnosti a stavby středního vybavení;*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – úprava rozsahu plochy

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah zastavěného území a ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je rozšířena plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o) v ulici V Úvoze. Plocha se rozšiřuje o pozemky parc. č. 117/1 a 117/2. Rozšíření plochy PU.o umožní realizaci opatření CH.02 pro doplnění chodníku.

**Změna č. 02**

**poloha v území:** v zastavěném území

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)*

*podmíněně přípustné využití: Na pozemcích navazujících na plochu PU.v a PU.h lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na PU.h navíc činnosti a stavby středního vybavení;*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – úprava rozsahu plochy

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je rozšířena plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o) o pozemky parc. č. 52 a 53 pro umožnění realizace opatření DN.27 na realizaci pěší komunikace. Plocha je stanovena jako součást veřejně prospěšné stavby dopravní VD.65.

**Změna č. 03**

**poloha v území:** v zastavěném území

**stávající využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*



**smíšené obytné venkovské (SV)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)*

*podmíněně přípustné využití: Na pozemcích navazujících na plochu PU.v a PU.h lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na PU.h navíc činnosti a stavby středního vybavení;*

**navrhovaná změna využití:**

**veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – úprava rozsahu plochy**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

*zajištění souladu s platnou KM;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití v celé ploše řešeného území tak, aby byl v souladu s katastrální mapou vydanou ke dni 1. 11. 2023.

**Změna č. 04**

**poloha v území:** v zastavitelné ploše Z02/I, zastavěném území, mimo zastavěné území

**stávající využití:**

**smíšené obytné venkovské (SV)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)*

*podmíněně přípustné využití: Na pozemcích navazujících na plochu PU.v a PU.h lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na PU.h navíc činnosti a stavby středního vybavení;*

**rekreace všeobecná (RU)**

*přípustné využití: 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);*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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 činnosti a staveb pro zemědělství);*

**navrhovaná změna využití:**

**veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je rozšířena plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o). V rámci zastavitelné plochy Z.02 vymezuje návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných ostatních (PU.o), pro zajištění pěší prostupnosti územím. Plocha změny je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.106 pro realizaci nové pěší komunikace (v rámci plochy Z.02) a úpravu stávající místní obslužné komunikace. V rámci aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu je aktualizován i rozsah plochy změny v krajině K.01 pro založení prvku ÚSES (LBK.155) tak, aby odpovídal vymezení ploch přírodního charakteru.

**Změna č. 05**

**poloha v území:** v zastavěném území

**stávající využití:**

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných ostatních (PU.o) tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území. V rámci zastavitelného území je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.DI06 na realizaci obratiště autobusové dopravy včetně nástupiště, pro zajištění dopravní obsluhy lokality L.02 Lešany resort veřejnou hromadnou dopravou. Plocha koridoru je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.107.

**Změna č. 06**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

*prověření úpravy podmínek prostorového uspořádání a účelu vymezení VD.42*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje využití koridoru CNU.DI03 na realizaci parkoviště pro min. 18 stání (16+2) dle ČSN 736110, pro zajištění dopravy v klidu lokality L.02 Lešany resort. V návaznosti na změnu využití mění vymezení plochy. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.42.

**Změna č. 07**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

rekreace – oddechové plochy (RO)

*přípustné využití: 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)*

*nepřípustné využití: oplocení;*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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);*

*plocha LBK.155;*

**navrhovaná změna využití:****veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – úprava rozsahu plochy**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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);*

**smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

*přípustné využití: 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);*

*prověření změny vymezení LBK.155*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje vymezení plochy lokálního biokoridoru LBK.155 tak, aby zasahoval převážně nad plochy přírodně blízkého charakteru – přírodní všeobecné (NU), rekreace – oddechové plochy (RO), kde využití umožňuje cílový stav společnosti ve formě křovin a doprovodných porostů. Plocha biokoridoru se zmenšuje o část pozemků parc. č. 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 200/2, 496 a 497, které byly v rámci aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití dle stávajícího stavu území vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných ostatních (PU.o). Pro zajištění souladu se stávajícím stavem je upraven rozsah změny v krajině K.01 pro založení prvku ÚSES biokoridoru LBK.155, který je vymezen jako veřejně prospěšné opatření VU.08).

**Změna č. 08**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:****veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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);*

**smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:****veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – úprava rozsahu plochy**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**rekreace – oddechové plochy (RO)**

*přípustné využití: 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)*

*nepřípustné využití: oplocení;*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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);*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je upravena plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o), která zajišťuje pěší a cyklo propojení Lešan a Lešanského resortu mimo silnici III/24021. Plocha je vymezena jako součást veřejně prospěšné stavby VD.51 pro pěší a cyklo komunikaci. V návaznosti na aktualizaci veřejných prostranství se rozšiřuje plocha změny v krajině K.02 vymezené jako rekreace – oddechové plochy (RO) o část pozemků parc. č. 200/2 a 195/352. Interakční prvek IP.53 je vymezen souběžně s komunikací. Hranice lokalit L.02 a L.03 prochází po jižní hraně komunikace.

**Změna č. 09**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:****smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:****doprava silniční (DS)**

*přípustné využití: pozemní komunikace*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje plochu dopravy silniční (DS) jako zastavitelnou plochu Z.22 pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a napojení cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary na Lešany mimo silnici III/2402. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.109 a opatření DN.36. Pro zajištění souladu se stávajícím stavem území je na pozemku parc. č. 220 vymezen plošný interakční prvek IP.35. V návaznosti na plochu komunikace je vymezen interakční prvek IP.69 pro posílení charakteru krajinného rázu a jako součást vodohospodářských opatření.

**Změna č. 10**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:****smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

*přípustné využití: 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);*

**přírodní všeobecné (NU)**

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:****plochy dopravní (D)**

*přípustné využití: pozemní komunikace*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje plochu dopravy silniční (DS) jako zastavitelnou plochu Z.22 pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a napojení cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary na Lešany mimo silnici III/2402. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.110 a opatření DN.37. V návaznosti na plochu komunikace je vymezen interakční prvek

IP.70 pro posílení charakteru krajinného rázu a jako součást vodohospodářských opatření. Pro napojení obce na cyklostezku Kralupy n. Vltavou – Velvary Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves dále vymezuje zastavitelnou plochu Z.24, která propojuje cyklostezku s ulicí Školní. Část plochy je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.119 a opatření DN.43. V lokalitách L.01 Lešany, L.04 Nelahozeveské údolí a N.09 Kořenice jsou vymezeny opatření DN.38 až DN.49 pro vedení dalších propojujících pěších a cyklistických komunikací.

### **Změna č. 11**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

*prověření změny vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – T106;*

**způsob zpracování:**

Na základě skutečného stavu (retenční nádrž již byla realizována) aktualizuje Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves dokumentaci a ruší koridor technické infrastruktury CNU.T106 a související veřejně prospěšnou stavbu VT.06.

### **Změna č. 12**

**poloha v území:** v zastavěném území, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy v rozsahu 211/1, 246/3

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je pozemek parc. č. 495 stanoven jako plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o). V návaznosti na zastavěné území a na rozvojové plochy bydlení v zastavitelné ploše Z.20 je v rámci této plochy na pozemcích parc. č. 211/1, 246/3 a 521 vymezena plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o) pro zajištění obslužnosti ploch bydlení.

### **Změna č. 13**

**poloha v území:** mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše Z05/I

**stávající využití:**smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

doprava silniční (DS)

*přípustné využití: pozemní komunikace stavby*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení jsou pozemky parc. č. 106/1, 106/34, 106/35, 493, 502/1, 520 vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných ostatních (PU.o).

Pro zajištění obsluhy zastavěných a zastavitelných ploch a rozvoj sítě veřejných prostranství je vymezen koridor CNU.DI107, pro realizaci místní obslužné komunikace, která propojí ulice U Dvora a V Loučkách. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.111.

Pro zajištění automobilové obsluhy je vymezen koridor CNU.DI08 na obratišti na MOK U Dvora. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.108.

**Změna č. 14**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření změny vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – T103;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 1 ÚP upravuje vymezení koridoru CNU.T103 pro retenční nádrž V Loučkách s navrhovaným retenčním objemem 6 500 m<sup>3</sup>. Koridor je vymezen v rámci veřejně prospěšné stavby VT.03.

**Změna č. 15**

**poloha v území:** v zastavěném území a zastavitelných plochách

**stávající využití:**veřejné prostranství všeobecné hlavní (PU.h)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství hlavních podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

veřejné prostranství všeobecné vedlejší (PU.v)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství vedlejších podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních  
podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport  
a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**smíšené obytné venkovské (SV)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména  
činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**smíšené výrobní všeobecné (HU)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související (zejména  
činnosti a stavby pro výrobu a skladování, zemědělství, dopravní technickou infrastrukturu  
a vybavení). Podmíněně přípustné Na pozemcích navazujících na plochu PU.v lze umístit  
činnosti a stavby základního vybavení;*

**doprava drážní (DD)**

*přípustné využití: stavby a zařízení dráhy. Podmíněně přípustné činnosti a stavby pro stravování  
a ubytování v plochách nádraží a stanic dráhy;*

**navrhovaná změna využití:**

**veřejné prostranství všeobecné hlavní (PU.h)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství hlavních  
podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport  
a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**veřejné prostranství všeobecné vedlejší (PU.v)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství vedlejších  
podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport  
a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních  
podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport  
a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**smíšené obytné venkovské (SV)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména  
činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**smíšené výrobní všeobecné (HU)**

*přípustné využití: činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související (zejména  
činnosti a stavby pro výrobu a skladování, zemědělství, dopravní technickou infrastrukturu  
a vybavení). Podmíněně přípustné Na pozemcích navazujících na plochu PU.v lze umístit  
činnosti a stavby základního vybavení;*

**doprava drážní (DD)**

*přípustné využití: stavby a zařízení dráhy. Podmíněně přípustné činnosti a stavby pro stravování  
a ubytování v plochách nádraží a stanic dráhy;  
prověření změny etapizace a vymezení zastavitelných ploch;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upřesňuje zadání regulačního plánu pro plochu RP.02. Stanovuje požadavek na vymezení pozemků pro umístění základní školy o minimální kapacitě 300 žáků a na řešení veřejné infrastruktury ve standardech udržitelné čtvrti s důrazem na řešení energetické koncepce a reflexí aktuálních principů.

**Změna č. 16**

**poloha v území:** zastavěné území

**stávající využití:**

**veřejné prostranství všeobecné vedlejší (PU.v)**

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství vedlejších  
podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport  
a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**rekreační všeobecná (RU)**

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**veřejné prostranství všeobecné vedlejší (PU.v)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství vedlejších*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

rekreace všeobecná (RU)

*přípustné využití: 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);*

*prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – retenční opatření;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje v rámci rekreace všeobecné (RU) koridor pro technickou infrastrukturu CNU.TI51 pro umístění podzemního zasakovacího objektu. Koridor je vymezen v rámci veřejně prospěšné stavby VT.204.

**Změna č. 17**

**poloha v území:** zastavěné území

**stávající využití:**smíšené výrobní všeobecné (HU)

*přípustné využití: 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). Podmíněně přípustné Na pozemcích navazujících na plochu PU.v lze umístit činnosti a stavby základního vybavení;*

**navrhovaná změna využití:**smíšené výrobní všeobecné (HU)

*přípustné využití: 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). Podmíněně přípustné Na pozemcích navazujících na plochu PU.v lze umístit činnosti a stavby základního vybavení;*

*prověření změny podmínek využití pro ubytování;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stanovuje podmíněně přípustné využití ploch smíšených výrobních všeobecných (HU), které umožňuje v lokalitě HP.05 Předmostí v návaznosti na ulici Zagarolská umístit činnosti a stavby pro ubytování.

**Změna č. 18**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

přírodní všeobecné (NU) – úprava rozsahu plochy

*přípustné využití: 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);*

*případně prověření vymezení části plochy pro dopravní infrastrukturu – cyklostezka;*



**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje rozsah ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal skutečnému stavu v území k 1. 11. 2023. Na základě tohoto vymezení je pozemek 190/2 vymezen jako plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o). Na pozemcích parc. č. 2/3, 2/4, 2/5, 10, 190/3, 312/1 a 312/3 Změna č. 3 vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.21 pro plochu veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o) pro realizaci cyklostezky, která umožní alternativní trasu části cyklostezky Vltavská mimo silnici III/24021. Plochy jsou součástí veřejně prospěšné stavby dopravní VD.105.

**Změna č. 19**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

rekreace – oddechové plochy (RO)

*přípustné využití: 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)*  
*nepřípustné využití: oplocení;*

**navrhovaná změna využití:**

rekreace – oddechové plochy (RO)

*přípustné využití: 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)*  
*nepřípustné využití: oplocení;*  
*prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – ČOV;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje v rámci plochy rekreace – oddechových ploch (RO) koridor pro technickou infrastrukturu CNU.TI52 pro umístění ČOV.

**Změna č. 20**

**poloha v území:** zastavěné území

**stávající využití:**

specifické jiné (XX)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

specifické jiné (XX)

*přípustné využití: 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);*  
*prověření úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání s ohledem na řešení statické dopravy;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stanovuje podmíněně přípustné využití ploch specifických jiných (XX), které umožňuje v lokalitě N.01 Zámek řešit dopravu v klidu pomocí hromadného podzemního parkování.

**Změna č. 21**

**poloha v území:** zastavěné území

**stávající využití:**

rekreace všeobecná (RU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

*nebo prověření vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu – vodovod a kanalizace;*

**způsob zpracování:**

Změna 3. územního plánu Nelahozeves vymezuje koridor dopravní infrastruktury CNU.DI05 pro novou místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury v rámci plochy rekreace všeobecné (RU), pro zajištění dopravní a technické obsluhy rekreační oblasti. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.112.

**Změna č. 22**

**poloha v území:** zastavitelná plocha Z.04/II

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**navrhovaná změna využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

*prověření změny podmínek prostorového uspořádání a změny etapizace;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves přesouvá zastavitelnou plochu Z.04 do I. etapy výstavby. Stanovuje novou podmínku zastavěnosti pozemku na 25% maximální zastavěnosti hlavní stavbou pro využití potenciálu rozvojové plochy.

**Změna č. 23**

**poloha v území:** zastavitelná plocha Z.04/II

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**navrhovaná změna využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

*prověření změny podmínek prostorového uspořádání a změny etapizace;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves přesouvá zastavitelnou plochu Z.04 do I. etapy výstavby. Stanovuje novou podmínku zastavěnosti pozemku na 25% maximální zastavěnosti hlavní stavbou pro využití potenciálu rozvojové plochy.

**Změna č. 24**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

*prověření změny vymezení a úprava vymezení části plochy pro technickou infrastrukturu T104;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje vymezení koridoru CNU.T104 pro retenční nádrž V Závětíně s navrhovaným retenčním objemem 2 600 m<sup>3</sup> tak, aby koridor zasahoval nad plochy smíšeného nezastavěného území všeobecného (MU) a zároveň mimo plochy přírodní všeobecné (NU) a zastavitelnou plochu Z.04. Koridor je vymezen v rámci veřejně prospěšné stavby VT.04.

**Změna č. 25**

**poloha v území:** zastavěné území a zastavitelná plocha Z01/II

**stávající využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**navrhovaná změna využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o) – změna rozsahu plochy

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

smíšené obytné venkovské (SV) – změna rozsahu plochy

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

*prověření změny vymezení plochy PU.o pro zajištění prostupnosti území;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší opatření DN.01 na novou trasu místní obslužné komunikace a pozemky parc. č. 55/5, 55/3, 49/1, 49/12 a 48/5 vymezuje jako smíšené obytné venkovské (SV) tak, aby doplnili proluky v ploše přestavby P.06. Dopravní obslužnost území je zajištěna stávajícími veřejnými prostranstvími, vymezenými jako veřejná prostranství všeobecná ostatní (PU.o) v rámci aktualizace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

V rámci pozemků ve vlastnictví obce parc. č. 491, 493 a st. 9 je vymezeno pěší propojení veřejných prostranství.

**Změna č. 26**

**poloha v území:** zastavěné území, část mimo zastavěné území

**stávající využití:**

rekreace – oddechové plochy (RO)

*přípustné využití: 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)*  
*nepřípustné využití: oplocení;*

**navrhovaná změna využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**způsob zpracování:**

Návrh na změnu byl prověřen a s ohledem na současný stav využití území a morfologii terénu bylo zachováno stávající řešení dle platného ÚP Nelahozeves.

**Změna č. 27**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

*prověření změny vymezení úpravy biokoridoru NRBK 57 mimo trasu cyklostezky včetně koordinace s ÚP Kralupy nad Vltavou;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje vymezení koridoru NRBK 57 tak, aby procházel mimo plochu cyklostezky a navazoval na nadregionální biokoridor v sousedním k. ú. Lobeč, vymezeném v rámci územního plánu Kralupy nad Vltavou. Plocha je vymezena jako přírodní všeobecná (NU) a jako veřejně prospěšné opatření VU.07.

Na biokoridor navazuje interakční prvek IP.51, který ho propojuje s lokálním biokoridorem LBK.155.

**Změna č. 28**

**poloha v území:** v plochách smíšených nezastavěného území (N) v celém správním území obce

**stávající využití:**

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření přípustnosti alternativních zdrojů energie ve vztahu k platné legislativě;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vyhodnotila umístování samostatných alternativních zdrojů energie jako nežádoucí. Do doby zhotovení energetické koncepce obce je preferováno umístování individuálních energetických zdrojů jako součást činností a staveb přípustného využití. Lokality přímo navazující na zastavěné území, s plochami vzrostlých lesů a kterými prochází nadregionální biokoridor ÚSES, stejně jako lokality přímo navazující na řeku Labe (jako je Lešanský háj, U Rasovny, Nelahozeveské údolí, Kořenice, Hrana Lešanské plošiny, Dvořákova stezka a Lososnice) jsou vyhodnoceny jako nevhodné lokality pro umístování alternativních zdrojů energie.

**Změna č. 29**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, částečně v zastavěném území při napojení na Lešany

**stávající využití:**

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

doprava silniční (DS)

*přípustné využití: pozemní komunikace*

přírodní všeobecné (NU)

*přípustné využití: 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);*

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření vymezení koridoru cyklostezky Kralupy n.V. – Velvary ve správním území obce;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje cyklostezku spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary jako zastavitelnou plochu Z.23, vymezenou jako plochu dopravy silniční (DS). V zastavitelné ploše Z.19 prochází cyklostezka v rámci plochy veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o). Plocha je vymezena jako veřejná prospěšná stavba VD.102 a VD.103.

**Změna č. 30**

**poloha v území:** mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

**stávající využití:**

smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

*přípustné využití: 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);*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření možnosti vymezení zastavitelných ploch drobného rozsahu (do cca 0,3 ha) v návaznosti na zastavěné území v lokalitě L01 Lešany;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje zastavitelnou plochu Z.20 v návaznosti na pokračování ulice U Kapličky a pěší cestu v krajině v rámci ploch Z.22. Celková plocha zastavitelné plochy je 0,27 ha, z toho 0,25 je vymezeno jako plocha smíšená obytná venkovská (SV) a 0,02 ha jako plocha veřejného prostranství všeobecného ostatního (PU.o). Plocha je zařazena do II. etapy rozvoje.

Plocha vytváří zábor ZPF, a to konkrétně orné půdy v rozsahu 0,246 ha I. třídy ochrany pro využití smíšené obytné venkovské (SV) a 0,016 ha půdy II. třídy ochrany pro veřejná prostranství všeobecná ostatní (PU.o).

**Změna č. 31**

**poloha v území:** zastavěné území a zastavitelné plochy v celém správním území

**stávající využití:**

rekreace všeobecná (RU)

*přípustné využití: 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);*

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření podmínek prostorového uspořádání vedlejších staveb v území ve vztahu k veřejným prostranstvím, zejména v plochách resortů v lokalitách L02 Lešany resort a N05 V Cihelnách;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stanovuje podmínku prostorového uspořádání pro celé správní území obce pro ochranu charakteru veřejných prostranství, která v případě řadové zástavby nepovoluje umísťovat vedlejší stavby, pergoly a oplocení před vstupní fasádu hlavní stavby směrem do veřejného prostranství.

**Změna č. 32**

**poloha v území:** celé správní území obce

**stávající využití:**

*PsRZV v celém správním území obce*

**navrhovaná změna využití:**

*prověření změny podmínek využití a prostorového uspořádání s ohledem na umístování fotovoltaických systémů;*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stanovuje fotovoltaické elektrárny integrované jako součást činností a staveb přípustného využití jako podmíněně přípustné v celém správním území a samostatně stojící fotovoltaické elektrárny jako nepřípustné.

**Změna č. 33**

**poloha v území:** zastavitelná plocha Z05/I

**stávající využití:**

smíšené obytné venkovské (SV)

*přípustné využití: činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci);*

rekreace – oddechové plochy (RO)

*přípustné využití: 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 činnosti a staveb pro zemědělství a lesnictví)*

*nepřípustné využití: oplocení;*

veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)

*přípustné využití: pozemky veřejných prostranství ostatních*

*podmíněně přípustné využití: související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství;*

**navrhovaná změna využití:**

*zrušení podmínky dohody o parcelaci pro využití plochy Z05/I.*

**způsob zpracování:**

Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves ruší veškeré podmínky dohody o parcelaci pro rozhodování v území v návaznosti na aktualizaci zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) s účinností od 1. 1. 2024.

**s/ Zastavěné území a zastavitelné plochy**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves aktualizuje vymezení zastavěného území tak, aby odpovídalo skutečnému stavu v území a vymezuje ho k 1.11.2023.
- .2 Jsou změněny nebo vymezeny tyto zastavitelné plochy:

**Z.01 – Pod Vší**

*využití: smíšené obytné venkovské (SV), veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)*

Plocha je převzatá z minulého územního plánu (Z01) a její vymezení vyplývá z aktualizace zastavěného území územního plánu.

**Z.18 – U Dvora**

*využití: smíšené obytné venkovské (SV)*

Plocha je převzatá z minulého územního plánu (Z01) a její vymezení vyplývá z aktualizace zastavěného území územního plánu.

**Z.19 – Lipová**

*využití: veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění obslužnosti lokality L.02 Lešany resort a zajištění podmínek parkování v klidu.

**Z.20 – U Kapličky**

*využití: smíšené obytné venkovské (SV), veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění ploch pro rozvoj bydlení v návaznosti na zastavěné území v lokalitě L.01 Lešany.

**Z.21 – Cyklostezka Vltavská**

*využití: veřejné prostranství všeobecné ostatní (PU.o)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a zlepšení kvality cyklostezky odkloněním od silnice III. třídy.

**Z.22 – cestní síť Nelahozeveské údolí**

*využití: doprava silniční (DS)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a napojení centra Lešan na cyklostezku Kralupy n. Vltavou – Velvary mimo trasu silnice III/24021.

**Z.23 – Cyklostezka Kralupy n. Vltavou – Velvary**

*využití: doprava silniční (DS)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a propojení Kralup nad Vltavou a Velvar cyklostezkou.

**Z.24 – propojení ulice Školní a cyklostezky Kralupy n. Vltavou – Velvary**

*využití: doprava silniční (DS)*

Vymezení plochy vyplývá z potřeby zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území a propojení Nelahozevesi s trasou cyklostezky spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary.

- .3 Ostatní plochy zastavěného území a zastavitelných ploch se Změnou. č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.



**t/ ZPF a PUPFL****t/1 Zemědělský půdní fond****t/1.1 Obsahové náležitosti**

- .1 Způsob vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace řeší vyhláška č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“) v platném znění.

**t/1.2 Celková bilance záborů půdy**

- .1 Celková bilance Změny č. 3 územního plánu Nelahozeves je následující:  
 .1.1 Celkový zábor ZPF v zastavěných a zastavitelných plochách převzatý z platného územního plánu je 30,16 ha.  
 Celkový zábor ZPF v zastavěných a zastavitelných plochách navržený v rámci změny územního plánu je 0,820 ha.  
 Celková plocha navrácená do ZPF oproti platnému územnímu plánu je 1,357 ha.  
 Celkový zábor ZPF navržený změnou č. 3 územního plánu včetně ploch změn v krajině a dočasných záborů koridory dopravní a technické infrastruktury je 9,567 ha.  
 Zábor se nachází na plochách I. až V. třídy ochrany.
- .2 Ostatní plochy záboru půdy se Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**t/1.3 Zdůvodnění řešení požadovaného záboru ZPF – výchozí podklady****t/1.3.1 Struktura půdního fondu**

- .1 Pozemky zemědělského půdního fondu byly stabilizovány jako plochy smíšené nezastavěného území. Struktura půdního fondu v řešeném území je podrobně analyzována v tabulce. Převážnou většinu pozemků tvoří zemědělská půda (~60 %), z čehož 85 % tvoří orná půda a zbývající podíl tvoří pozemky zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.
- .2 Struktura druhů pozemků v katastrálním území obce Nelahozeves je následující:

	výměra (ha)	podíl z celého k. ú. (%)	podíl zemědělské půdy (%)
<b>Celková výměra</b>	<b>995,256</b>	<b>100%</b>	
<b>Zemědělská půda</b>	<b>597,44</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>
orná půda	505,17	51%	85%
chmelnice	-	-	-
vinice	-	-	-
zahrada	52,65	5%	9%
ovocný sad	17,67	2%	3%
trvalý travní porost	21,96	2%	4%
<b>Nezemědělská půda</b>	<b>397,82</b>	<b>40%</b>	
lesní pozemek	120,15	12%	
vodní plocha	24,70	2%	
zastavěná plocha a nádvoří	38,20	4%	
ostatní plocha	214,76	22%	

**t/1.3.2 Půdní podmínky**

- .1 Převládající půdní typy obce Nelahozeves jsou hnědozemě a černozemě, které se nachází v zastavěném území a jeho okolí. Na severozápadě území pak dominuje regozemě.

### t/1.3.3 Údaje o BPEJ, třídy ochrany ZPF

- .1 Obecně platným systémem, charakterizujícím kvalitu a vlastnosti pozemků tvořících součást zemědělského půdního fondu (ZPF), je soustava bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), které byly stanoveny za základní mapovací a oceňovací jednotku půdy. Kódy BPEJ zobrazují všechny charakteristické kombinace základních a v krátkodobém až střednědobém časovém horizontu málo proměnlivých vlastností určitých úseků zemědělského území, které jsou vzájemně odlišné a poskytují i rozdílné produkční a ekonomické efekty. Konkrétní vlastnosti půdy jsou vyjádřeny pětimístným kódem, který označuje příslušnost ke klimatickému regionu a hlavní půdní jednotce, rozšířenou o charakteristiky sklonitosti, skeletovitosti, hloubky půdního profilu a expozice.

- .2 Tabulka půdních typů v rámci pozemků ZPF:

Třída ochrany	BPEJ	Bodová výnosnost	Výměra (ha)	Výměra celkem
I.	1.01.00	76 - produkční	74,57	74,57
	1.56.00	65 - méně produkční	70,76	
II.	1.01.10	67 - středně produkční	106,54	238,06
	1.05.01	51 - málo produkční	128,70	
	1.06.00	67 - středně produkční	2,82	
III.	1.06.10	59 - méně produkční	5,66	34,03
	1.08.50	49 - málo produkční	5,46	
	1.19.01	60 - méně produkční	22,91	
IV.	1.04.01	46 - málo produkční	0,00	171,67
	1.08.40	47 - málo produkční	20,49	
	1.19.11	52 - málo produkční	31,59	
	1.19.14	35 - velmi málo produkční	1,39	
	1.19.41	38 - velmi málo produkční	7,85	
	1.19.51	39 - velmi málo produkční	6,76	
	1.21.10	32 - velmi málo produkční	8,48	
	1.22.10	35 - velmi málo produkční	66,73	
	1.22.12	30 - velmi málo produkční	150,09	
	1.55.00	46 - málo produkční	11,47	
V.	1.19.54	26 - produkčně málo významné	3,68	128,07
	1.21.12	27 - produkčně málo významné	14,41	
	1.21.13	22 - produkčně málo významné	5,41	
	1.21.52	20 - produkčně málo významné	0,00*	
	1.22.13	24 - produkčně málo významné	60,01	
	1.23.13	27 - produkčně málo významné	0,00*	
	1.39.49	15 - produkčně málo významné	21,76	
	1.41.77	20 - produkčně málo významné	2,09	
	1.41.78	15 - produkčně málo významné	5,51	
1.41.89	8 - produkčně nevýznamné	1,14		
1.41.99	8 - produkčně nevýznamné	14,07		

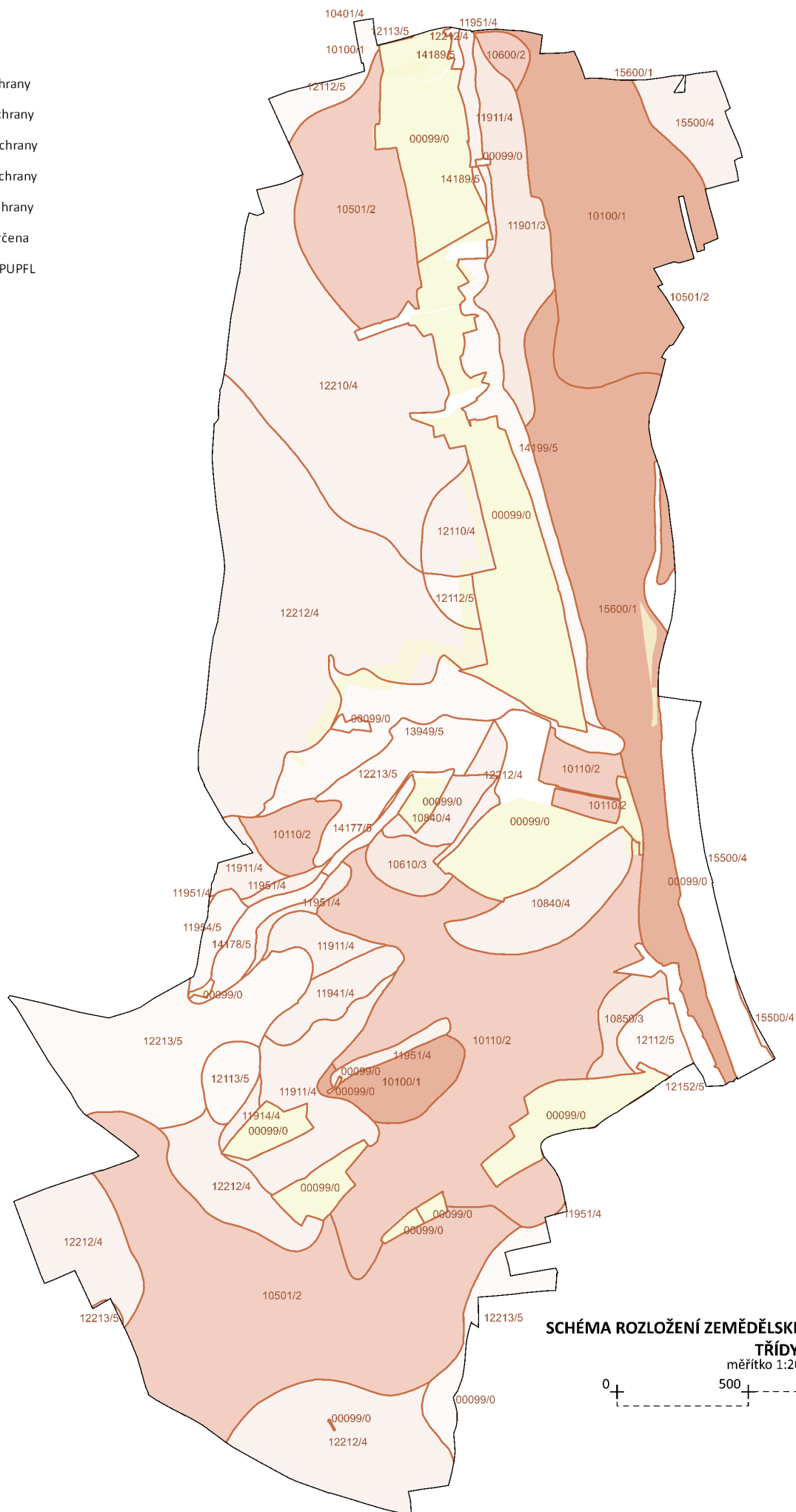
\* - hodnoty blíží se nule

Hodnoty bodové výnosnosti (min = 6, max = 10)

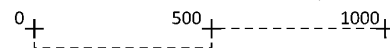
- .3 Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (v I. a II. třídě ochrany) jsou v území zastoupeny ve velkém rozsahu převážně v oblasti centra Nelahozevsi a Lešan a v návaznosti na řeku Vltavu. Typy ochrany jsou zobrazeny na Schématu rozložení zemědělské půdy dle třídy ochrany.

Legenda:

- I. třída ochrany
- II. třída ochrany
- III. třída ochrany
- IV. třída ochrany
- V. třída ochrany
- třída neurčena
- pozemky PUPFL



**SCHÉMA ROZLOŽENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE  
TŘÍDY OCHRANY**  
měřítko 1:20 000, schéma



**t/1.3.4 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**t/1.3.5 Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy**

- .1 V řešeném území nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy.

**t/1.3.6 Opatření k zajištění ekologické stability**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves upravuje vymezení koridoru NRBK 57 (plocha změny v krajině K.04 a K.05) tak, aby procházel mimo plochu cyklostezky a navazoval na nadregionální biokoridor vymezený v územním plánu sousední obce Kralupy nad Vltavou.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje nové interakční prvky IP.35, IP.69 a IP.70 jako prvky pro podporu ÚSES v návaznosti na plochy Z.22 a Z.23 a upravuje prostorové vymezení prvků IP.14, .50, .51, .53, .55, .56, .59, .60 a .61.
- .3 Ostatní podmínky opatření k zajištění ekologické stability se změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

**t/1.3.7 Síť zemědělských účelových komunikací**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves stabilizuje síť zemědělských účelových komunikací. Při realizaci záměrů je nezbytné zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny.

**t/1.3.8 Údaje o uskutečněných investicích do půdy**

- .1 Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves se nemění.

**t/1.4 Zdůvodnění řešení požadovaného záboru ZPF – zásady plošné ochrany ZPF**

- Zásady plošné ochrany ZPF stanoví § 4 zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů:
- (1) *Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je nutno především:*
    - a, odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách*
    - b, odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní, kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany*
    - c, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací*
    - d, odnímat co nejnětější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků*
    - e, při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu*
    - f, po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půdy mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace*

**a,b,**

- .1 Možnosti záboru zemědělské půdy vychází ze struktury půdního fondu v řešeném území.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves navrhuje celkem 0,820 ha nových zastavitelných ploch. Velkou část celkového záboru (9,567 ha) zajišťují plochy změn v krajině (7,771 ha), plochy dopravní (0,520 ha) a plochy koridorů dopravní a technické infrastruktury (2,333 ha), které zajišťují lepší prostupnost, dopravní dostupnost území a řeší nakládání s dešťovými a splaškovými vodami. Nová zastavitelná plocha Z.20 o ploše záboru 0,262 ha je navržena v ploše II. třídy ochrany tak, aby navazovala na stávající zastavěné území.

**c, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací**

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves respektuje stávající organizaci zemědělského půdního fondu v navazujícím území. Odtokové a hydrologické poměry v území a síť zemědělských komunikací nejsou narušeny.

***d, odnímat co nejnútnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků***

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje nový zábor v ploše Zn.20 záboru, plocha je vymezena zastavitelnou plochou Z.20. Zábor ZPF je vymezen v návaznosti na stávající zástavbu Lešan. Předpokládá se využití plochy pro bydlení, včetně související plochy veřejného prostranství, pro zajištění obslužnosti plochy bydlení.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje nový zábor v ploše Zn.04 záboru, plocha je vymezena zastavitelnou plochou Z.04. Zábor ZPF je vymezen v návaznosti na stávající zástavbu jako rozšíření veřejného prostranství, pro zajištění obslužnosti ploch bydlení.
- .3 Ostatní podmínky bodu d se Změnou. č. 3 územního plánu Nelahozeves nemění.

***e, při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu***

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje koridory technické a dopravní infrastruktury. Vlastní rozsah záboru bude záviset na konkrétních parametrech stavby.
- .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje plochy pro realizaci pěších komunikací a cyklostezek v krajině v rámci ploch dopravy silniční (DS). Doplňuje je o interakční prvky, které napomáhají ochraně proti erozi, retenci a odvádění srážkových vod. Vymezení ploch částečně odpovídá stávajícím cestám v krajině.

***f, po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půdy mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace***

- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves vymezuje plochy dočasného záboru ZPF, tj. koridory dopravní a technické infrastruktury. Podmínky záboru ZPF, a tedy i provedení zpětné zemědělské rekultivace, mohou být řešeny až ve fázi přípravy konkrétního záměru, s přihlédnutím k obecným zásadám plošné ochrany ZPF.

## t/1.5 Zábory navržené Změnou č. 3 ÚP

- .1 Zábory půdního fondu navržené Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves jsou uvedeny v následující tabulce:

Označení plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany				
			I.	II.	III.	IV.	V.
<b>PLOCHY PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÉ PLOCHY</b>							
<b>Plochy smíšené obytné (S)</b>							
zastavitelné plochy							
Zn.20	SV	0,246	-	0,246	-	-	-
<b>Celkem plochy smíšené obytné (SV)</b>		<b>0,246</b>	<b>0,000</b>	<b>0,246</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Plochy veřejných prostranství (P)</b>							
zastavitelné plochy							
Zn.04	PU.o	0,038	-	0,038	-	-	-
Zn.20	PU.o	0,016	-	0,016	-	-	-
<b>Celkem plochy veřejných prostranství (P)</b>		<b>0,054</b>	<b>0,000</b>	<b>0,054</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Plochy dopravy silniční (DS)</b>							
zastavitelné plochy							
Zn.22	DS	0,166	-	0,160	-	0,006	-
Zn.23a	DS	0,008	-	-	-	-	0,008
Zn.23b	DS	0,032	-	0,032	-	-	-
Zn.23c	DS	0,170	-	0,027	-	0,143	-
Zn.24	DS	0,144	-	0,006	-	0,001	0,137
<b>Celkem plochy dopravy silniční (DS)</b>		<b>0,520</b>	<b>0,000</b>	<b>0,225</b>	<b>0,000</b>	<b>0,150</b>	<b>0,145</b>
<b>PLOCHY PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELKEM</b>							
<b>Celkem plochy přestavby</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Celkem zastavitelné plochy</b>		<b>0,820</b>	<b>0,000</b>	<b>0,525</b>	<b>0,000</b>	<b>0,150</b>	<b>0,145</b>
<b>Celkem plochy přestavby a zastavitelné plochy</b>		<b>0,820</b>	<b>0,000</b>	<b>0,525</b>	<b>0,000</b>	<b>0,150</b>	<b>0,145</b>
<b>KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>							
<b>Koridory dopravní infrastruktury (D)</b>							
CNU.DI03	DS	0,141	-	-	0,141	-	-
CNU.DI05	DS	0,096	-	-	0,096	-	-
CNU.DI07	DS	0,187	0,032	0,155	-	-	-
CNU.DI08	DS	0,012	0,011	0,001	-	-	-
<b>Celkem koridory dopravní infrastruktury (D)</b>		<b>0,436</b>	<b>0,043</b>	<b>0,156</b>	<b>0,237</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Koridory technické infrastruktury (T)</b>							
CNU.TI03	retenční nádrž	0,852	-	0,852	-	-	-

CNU.TI04	retenční nádrž	0,690	-	0,333	-	0,357	-
CNU.TI52	ČOV	0,355	0,355	-	-	-	-
<b>Celkem koridory technické infrastruktury (D)</b>		<b>1,897</b>	<b>0,355</b>	<b>1,185</b>	<b>0,000</b>	<b>0,357</b>	<b>0,000</b>
<b>KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY CELKEM</b>							
<b>Celkem</b>		<b>2,333</b>	<b>0,398</b>	<b>1,341</b>	<b>0,237</b>	<b>0,357</b>	<b>0,000</b>
<b>PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ</b>							
K.02	RO	1,816	-	1,816	-	-	-
K.04	NU	3,666	-	3,513	-	-	0,153
K.05	NU	2,289	-	1,624	-	0,655	-
<b>Celkem</b>		<b>7,771</b>	<b>0,000</b>	<b>6,953</b>	<b>0,000</b>	<b>0,655</b>	<b>0,153</b>
<b>PLOCHY NAVRÁCENÉ DO ZPF</b>							
<b>Plochy změn v krajině navrácené do ZPF</b>							
N.04	MU	1,357	-	1,057	-	-	0,300
<b>Celkem</b>		<b>1,357</b>	<b>0,000</b>	<b>1,057</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,300</b>
<b>ZÁBORY ZPF CELKEM v zastavěném území</b>							
<b>území</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>ZÁBORY ZPF CELKEM</b>		<b>9,567</b>	<b>0,398</b>	<b>7,462</b>	<b>0,237</b>	<b>1,172</b>	<b>-0,002</b>

Na půdách I. a II. třídy je vymezeno celkem **0,525 ha** záboru ZPF zastavitelnými plochami **0,000 ha** záboru ZPF plochami přestavby, **1,739 ha** záboru ZPF koridory dopravní a technické infrastruktury a **6,953 ha** záboru ZPF plochami změn v krajině. Změna č. 3 navrácí do zemědělského půdního fondu 1,057 ha na plochách půdy I. a II. třídy ochrany, tyto plochy jsou platným ÚP vymezeny pro plochy přírodní všeobecné (NU).

## t/1.6 Řešení požadovaného záboru ZPF dle navrhovaného způsobu využití

- .1 Zastavitelné plochy a plochy přestavby
  - Zn.04 (veřejná prostranství všeobecná ostatní PU.o)  
Zastavitelná plocha Z.04 je rozšířena o plochu veřejného prostranství z důvodu potřeby zajištění dopravní obsluhy ploch bydlení a řešení dopravy v klidu.
  - Zn.20 (smíšené obytné venkovské SV)  
Zastavitelná plocha je vymezena na základě požadavku na vymezení zastavitelných ploch drobného rozsahu v návaznosti na zastavitelné území v lokalitě L01 Lešany. Navazuje na zastavěné území a je v souladu s urbanistickou koncepcí města.
  - Zn.20 (veřejná prostranství všeobecná ostatní PU.o)  
Zastavitelná plocha je vymezena z důvodu potřeby zajištění dopravní obsluhy ploch smíšených obytných v zastavitelné ploše Z.20.
  - Zn.22 (doprava silniční DS)  
Plocha je vymezena, z důvodu zlepšení pěší prostupnosti území a napojení centra Lešan na lokalitu Lešany resort a cyklostezku propojující Kralupy nad Vltavou a Velvary.
  - Zn.23 (doprava silniční DS)  
Plochy jsou vymezené z důvodu zajištění cyklistického propojení Kralup nad Vltavou a Velvar a podpoře cyklo dopravy a rekreace v krajině. Vzhledem k tomu, že jsou plochy vymezené v trase stávající účelové komunikace je plocha záboru ZPF minimální.
  - Zn.24 (doprava silniční DS)  
Plochy jsou vymezené z důvodu zajištění pěšího a cyklistického propojení Nelahozevsi a cyklostezky spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary a dále k podpoře cyklo dopravy a rekreace

v krajině. Vzhledem k tomu, že jsou plochy vymezené v trase původní účelové komunikace je plocha záboru ZPF minimální.

.2 Koridory dopravní a technické infrastruktury

CNU.DI03

Část koridoru pro realizaci parkoviště v lokalitě Lešany resort je upravena pro zajištění souladu s urbanistickou koncepcí a stávajícím stavem v území. Koridor se nachází nad návrhovou plochou veřejného prostranství, která sama o sobě vytváří zábor ZPF a je vymezená v platném ÚP.

CNU.DI05

Koridor je vymezen z důvodu potřeby zajištění obsluhy ploch rekreace v lokalitě Nad zámkem dopravní a technickou infrastrukturou. Veřejný zájem je vyjádřen potřebou rozvoje veřejné infrastruktury a vymezením plochy veřejně prospěšné stavby.

CNU.DI07

Koridor je vymezen z důvodu potřeby zajištění obsluhy zastavitelných ploch a dopravního propojení Lešan a Nelahozevsí. Veřejný zájem je vyjádřen potřebou rozvoje veřejné infrastruktury a vymezením plochy veřejně prospěšné stavby.

CNU.DI08

Koridor je vymezen z důvodu potřeby zajištění obratiště pro automobilovou dopravu na MOK U Dvora. Veřejný zájem je vyjádřen potřebou rozvoje veřejné infrastruktury.

CNU.TI03 (retenční nádrž)

Část koridoru pro realizaci retenční nádrže je rozšířena, aby bylo možné nádrž realizovat. Realizace retenčního opatření je potřebná ke zvýšení retenční schopnosti území vzhledem k nárůstu zastavěných a zpevněných ploch.

CNU.TI04 (retenční nádrž)

Část koridoru pro realizaci retenční nádrže je upravena, aby zasahovala pouze do ploch smíšeného nezastavěného území. Realizace retenčního opatření je potřebná ke zvýšení retenční schopnosti území vzhledem k nárůstu zastavěných a zpevněných ploch.

CNU.TI52 (ČOV)

Koridor je vymezen z důvodu potřeby řešení nakládání s odpadními vodami a navýšení současné kapacity.

.2 Plochy změn v krajině

K.02

Část plochy rekreace propojující Lešany resort a Lešany je upravena, pro zajištění souladu se stávajícím stavem v území.

K.04, K.05

Část plochy nadregionálního biokoridoru NRBK.57 Šebín – K58 (NRBK.57) je upravena, aby byl koridor veden mimo cyklostezku a přímo prostorově navazoval na funkční část biokoridoru NRBK Šebín – K58 vymezenou v ÚP Kralupy nad Vltavou.

**t/1.7**

**Podrobná bilance záborů půdního fondu**

.1 Podrobná bilance záborů půdního fondu navržených Stávajícím ÚP a Změnou č. 3 územního plánu je součástí přílohy **P.2 Podrobná bilance záborů půdního fondu**.

Navrhovaná výměra záboru půdního fondu v zastavěném území je 0,11 ha, zastavitelnými plochami 30,982 ha, plochami změn v krajině 21,438 ha a dočasný zábor koridory dopravní a technické infrastruktury je 13,608 ha. Zábor navržený Změnou č. 3 ÚP tak tvoří minimální podíl celkového záboru ZPF. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby podporovaly kompaktnost města.



## t/2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

- .1 Pozemky určené k plnění funkce lesa představují v celkové výměře 12% podílu plochy obce. Rozsáhlý masiv lesů se nachází v západní části území v lokalitě HP.07 Hrana Lešanské plošiny. Převážná část lesních pozemků je zařazena do kategorie hospodářských lesů (109,2 ha), okrajově jsou zastoupeny lesy zvláštního určení (8,92 ha) a lesy ochranné (1,52 ha).
- .2 Podrobná bilance záborů pozemků určených k plnění funkce lesa navržených Změnou č. 3 územního plánu Nelahozeves je uvedena v následující tabulce:

Označení plochy	Navržené využití	Kategorie lesa	Souhrn výměry záboru (ha)
<b>PLOCHY ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝM K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</b>			
Z.21	PU.o	hospodářský	0,043
<b>Celková plocha</b>			<b>0,043</b>

Na pozemcích určených k plnění funkce lesa jsou situované zastavitelné plochy o rozsahu 0,043 ha.

- .3 Plocha je vymezena z důvodu zlepšení prostupnosti území a podpory cykloopravy zajištěním standardu cyklostezky Vltavská trasováním mimo silnici III. třídy. Předpokládaný zábor je velmi malého rozsahu.
- .4 Plocha do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zasažena těmito záměry:

Označení změny	Označení plochy	Navržené využití
4	Z.02	PU.o
30	Z.20	SV
18	Z.21	Pu.o
10	Z.22	DS
8	K.02	PU.o
21	CNU.DI05	Pu.o
19	CNU.TI52	ČOV

Vzhledem ke svému rozsahu nejsou záměry pro ochranu lesa významné.

## V Přezkoumání

- u/            *Soulad s nadřazenou ÚPD a požadavky souvisejících právních předpisů***
- u/1            *Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem***
- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR po aktualizaci č. 7.
  - .2 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje po aktualizaci č. 8, 2024.
- u/2            *Cíle a úkoly územního plánování***
- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.
- u/3            *Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy***
- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcími předpisy.
- u/4            *Zvláštní právní předpisy***
- .1 Změna č. 3 územního plánu Nelahozeves je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.
- v/            *Řízení o změně ÚP***
- .1 O pořízení Změny č. 3 Územního plánu Nelahozeves rozhodlo zastupitelstvo obce Nelahozeves dne 28. 06. 2023 pod usn. č. 25/6/2023 a pořízení změny bylo schváleno zkráceným postupem. Určeným zastupitelem byl schválen Jakub Brynda.
- v/1            *Stanoviska dotčených orgánů***
- .1 Bude doplněno po projednání pořizovatelem.
- v/2            *Průběh projednávání změny územního plánu***
- .1 Bude doplněno po projednání pořizovatelem.
- v/3            *Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území***
- .1 Na základě posouzení obsahu Změny č. 3 územního plánu Nelahozeves podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal stanovisko, ve kterém na základě předložených podkladů a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Nelahozeves na životní prostředí (tzv. SEA).
- v/4            *Stanovisko Krajského úřadu***
- .1 Bude doplněno po projednání pořizovatelem.
- v/5            *Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání***
- .1 Bude doplněno po veřejném projednání.
- v/6            *Vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 3 územního plánu Nelahozeves.***
- .1 Bude doplněno po projednání pořizovatelem.

## VI Závěrečná ustanovení

### **w/ Údaje odůvodnění změny územního plánu**

#### **w/1 Údaje o počtu listů a výkresů odůvodnění změny územního plánu**

- .1 Textová část odůvodnění Změny č. 3 územního plánu Nelahozeves obsahuje 51 číslovaných stran.

přílohy textové části odůvodnění:

**P.1 Text územního plánu s označením změn**

**P.2 Podrobná bilance záborů půdního fondu**

- .2 Grafická část odůvodnění změny č. 3 územního plánu Nelahozeves obsahuje 3 výkresy.
- |    |   |                   |
|----|---|-------------------|
| 04 | Koordinační výkres                          | měřítko 1:5 000   |
| 05 | Výkres širších vztahů                       | měřítko 1:100 000 |
| 06 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | měřítko 1:5 000   |