

Územní plán Veltrusy

Textová část – návrh

Návrh pro druhé veřejné projednání (srpen 2023)



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

U-24, s. r. o.

Perucká 11a
120 00 Praha 2 – Vinohrady
IČ 43870538



ARCHUM architekti s. r. o.

Oldřichova 187/55
128 00 Praha 2
IČ 01894871



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Město Veltrusy

sídlo: Palackého 9
277 46 Veltrusy

oprávněná osoba ve věcech smluvních

Mgr. Filip Volák
starosta města

určený zastupitel

Mgr. Filip Volák

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou

Odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1
278 01 Kralupy nad Vltavou

osoba splňující kvalifikační požadavky

Ing. Milena Jakeschová

Zpracovatel: U-24, s. r. o.

Ateliér pro urbanismus a územní plánování

sídlo: Perucká 11a, 120 00 Praha 2

datová schránka: t799heh

IČ: 438 70 538

DIČ: CZ 43870538 (plátce DPH)

oprávněná osoba ve věcech smluvních RNDr. Tomáš Pechar

oprávněná osoba ve věcech technických Mgr. David Třešňák

Autorský tým:

urbanismus a architektura

koordinace specialistů

ARCHUM architekti s. r. o.

Ing. arch. Michal Petr ČKA 04516

Ing. arch. Jana Urbanová ČKA 04519

Ing. arch. Šimon Vojtík ČKA 03827

Ing. arch. Helena Stejskalová ČKA 04099

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

krajina, životní prostředí,
technická infrastruktura

U-24, s. r. o.

Mgr. David Třešňák

Ing. Lenka Holá ČKA 03847

Ing. Štěpán Vizina

sociologie, demografie, obory ekonomie

Mgr. Petr Koloušek

A	TEXTOVÁ ČÁST	6
A.1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
A.2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT	6
A.2.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
A.2.2	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ.....	7
A.3	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
A.3.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
A.3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z), PLOCH PŘESTAVBY (P).....	8
A.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	10
A.4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	10
A.4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	11
A.4.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	13
A.4.4	VEŘEJNÝ PROSTOR	13
A.5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	13
A.5.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	13
A.5.2	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	14
A.5.3	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	14
A.5.4	PROSTUPNOST KRAJINY	15
A.5.5	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	15
A.5.6	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	15
A.5.7	REKREACE.....	15
A.5.8	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	15
A.5.9	STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE	15
A.6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMĚRŮ PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	16
A.6.1	POUŽITÉ POJMY	17
A.6.2	PODROBNĚJŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ NĚKTERÝCH PLOCH	21
A.6.3	PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	24
A.6.4	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH	51
A.7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	56

A.8	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	56
A.9	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	57
A.10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	57
A.11	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .	57
A.12	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	57
A.13	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	57
A.14	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	60
A.15	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	60
A.16	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	61
A.17	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, V PŘÍPADĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO ČÁST ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY	62
B	GRAFICKÁ ČÁST	62

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 17. 12. 2021 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

A.2.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní koncepcí rozvoje území města je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, veřejná občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, s důrazem na kvality estetické.

Koncepce rozvoje klade důraz na rozvoj udržitelný a vyvážený, hledání vnitřních prostorových rezerv, ochranu kvality obytného prostředí, vyvážený vztah sídla a krajiny, zapojení zeleně do sídelních struktur a ochranu stávajících hodnot území.

Zastavitelné plochy umožňující obytnou funkci jsou navrhovány s využitím dosud nezastavěných ploch podle předchozího územního plánu obce s tím rozdílem, že oproti původnímu platnému stavu dochází k výrazné redukci některých doposud nevyužitých zastavitelných ploch, v souladu s reálnou potřebou a dosavadním i očekávaným demografickým vývojem.

Základní body koncepce rozvoje jsou shrnuty pod následujícími principy:

I. Rozvoj ekonomické základny Veltrus a podpora služeb a rekreace, drobné výroby, zemědělství a podnikání

Pro možnost rozvoje ekonomické základny budou vytvářeny plochy (drobné řemeslné výroby a podnikání) vhodně umístěné z hlediska dopravních vztahů (zejména významné silnice) a v polohách, které neohrožují zachování a rozvoj základních obytných a rekreačních hodnot sídel. Uvnitř sídla podporovat třetí sektor a drobné podnikání spočívající v možnosti k bydlení přidružit další funkce související s vhodnými podnikatelskými aktivitami (rozvoj obchodu a služeb a podpora nerušící výroby).

- » nové plochy pro podnikání, zejména jižně od sídla, v návaznosti na stávající plochy výroby,
- » ÚP umožňuje provozovat podnikání a služby při bydlení (obchody, penziony, kadeřnictví, školky, lékaře apod.), stejně tak nerušící řemeslnou výrobu a podnikání v místních částech.

II. Posílení stability v sídelní struktuře – podpora stability demografického vývoje s ohledem na umírněný rozvoj obytného sídla směřující ke zkvalitnění podmínek života než k expanzi

1. uměřený rozvoj sídla směřující více ke zkvalitnění podmínek života než k expanzi

Rozvoj obytného směřovat přednostně do nitra zastavěného území pomocí procesů doplnění / transformace stávajících nevyužívaných / nevhodně využívaných ploch a intenzifikace (kultivace) lokálních center s využitím potenciálu stávajících přírodních prvků a urbanisticko-architektonicky hodnotných prostor. Plochy vnějšího rozvoje vymezovat uměřeně s ohledem na ochranu hodnotné krajiny, zemědělské půdy a přírodních prvků.

V rámci rozvoje obytné funkce zajistit dostatečnou nabídku bydlení a zároveň uspokojit i potřeby mladých rodin a rostoucího počtu seniorů, vč. potřeb vzdělávání, volnočasových aktivit a sociální péče.

2. Ochrana stávajících přírodních a urbánních hodnot

Aktivně chránit, posilovat a rozvíjet stávající krajinné, přírodní, urbanistické, architektonické a historicko-kulturní hodnoty v území a sídle. Zejména chránit krajinný ráz a charakter historicky cenných částí sídelních struktur a staveb vhodnými regulativy, případně dalšími nástroji (územní studie, regulační plán, autorizovaný architekt apod.).

3. Doprava neohrožující kvalitu obytného prostředí

Provéřít možnosti řešení v dopravně exponovaných obytných částech sídla s cílem zajistit bezpečné, přehledné a bezbariérové veřejné komunikace s preferencí pěší a cyklistické dopravy.

- » nová obytná zástavba jen v návaznosti na zastavěné území
- » vedle bydlení jen nerušící provozy
- » zajištění občanské vybavenosti
- » zajištění prostupnosti celého území pro cyklisty a chodce

III. Vyvážený (harmonický) vztah sídla a krajiny s ohledem na rozvoj rekreačního potenciálu sídla a jeho okolí, ochrana přírodních hodnot území – zejména krajinného rázu

1. Obytnost krajiny a dobré životní prostředí v zázemí města

Ochrana a kultivace přírodního a rekreačního zázemí města k zajištění kvalitního životního prostředí, atraktivity celé lokality a tedy i migračního potenciálu.

2. Vyvážený (harmonický) vztah sídla a krajiny

Spojení sídla a krajiny, která bezprostředně navazuje na jeho historické jádro. Svěbytný areál zámeckého parku, nezastavěných ploch a řeky Vltavy přirozeně navazuje na sídlo a dává vzniknout sestavě veřejných prostorů s průhledy do volné krajiny. Veltrusy by tento vztah měly zachovávat (chránit) a posilovat (zkvalitňovat, vytvářet), mimo jiné ochranou krajinných panoramat, kultivací hran sídel, a to i v rámci nově navrhovaných rozvojových lokalit.

3. Zvyšování rekreačních schopností krajiny

Rozvíjení rekreačního potenciálu Veltrus zkvalitněním (obnovou, propojováním, údržbou) cestní sítě, vysazováním stromořadí, ochranou krajinných výhledů, zřizováním míst k zastavení (odpočívadla, přístřešky, vyhlídky), podporou (zřizováním, napojováním a vhodným trasováním) cyklistických tras a turistických stezek s cílem propojení atraktivních míst v sídlech a v krajině.

- » nestavět do hodnotné krajiny
- » péče o hranu sídla – pěšiny a stromořadí a zeleň na konci města / místních částí
- » přírodní rekreační a sportovní plochy v okolí sídel, provázané pěšinami a cestami

Územní plán v souladu se základními body koncepce rozvoje jsou stanoveny následující kritéria pro návrh budoucího rozvoje Veltrus:

- A » možnosti plošného rozvoje Veltrus odpovídající udržení vyváženého vztahu sídlo – krajina a zachování panoramatu sídla v krajinné scenerii,
- B » sociální udržitelnost území – upřednostnění zvyšování kvality stávajícího urbanizovaného prostoru před kvantitou a dalším plošným rozrůstáním výstavby. Základní podmínkou je, že rozvoj obytné či podnikatelské výstavby musí doplňovat rozvoj dopravní a technické infrastruktury a také rozvoj občanského vybavení včetně ploch pro komunitní, volnočasové nekomerční aktivity,
- C » ochrana životního prostředí, omezení zásahů do veřejné zeleně a prostupnost územím – upřednostnění dlouhodobých opatření s minimálním vlivem do složek životního prostředí, stanovení principů pro koordinovaný rozvoj území zejména parametrů prostupnosti územím,
- D » kapacity veřejné vybavenosti – stanovení minimálních kapacit základní občanské, technické a dopravní vybavenosti dle předpokládaného rozvoje.

A.2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.

Kulturní a architektonické hodnoty – národní kulturní památka zámek Veltrusy, vyhlášené kulturní památky, další památkově hodnotné objekty a území s archeologickými nálezy.

Přírodní hodnoty – územní systém ekologické stability (ÚSES), maloplošná zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, památné stromy a kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

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

A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce kvalitního bydlení v sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy.

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a převážně venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na ochranu měřítka zástavby a jejího charakteru.

Urbanistická koncepce respektuje veškeré kulturní hodnoty v území, kterými je zejména NKP včetně jejího ochranného pásma a spolu s veltruským parkem i historicky založenou strukturou krajiny.

Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny především na jižní okraj sídla, v návaznosti na hlavní komunikace a Areál chemických výrob Kralupy nad Vltavou (ACHV). Jsou respektována ochranná pásma ACHV.

Rekreace má v území silnou vazbu na řeku Vltavu a je tak i návrhem územního plánu stabilizována.

Koncepce řešení nezastavěného území vychází z principu ochrany a podpory jeho přírodních a estetických hodnot. Za nejdůležitější a jedinou výraznou krajinnou hodnotu lze považovat zámecký park, který zaujímá severní cca polovinu území obce. Tento prostor má význam přírodní, rekreační i kulturní. Podporována proto bude síť pěších a cykloturistických cest a stezek a dosadba při dotváření územního systému ekologické stability. Cesty v ostatní volné krajině, převážně zemědělsky využívané, budou sloužit jak pro rekreační pohyb a průchodnost krajiny, tak pro přístup k zemědělsky a v malé míře i lesnický obhospodařovaným pozemkům. Územní plán v rámci řešení krajiny a její přírodní funkce upřesňuje a doplňuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Podél cest a vodních toků je vhodné (mimo měřítko a závaznost územního plánu) vysazovat a udržovat aleje a stromořadí.

A.3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z), PLOCH PŘESTAVBY (P)

A.3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m ²)
Z.01	ZS, PU	Plocha pro polyfunkční veřejný prostor – obecní louka, parkoviště pro centrum i zámek, zelený lem.	17 506
Z.02	ZZ	Plocha zahrádek s respektováním příčného veřejného propojení.	9 731
Z.04	DS, ZO	Plocha pro přeřešení stykové křižovatky silnic II/608 a II/101 vedoucí od Kralup nad Vlt. na okružní křižovatku, vč. izolační zeleně.	544
Z.05	SM, PU	Plocha dotvoření hrany zástavby v lokalitě Za Humny.	7 974
Z.06	VD, ZO	Rozšíření stávající areálu nerušící výroby a podnikání.	14 980
Z.07	SM, PU, ZZ	Plocha pro výstavbu RD a zahrady.	9 103
Z.08	VD	Plocha areálu nerušící výroby a podnikání při vjezdu do Veltrus od jihu v těsné blízkosti II/101.	8 928
Z.09	ZS	Plocha veřejné zeleně – kultivace prostoru vstupní brány do Veltrus.	2 406
Z.10	VD, PU, ZO	Areál nerušící výroby (RP.10)	76 200

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m ²)
Z.12	TO, VD	Plocha technického vybavení, plocha Technických služeb města a plocha pro drobné podnikání.	12 831
Z.13	VL	Rozšíření výrobní plochy	101 466
Z.14	VD	Plocha pro drobné podnikání.	13 300
Z.15	PU	Vytvoření příjezdové komunikace k ČOV.	7 593
Z.17	SM, ZS	U Střelnice – výstavba RD.	35 700
Z.18	SM, PU	U Střelnice – výstavba RD.	38 469
Z.19	RO, PU	Plocha pro přírodní veřejnou rekreaci, v návaznosti na stávající areál kynologického cvičiště. Podél jižního okraje plochy prostorová rezerva pro doplnění chodníku.	2 316
Z.20	SM, PU, ZZ	U Luhu – výstavba RD.	64 884
Z.21	DS	Úprava křižovatky na kruhový objezd.	2 697
Z.23	DS	Dopravní napojení Z.06.	1 388
Z.24	SM, PU	U zahradnictví – výstavba RD	706
Z.25	PU	Lávka přes II/608.	304

Tabulka 1: Navržené zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.2.2 PLOCHY PŘESTAVBY

Územní plán dále vymezuje následující plochy přestavby (plochy změn v zastavěném území):

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (m ²)
P.01	ZZ	Plocha pro zahrádkářskou činnost.	12 795
P.02	OV	Rekonstrukce stávajícího areálu na občanskou vybavenost.	16 076
P.03	ZZ.1	Plocha pro pěstební plochy zahradnictví bez možnosti oplocení, staveb, vzrostlé zeleně apod. – vše dle podmínek aktivní zóny záplavového území.	7 357
P.04	OV	Plocha pro rozšíření základní školy (výstavby nových učeben a tělocvičny).	1 256
P.05	SM	Plocha pro výstavbu RD.	9 060
P.06	SM	Plocha výstavbu RD.	12 576
P.07	VD	Plocha rozšíření nerušící výroby.	7 254
P.08	MU.1	Plochy zázemí pro historicky prováděné činnosti	24 459

Tabulka 2: Navržené plochy přestavby

Plochy přestavby jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.2.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Systém sídelní zeleně tvoří v návaznosti na zámecký park a liniovou zeleň podél komunikací především zeleň zahrad a veřejných prostranství. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň u obytné zástavby, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně budou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy jako součást nových zastavitelných ploch.

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

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice II/608 a II/101, které vedou při západním, jižním a východním okraji sídla. Stávající silnice II. třídy jsou využívány pro napojení sítě silnic III. třídy a místních a účelových komunikací obsluhujících město.

ÚP řeší následující dopravní závady v řešeném území:

- Silnice č. II/608 prochází podél hrany zastavěného území, chybí řešení omezení prašnosti a hluku. Zároveň je komunikace bariérou v území. ÚP vymezuje plochu K.01 – pás izolační a ochranné zeleně a lávku přes II/608 v místě vyústění Jungmannovy ulice.
- Silnice č. II/101 procházející zastavěným územím, která funguje pouze jako dopravní koridor – je navrženo rozšíření uličního prostoru pro doplnění chodníku a uliční zeleně (viz vymezení ploch s rozdílným způsobem využití) – souvisí s úpravami křižovatky II/101 x Palackého ulice.
- V lokalitě U Střelnice nyní bez návaznosti na zastavěné území ÚP navrhuje zřízení pěšího resp. cyklo propojení.
- ÚP navrhuje přeřešení křižovatek II/608 a II/101 (ve směru na Kralupy nad Vltavou) a II/101 a Fr. Šafaříka na okružní křižovatku.
- ÚP navrhuje přímé dopravní napojení plochy Z.06 na stávající komunikaci II/608 prostřednictvím plochy Z.23.
- ÚP vymezuje cyklostezku Zlosyň – Veltrusy.
- Bude zachován sjezd ke kempu určený pro výstavbu a provoz náhradního přemostění Miřejovice.

Autobusová doprava

ÚP respektuje stávající umístění a vedení autobusových linek včetně zastávek. ÚP navrhuje doplnění autobusové zastávky v lokalitě U Luhu.

Místní komunikace a doprava v klidu

Současná síť místních komunikací je stabilizovaná a územní plán ji respektuje. Místní komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou v územním plánu vymezeny v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude návrh místních komunikací řešen následnou dokumentací.

Parkování je řešeno převážně v garážích nebo odstavných stáních na vlastních pozemcích, v centrální části města na veřejných prostranstvích a stávajících parkovištích u městského úřadu a u hřbitova.

V souvislosti s realizací jednotlivých zastavitelných ploch bude současně řešeno parkování v rámci těchto (resp. řešených pozemků).

Parkování v rámci veřejných prostor podléhá pravidlům pro „významná veřejná prostranství“ viz A.6.3.

V rámci plochy Z.01 je počítáno s možností parkování pro město a zámecký areál. ÚP respektuje záměr rozšíření parkoviště u vstupu do zámeckého parku v předmostí silničního mostu.

Bezmotorová doprava

Pěší a cyklistický pohyb se odehrává především v rámci stávající a navržené komunikační a cestní sítě v sídlech a krajině, i lokálně v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Se stoupajícími intenzitami a rychlostmi motorové dopravy stoupá požadavek na oddělení bezmotorového provozu přerozdělením prostoru komunikace, při vysoké zátěži motorové dopravy mimo zástavbu je uvažováno vytvoření souběžné bezmotorové komunikace.

Konkrétní propojení a pravidla pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vyobrazena ve výkresové dokumentaci a popsána v rámci příslušných regulativů. Podstatná část sítě je stabilizovaná, doplňovány jsou zejména úseky a vazby zajišťující celistvost komunikační, resp. cestní sítě pro dosažení dostatečné pěší a cyklistické prostupnosti prostoru města a krajiny, včetně chráněných propojení. Územní plán nevymezuje konkrétní podrobné uspořádání komunikací, například návrh integračních opatření ve vozovce, které musí být řešeno následnou dokumentací.

Pro překonání silnice II/608 je navržena lávka v ústí Jungmannovy ulice. Pro snazší překonávání silnice II/101 je počítáno s posunem dopravního značení (začátek obce) a tím zklidnění / zpomalení dopravy. Dále je navrženo pěší propojení kolem Areálu chemických výroby Kralupy jihozápadním směrem na Lobeček (viz výkres G).

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a kanalizace, plynovodu, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Zásobování elektrickou energií

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. V souvislosti se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, je navržena přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy (VPS WT-03, dle ZUR E16) do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV. Transformační stanice budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech. Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení.

Zásobování plynem

Sídlo je celé plynofikováno. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, navržený VTL plynovod Veltrusy – Obříství na území města zasahuje v jeho jižní části. Navržená zástavba bude napojena na stávající síť. Územní plán obsahuje návrh na posunutí trasy VTL plynovodu ve východní části řešeného území.

Spoje

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, na které nejsou navrhovány žádné podstatné změny. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

Zásobování pitnou vodou

Město je v současnosti napojeno na systém KSKM přes vodovodní síť města Kralupy. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové rozvojové plochy řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodní toky viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Ochrana před živelnými pohromami

Územní plán vymezuje protipovodňová opatření, která jsou znázorněna v hlavním výkresu. Pro realizaci protipovodňového opatření areálu Zámku Veltrusy je vymezen koridor technické infrastruktury (CNU-V1).

Návrhy na opatření

- ÚP nevymezuje nové plochy nebo lokality pro zdroje podzemní vody.
- Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno napojením na stávající vodovodní řady, které je nutné v co největší míře zokruhovat.
- Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou rozvojovou plochu, v případě potřeby bude provedeno posílení stávajících rozvodů. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a **nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.**

Nakládání se splaškovými vodami

Zastavěné území je odkanalizováno zkombinovanými systémy kanalizace – podtlakové s gravitačními větvemi a tlakové. Podtlaková kanalizace je kapacitně naplněna včetně kapacity jednotlivých podtlakových větví. Nelze proto do této kanalizace, resp. do gravitačních větví, které jsou s ní přes podtlakové šachty propojeny, nové zastavitelné plochy odkanalizovat.

Součástí kanalizační sítě jsou 4 podtlakové sběrné stanice a pneumatická stanice pro dopravu splašků na čistírnu odpadních vod v Kralupech nad Vltavou. Délka výtlaku na ČOV v Kralupech nad Vltavou je cca 1,3 km.

Z území obce Veltrusy se předpokládá se zatížením v následujících návrhových parametrech, vycházejících s vypočteného množství splaškových vod:

Parametr	Výhled
Počet EO	2 900 EO
výhledové znečištění	173 kg BSK ₅ /den
Q ₂₄	432 m ³ /den

Stávající ČOV je tedy dostatečně kapacitní i pro návrhové období. Dokončená studie k ČOV Kralupy n. Vlt. předkládá, že kapacita ČOV pro plochy bydlení navrhované novým ÚP je dostatečná, a to i s rezervou.

Návrhy na opatření

- Napojení objektů ve stávající zástavbě (zastavěném území) je nutné vždy individuálně posoudit.
- Rozvojové plochy budou napojeny na systém odkanalizování s dostatečnou kapacitou.
- Napojení na stávající kanalizační síť není vyloučeno, je ovšem nutné splnit podmínku „prokázání dostatečné kapacity kanalizační sítě“.
- Dostatečnou kapacitu je nutné prokázat posouzením projednaným s provozovatelem technické infrastruktury, a to pro rozvojovou plochu jako celek.
- Splaškové odpadní vody z obchodně komerčních a průmyslových areálů (např. Z.06, Z.10) je možné napojit pouze na tlakovou kanalizaci po prokázání její dostatečné kapacity.

Nakládání s dešťovými vodami

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací z betonových trub DN 300 – 500 v celkové délce cca 5 km do místního vodního toku.

Srážkové vody se musí dle návrhu přednostně zadržovat a využívat v místě vzniku, tedy zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněvací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) včetně dalšího využití dešťových vod na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20, odst. (5) písmeno c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

Stávající vyústění trubních dešťových kanalizací na pozemcích parc. č. 274/5 (z ulice Za Hřištěm) a na pozemek parc. č. 904/5 (z oblasti náměstí A. Dvořáka) bude ponecháno, resp. bude vytvořena rezerva (prostor) pro zásak dešťových vod při jejich event. větším množství.

Trubní vedení dešťové kanalizace svedené do zámeckého parku na pozemky parc. č. 923/2, resp. 924 bude ponecháno. Bude však vybudován řádný zasakovací povrchový objekt s předřazeným objektem pro zachycení a likvidaci případných nečistot (přírodě blízký, např. zelený průleh) včetně přístupu k tomuto zařízení. Vody je nutné před zásakem přefiltrovat. Se zaústěním přímo do Mlýnského potoka či jiného vodního toku již nebude počítáno.

Ropovody a produktovody

Řešeným územím procházejí významné trasy ropovodů a produktovodů, v jižní části území je veden ropovod Družba společnosti MERO ČR, a.s., produktovod ČEPRO, a.s. Mstětice – Kralupy nad Vltavou, produktovod ČEPRO, a.s. Roudnice – Kralupy nad Vltavou, produktovod etylbenzen Kaučuk, produktovod C4 frakce Chemopetrol, dálkový produktovod C4 frakce Unipetrol, v severní části území je veden dálkový etylénovod Unipetrol. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 2, je navrženo zkapacitnění ropovodu Družba ve stávající trase.

A.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Město má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. V souvislosti s rozvojem občanském vybavenosti je navržena plocha pro dostavbu školy (P.04) a transformace území bývalého kláštera (P.02).

Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v řadě ploch.

A.4.4 VEŘEJNÝ PROSTOR

Veřejné prostory jsou vymezeny v plochách "PU – veřejná prostranství všeobecná", zahrnují všechna liniová i centrální veřejná prostranství včetně komunikací. Významná veřejná prostranství jsou vymezena do překryvné vrstvy viz grafická příloha B a A.6.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

A.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- 1) plochy lesní (LU) – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
- 2) plochy zemědělské (AU) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (AU.1),
- 3) plochy přírodní (NU) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků, prvky územního systému ekologické stability,
- 4) plochy smíšené nezastavěného území (MU) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (MU.z), lesnickou (MU.l) či přírodní (MU.p),
- 5) plochy vodohospodářské (WT) – vodní plochy a toky, doprovodná zeleň,
- 6) plochy dopravní infrastruktury (DS) – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
- 7) plochy zeleně ochranné (ZO) – na rozhraní sídla a silnice II/608 a ACHV.

Ochranu přírody a krajiny zajišťuje územní plán především v případě přírodní památky Veltrusy a stejnojmenné evropsky významné lokality ze soustavy NATURA 2000 a dále v případě prvků tvořících ÚSES. Zvláště chráněná území ani NATURA 2000 nejsou rozvojem dotčeny. Prvky ÚSES jsou vymezeny v návaznosti na Plán ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (2015).

A.5.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Ozn.	Využití	Návrh	Rozloha (ha)
K.01	ZO	Pás izolační a ochranné zeleně	7,32
K.02	ZZ	Zahrádkářská kolonie	3,33
K.04	MU.z,p	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 269	2,44
K.05	LU	Založení části prvku ÚSES – lokálního biocentra LC 334	1,77
K.06	MU.lp, PU	Založení prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LK 214	0,80
K.07	ZS	Park – veřejná pobytová zeleň	5,31
K.08	ZO	Pás izolační a ochranné zeleně	0,24

Tabulka 3: Navržené plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh místního systému ekologické stability vychází z Plánu ÚSES ORP Kralupy nad Vltavou (Ing. Milena Morávková, 2015). Prvky ÚSES jsou vymezeny v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, v opačném případě jako k založení. Na území prvků ÚSES, jež se nacházejí v rámci NKP Zámek Veltrusy, je přípustná obnova zaniklých historických objektů. V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES, jejich nefunkční části k založení jsou řešeny v rámci ploch změn v krajině, viz A.5.2:

Nadregionální úroveň

NK 58 Údolí Vltavy – K10

Regionální úroveň

RC 1483 Veltruský luh

Lokální úroveň

LC 248 Ostrůvek

LC 269 Miřejovice

LC 270 Na střelnici

LC 272 Na trati za mostem

LC 273 Lesík u rozvodny

LC 332 U křižovatky

LC 333 Za humny u Veltrus

LC 334 V řečištích

LK 157 úseky: Na střelnici – Lesík u rozvodny, Na střelnici – Na trati za mostem

LK 158 Mezi vrchy – Dřínovský háj

LK 213 Ostrůvek – Veltruský luh

LK 214 úseky: V řečištích – Za starou silnicí, Veltruský luh – V řečištích

LK 216 Na střelnici – Ke křižovatce

A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a její doprovodnou vegetaci. Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech (Zlosyň, Všestudy, Nelahozěves a Kralupy nad Vltavou). Návrhem je řešena stabilizace cesty do Lobečku v návaznosti na ACHV, včetně přemostění komunikace II/608. Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu jako součást veřejné technické infrastruktury na celém území města a na území památkového zájmu dle historicky doložených tras.

A.5.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V území neproběhly komplexní pozemkové úpravy. Západní část území je potenciálně ohrožena větrnou erozí, v návrhu je zejm. na plochách AU.1 umožněna realizace protierozních opatření, konkrétní na úrovni územního plánu nejsou navrhována.

A.5.6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je dotčeno záplavovým územím, vč. aktivní zóny – změna záplavového území i aktivní zóny záplavového území v ř. km 0,00 – 40,00 významného vodního toku Vltava nabyla účinnosti 16. 12. 2021. V roce 2012 bylo realizováno protipovodňové opatření jako soustava zdí a hrázek dimenzovaných na ochranu před povodní Q₂₀ s bezpečnostní marží 0,2 – 0,3 m. Návrh územního plánu přebírá výstupy ze Studie proveditelnosti dokončení PPO města Veltrusy v předpolí mostu komunikace II/608 (2016) a Zadání technicko-ekonomické studie proveditelnosti protipovodňových opatření v areálu zámku Veltrusy (NPÚ a VHS Projekt 09/2016).

A.5.7 REKREACE

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost (plochy Z.02 a K.02), realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou zeleň),
- ochrana míst výhledu a horizontů,
- kvalitní systém zeleně sídla, kvalitní systém veřejných prostranství,
- dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, doprovodná zeleň), provázanost rekreačně atraktivních území v rámci širšího okolí,
- dobrá prostupnost mezi sídlem a volnou krajinou a dobrá prostupnost v bližším krajinném zázemí sídel,
- zachování a rozvoj specifických ploch pro sport a přírodní rekreaci na okraji sídla i ve volné krajině,
- plochy parků a veřejné zeleně (ZS), veřejných prostranství (PU) a plochy sportu (OS) pro rekreaci uvnitř sídel, které jsou napojeny na krajinné plochy mimo zastavěné území.

A.5.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území města se nachází ložisko nevyhrazených nerostů Veltrusy 1. V rámci návrhu územního plánu není uvažováno s jeho těžbou.

A.5.9 STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

Dle Systému evidence kontaminovaných míst se na území města nacházejí tyto dvě lokality: ČOV Kralupy nad Vltavou (ID lokality: 79873001) a Skládka stavebního odpadu Veltrusy (halda) (79873002). Za ekologickou zátěž území lze však považovat i skládku nebezpečného odpadu a skládku ostatního odpadu Synthos (Areál chemických

výrob Kralupy) skupiny odpadu O v sousedství ČOV. Uvedené skládky návrh územního plánu stabilizuje, v případě hald zakládá rámec pro jejich možné budoucí využití k rekreačním účelům.

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMENÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné jako převažující,
- přípustné využití, které stanovuje další možné využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a/nebo slučitelné,
- v některých případech je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na stav a návrh (viz grafická část územního plánu).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu Jednotného standardu vybraných částí územního plánu – Metodický pokyn MMR (2023) do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy smíšené bydlení

- SM – smíšené obytné městské

plochy rekreace

- RH – rekreace hromadná – rekreační areály
- RO – oddechové plochy

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení veřejné
- OV.1 – občanské vybavení veřejné – ZÁMEK
- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- OS – občanské vybavení – sport

plochy veřejných prostranství

- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy dopravní infrastruktury

- DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury

- TW – vodní hospodářství
- TE – energetika
- TO – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

- VD – výroba drobná a služby
- VL – výroba lehká
- VT – výroba těžká a energetika

plochy zemědělské

- AU – zemědělské všeobecné

plochy smíšené nezastavěného území

- MU – smíšené nezastavěného území všeobecné

plochy lesní

- LU – lesní všeobecné

plochy přírodní

- NU – přírodní všeobecné

plochy vodní a vodohospodářské

- WT – vodní a vodních toků

V souladu s § 3, odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZS – zeleň sídelní ostatní
- ZZ – zeleň – zahrady a sady
- ZO – zeleň ochranná a izolační

Pro některé způsoby využití je regulace zpodrobněna prostřednictvím číselných indexů (např. ZZ.1), vysvětlení významu indexu je uvedeno v rámci regulativu daného způsobu využití.

A.6.1 POUŽITÉ POJMY

bezmotorová propojení

Především pěší a cyklistická propojení zlepšující prostupnost území (například veřejně přístupné průchody, pasáže, cesty, účelové komunikace a místní komunikace IV. třídy apod.).

celková výška zástavby

Určuje maximální výšku zástavby, měřeno od nejnižšího přilehlého bodu původního okolního terénu po nejvyšší bod zástavby (např. hřeben, atika). Udávána je v metrech. Do celkové výšky zástavby se nezapočítává výška drobných výškových dominant (věžičky, komíny, antény apod.).

drobná architektura

Zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (kašny, fontány, pítka, strouhy, drobné vodní plochy a toky apod.), přístřešky a stánky související s užíváním veřejných prostranství (odpočívadla, zastávky MHD, drobný stánkový prodej, apod.), kontejnery na odpad, vč. tříděného, do velikosti zastavěné plochy 16 m², kavárny a veřejná WC do velikosti zastavěné plochy 25 m² apod.

drobná krajinná architektura

Zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), drobné herní prvky a hřiště apod.

drobné užitkové stavby

Jsou stavby do 16 m² a 4 m výšky, přímo související s využitím plochy (rekreační altány, pergoly, sklady zahradního náčiní, skleníky, chov drobných domácích zvířat apod.).

drobné zemědělské hospodaření

Chov domácích zvířat, pěstitelství a rybníkářství (rybolov) sloužící samozásobování, drobnému podnikání (nikoliv velkovýrobě) a agroturistice.

extenzivní formy hospodaření

Opak intenzivní; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče); extenzivní sady jsou významným krajinnotvorným prvkem, sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80 - 100 let).

hrana sídla

Pomyslná linie nebo pás, který tvoří předěl mezi zastavěnými či zastavitelnými plochami sídla a volnou krajinou.

chov a pěstitelství pro samozásobování

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství sloužící samozásobování.

intenzivní formy hospodaření

Jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

krajinné prvky, mimoprodukční funkce hospodaření v krajině

Protierozní, zvýšení retence vody v krajině, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná, kulturní, estetická a rekreační aj.

mobiliář

Zahrnuje lavičky (a další prvky k sezení), osvětlení (pouliční lampy, svítidla, apod.), odpadkové koše a kontejnery, drobné bezpečnostní zábrany (sloupky, patníky, zábradlí, apod.), orientační prvky (informační tabule a ukazatele, informační značky, apod.), stojany na kola, prvky pro volný čas (houpačky, šachové stolky, prolézačky, apod.), apod.

negativní vlivy

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry (tzn. nedodržení stanovených limitů hluku), kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

občanská vybavenost

Zahrnuje veřejnou správu, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativu. Dále pak obchody, služby a nerušící provozovny řemeslné výroby do přípustné velikosti.

plocha pozemku při parcelaci

Velikost pozemku vzniklého parcelací.

pohledově exponovaná místa

Jsou místa z daleka dobře viditelná, obvykle na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

protierozní opatření

Jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření **organizační** (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku – orná půda / sady / vinice / ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), **agrotechnická** (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a **technická** (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

regulativy

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

samostatně stojící rodinný dům

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; může mít **nejvýše dvě bytové jednotky**. Za rodinný dům nelze považovat řadový dům nebo dvojdom.

řemeslná výroba

Zahrnuje řemeslnou výrobu a služby (např. truhlářství, zámečnictví, pekařství, sklářství, instalatérství, autoopravy, zahradnictví apod.).

sídelní zeleň

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy); sídelní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídelní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. parky, náměstí) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

veřejně prospěšná stavba (VPS)

Stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

(§ 2 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

veřejně prospěšné opatření (VPO)

Opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

(§ 2 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. (§ 34, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích)

veřejně přístupná prostranství

Jedná se o veřejná prostranství s definovanými podmínky užívání (např. návštěvním řádem, režimem apod.).

veřejná technická infrastruktura

Veřejnou technickou infrastrukturou se rozumí vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.

(§ 2, odstavec (1), písmeno k) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

výška zástavby

Určuje maximální počet nadzemních podlaží (NP) zástavby, případně doplněných o podkroví (P) nebo ustupující podlaží (U). Udávána je ve formátu (x)NP + U/P.

zařízení a stavba pro reklamu

Zařízení pro reklamu je informační nebo reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce sloužící reklamním účelům. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.

zastavěné území

Území nacházející se uvnitř hranice zastavěného území, vymezené územně plánovací dokumentací.

(§ 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění)

zastavěná plocha

Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

koeficient zastavění plochy (KZP)

Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona), bez zpevněných ploch – jejich podíl reguluje koeficient zpevněných ploch (ZPEV). Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku. Do zpevněných ploch se započítávají zatravněvací dlaždice.

koeficient zeleně (KZ)

Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku. Do koeficientu zeleně nelze započítat zatravněvací dlaždice.

A.6.2 PODROBNĚJŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ NĚKTERÝCH PLOCH

Ozn.	Využití	Podmínky
P.01	ZZ	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN.
P.02	OV	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Výslovně je vyloučena možnost ubytování či dlouhodobá hospitalizace osob (např. hospic).
P.03	ZZ.1	V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
P.05	SM, ZZ	V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu.
P.07	VD	Bude respektováno stávající vedení VN.
P.08	MU.1	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
Z.01	ZS, PU	V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN. Bude respektováno stávající vedení kanalizace včetně čerpací stanice. Vyloučeno je umístění autobusového nádraží. Autobusové zastávky či parkování autobusů je povoleno. Jedná se o významnou plochu, na kterou se vztahují podmínky z kapitoly A.15.
Z.02	ZZ	Bude respektováno příčné veřejné bezmotorové propojení. V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon). Bude respektováno stávající vedení VN.
Z.04	DS, ZO	Podmínkou realizace plochy je výsadba izolační zeleně podél její východní hranice.
Z.05	SM, PU	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu.
Z.06	VD, ZO	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Zřízení dopravního napojení na II/608 prostřednictvím plochy Z.23. V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Podmínka realizace výstavby (zejména budov spojených s hlavním využitím plochy) v zastavitelné ploše je podmíněna vyřešením zásobování pitnou vodou a splaškové odpadní vody je možné napojit pouze na tlakovou kanalizaci po prokázání její dostatečné kapacity. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.07	SM, PU, ZZ	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.08	VD	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s. Při realizaci minimalizovat zásah do vzrostlé liniové zeleně při silnici č. II/608, alej zůstane zachována.

Ozn.	Využití	Podmínky
Z.09	ZS	Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.10	VD, PU, ZO	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Spláskové odpadní vody je možné napojit pouze na tlakovou kanalizaci po prokázání její dostatečné kapacity. Bude respektováno stávající vedení VN a VTL. Realizace záměru je podmíněna zpracováním regulačního plánu RP.10 s určením etapizace. V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.12	TO, VD	Bude respektováno stávající vedení VN.
Z.13	VL	Budoucí výroba na ploše nesmí vyvolat rozšíření ochranného pásma areálu chemických výroby Kralupy nad Vltavou směrem k sídlu Veltrusy. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.14	VD	Bude respektováno OP areálu chemických výroby Kralupy n. Vlt. Bude respektováno stávající vedení VN. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.15	PU	Bude respektováno stávající vedení VN, VTL a ropovod. Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z.17	SM, ZS	Podmínkou je vymezení plochy veřejného prostranství o velikosti minimálně <ul style="list-style-type: none"> - 450 m² pro pozemky 143/13, - 540 m² pro pozemky parc. č. 143/15, 143/14 a 1312, - 180 m² pro pozemky parc. č. 140/2, st. 857 a st. 856/1. Provéřít koncepci odkanalizování (možnosti napojení na tlakovou kanalizaci). V dalším stupni (územní řízení) bude požadováno prověřit hlukovou situaci v lokalitě akustickou studií nebo měřením hluku, které prokáží dodržení hygienických limitů dle platného právního předpisu. Realizace plochy nesmí omezit či znemožnit funkčnost lokálního biokoridoru 214 Veltruský luh – V řečištích.
Z.19	RO, PU	Jedná se o významnou plochu, na kterou se vztahují podmínky z kapitoly A.15.
Z.20	SM, PU, ZZ	Bude respektováno stávající vedení VTL.
Z.23	DS	Respektovat omezení v ochranném pásmu produktovodu podle zákona 189/1999 Sb. v aktuálním znění. Veškeré stavby umísťované v tomto ochranném pásmu musí být předem projednány se společností ČEPRO a.s.
Z24	SM, ZS	V dalším stupni (územní řízení) bude požadována akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu na hranici plochy VD.
K.01	ZO	Do vzdálenosti 3 m je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu (např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů). Na plochu zasahuje Území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Ozn.	Využití	Podmínky
K.02	ZZ	V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).
K.04	MU.I,p	Na plochu zasahuje aktivní zóna záplavového území – nutno respektovat ustanovení vyplývající z vodního zákona
K.07	ZS	220,6 m n. m. je maximální výška terénní úpravy. V záplavovém území je nutné dodržet podmínky vyplývající z příslušných zvláštních právních předpisů (vodní zákon).

Tabulka 4: Podrobnější podmínky využití některých ploch

A.6.3 PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro celé řešené území platí následující podmínky:

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

V rámci navazujících řízení by mělo být řešení vyloučení nevhodných staveb v aktivní zóně záplavového území. Rovněž při umístění zastavitelných ploch v ploše vody Q100, bude nutno upřesnit odtokové poměry v daných lokalitách, optimalizovat prostorové využití ploch a minimalizovat umístění staveb v záplavovém území

Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakováním v zelených pásích a plochách v místě jejich vzniku. Pokud poměry v podloží neumožní vsakování, bude srážková voda odváděna dešťovou kanalizací, příp. otevřenými odvodňovacími příkopy. Na zpevněných plochách budou navrženy zpožděné odtoky dešťových vod

V konkrétní projektové dokumentaci jednotlivých záměrů upřednostňovat řešení s minimalizujícím vlivem na ZPF.

Pro celé řešené území dále platí následující podmínky:

ÚSES

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Pro **prvky ÚSES**, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii **les**, platí, že **lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO)**, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro **prvky ÚSES**, které jsou vymezeny na **zemědělské půdě (ZPF)**, platí, že **lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav** (přidat protierozní opatření) **či jednoduchých pozemkových úprav**, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených podrobnějších dokumentací promítne do nejbližší změny územního plánu.
- **Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb.; jejich obecné podmínky umístování viz níže; **lze umísťovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES**; dále platí, že jsou v souladu s charakterem plochy (např. pastvina – stavby související s pastvou dobytka).
- Pro **stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině** dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. **umísťované ve veřejném zájmu** (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že **jsou přednostně umísťovány mimo plochy ÚSES**. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem) a je třeba vždy zohlednit zájmy ochrany přírody a krajiny. **Omezení se netýká rozšíření stávajících silnic** procházejících prvkem ÚSES, jejich přeložek a jejich dalších úprav.)
- **Ojedinele lze provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES** (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru); posouzení

míry narušení bude provedeno specialistou (biolog, fytocenolog, entomolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.

- **Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy** (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a za splnění podmínek pro oplocení definovaných (viz níže podmínky pro stavby a zařízení aj. dle odst. § 18, odst. (5) zákona 183/2006 Sb.). Dočasně lze oplocit celé plochy nově založených prvků ÚSES. Trvalé oplocení pro oboru je přípustné v rámci ploch LU.1 a MU.1.
- **Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu** (pěší, cyklistika, jezdeckví), **za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvků ÚSES** (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (na provoz jezdeckých stezek, biolog, fytocenolog aj.) a/nebo autorizovaným projektantem ÚSES v oborové dokumentaci.
- Řešení ÚSES na území NKP Zámek Veltrusy a jejího OP bude respektovat památkové hodnoty této lokality. Je přípustná obnova zaniklých historických objektů.

bezmotorová propojení – plovoucí značka

Bezmotorová propojení, zlepšují zejména pěší a cyklistickou prostupnost území.

Pro plochy s plovoucí značkou "bezmotorová propojení" platí následující:

- **V rámci plochy bude zajištěn veřejný pěší průchod a cyklistický průjezd kdekoli v rozmezí vzdálenosti do 50 m od grafické značky.**
- **Průchod bude přednostně bezbariérový**, je-li to s ohledem na charakter místa možné a vhodné.
- **Mimo zastavitelné plochy a ve volné krajině se bezmotorová propojení zřizují v souladu s podmínkami pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných**, viz níže).
- **Podél bezmotorových propojení je možná výsadba zeleně s kompozičním významem** (zejména stromořadí).

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření jsou umísťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.

a) pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m²** (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností**, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou **dostupné** (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď **v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků**, vždy v místech, která **nejsou pohledově exponovaná**; žádoucí je tyto stavby umísťovat v **blízkosti ploch zeleně v krajině** (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- **Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.**

b) pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti

- **Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.**
- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby do 50 m²** (typu sklad krmiva, kůlna apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m.**

c) pro vodní hospodářství

- Jsou umožněny v plochách vodních WT, další podmínky pro možnosti umístění vodních ploch a úprav vodních toků jsou definovány v **regulativních ploch** s rozdílným způsobem využití (zejm. NU, MU.1, LU.1 ale i další).

d) pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- V plochách krajinných (LU, AU, NU, MU, WT a RO) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) **bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné.**
- Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice II. – III. tř., místní a účelové je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky atp.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.

e) pro rekreaci

- Výslovně se vylučuje umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jinde než v plochách přírodní rekreace. Stavby pro rekreaci typu informační tabule nejsou omezeny.
- Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných (viz výše).

oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně, např. zámecký park a obora aj.); je preferováno dočasné oplocení.
- Cesty vyznačené jako „základ cestní sítě v krajině“ nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost. Jako „základ cestní sítě v krajině“ jsou označeny:
 - komunikace (II., III. tř., místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě;
 - nově navrhované komunikace (místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu;
 - linie bezmotorových propojení v krajině.

vodní toky

- Vltava – platí podmínka nezastavitelnosti manipulačního pruhu v šíři 10 m podél toku, vymezen pro správu a údržbu toku
- Mlýnský potok/Všestudský náhon – platí podmínka nezastavitelnosti manipulačního pruhu v šíři 6 m podél toku, vymezen pro správu a údržbu toku

koridory

Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury (viz A.4.2):

- | | |
|--------|---|
| CNZ-T1 | ropovod Družba (přípoř/zkapacitnění v koridoru) |
| CNZ-T2 | VTL plynovod – Veltrusy – Obříství |

- CNZ-T4 přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV
- CNU-V1 protipovodňové opatření areálu zámku Veltrusy

- **Využití těchto koridorů je nadřazeno plochám s rozdílným způsobem využití.**
- **V těchto koridorech lze umísťovat sítě technické infrastruktury a další vyvolané stavby technické infrastruktury související a ochrannou zeleň,** při tom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.
- V případě křížení koridorů dopravní infrastruktury a lokálního prvku ÚSES dojde v tomto úseku k částečnému omezení funkčnosti ÚSES.

významná veřejná prostranství

Územní plán vymezuje překryvnou významná veřejná prostranství:

- Jedná se o veřejná prostranství, ve kterých jsou pěší pohyb, pobytovost prostoru a nedopravní aktivity nadřazeny potřebám automobilové dopravy a dalším provozům. Úpravy parteru chodce zvýhodňují, nevytváří bariéry apod.
- V plochách významných veřejných prostranství je nepřípustné realizování větších staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, garážové domy, odstavná stání pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.).

ochrana archeologického dědictví

- Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy, ke kterému se vztahují příslušná ustanovení vyplývající z památkového zákona.
- Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy. Před zahájením jakýchkoli zemních zásahů musí být v předstihu zajištěn záchranný archeologický výzkum se všemi náležitostmi podle § 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Konkrétní realizace stavebních činností je nutné v předstihu konzultovat s organizacemi oprávněnými k provádění archeologických výzkumů.

SM plochy smíšené obytné městské**hlavní využití**

Stavby pro bydlení.

přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zařízení veřejného stravování, stavby integrovaného záchranného systému do velikosti 600 m² zastavěné plochy.

Zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou. Stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobitelského charakteru.

Drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, parkování, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Administrativa.

Sociální zařízení a zdravotnictví do velikosti 500 m² zastavěné plochy.

Ubytování do kapacity 45 lůžek.

Obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² zastavěné plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 300 m² zastavěné plochy.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území (například ordinace lékařů, kanceláře malých firem, malé pekárny, cukrárny, opravny, řemeslné dílny apod.). Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem, dopravní zátěží a exhalacemi).

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Skladovací a halové stavby.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

RH rekreace hromadná – rekreační areály

hlavní využití

Sport, hřiště a hromadná rekreace (např. rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací).

přípustné využití

Veřejná prostranství, veřejná zeleň, související technická infrastruktura.

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení a stezky včetně mobiliáře a drobné krajinné architektury.

Hygienické zázemí a klubovna sloužící danému využití.

podmíněně přípustné využití

Bydlení.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

OV občanské vybavení veřejné

hlavní využití

Stavby veřejné vybavenosti (veřejná správa, školství, kulturní zařízení, sociální zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, stavby integrovaného záchranného systému, ochrana obyvatelstva).

přípustné využití

Zařízení veřejného stravování, administrativa, sport, obchody a služby.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Ubytování, bydlení.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

OV.1 občanské vybavení veřejné – ZÁMEK

hlavní využití

Stavby veřejné vybavenosti (plnění funkce NKP) včetně historických provozů (např. pro zemědělské činnosti).

přípustné využití

Doprovodné služby pro cestovní ruch.

Plochy veřejně přístupných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

Manipulační plochy jako zázemí pro rekonstrukční práce nebo pro pořádání kulturních a společenských akcí. Skladování pohonných hmot související s provozem NKP.

podmíněně přípustné využití

Ubytování, bydlení. Zařízení veřejného stravování.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Souvisí s hlavním využitím, jako např. ubytování návštěvníků, byt a kancelář správce, apod.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

OH občanské vybavení – hřbitovyhlavní využití

Hřbitovy a veřejná pohřebiště.

přípustné využití

Stavby a zařízení pro pohřbívání, stavby a zařízení provozního vybavení (obřadní síně, krematoria, kaple, kostely apod.).

Oplocení.

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

OS občanské vybavení – sport

hlavní využití

Stavby a plochy pro sport a rekreaci.

přípustné využití

Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu a administrativě sportovišť).

Koupaliště a vodní plochy. Tábořiště. Kynologická cvičiště.

Malá ubytovací zařízení bezprostředně související s hlavním využitím.

Veřejné stravování, obchody a služby do celkové velikosti 300 m² zastavěné plochy, bezprostředně související s hlavním využitím (např. půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení).

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

PU	veřejná prostranství všeobecná
----	--------------------------------

hlavní využití

Veřejná prostranství včetně ploch silniční dopravy a parkování, zahrnující silnice III. třídy a místní a účelové komunikace.

přípustné využití

Pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, odstavná stání pro autobusy a odstavné a parkovací plochy).

Plochy veřejné sídelní zeleně.

Veřejná dětská hřiště včetně jejich oplocení.

Drobná architektura a mobiliář.

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Komunikace I. a II. třídy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

ZS zeleň sídlení ostatní

hlavní využití

Veřejně přístupná sídelní zeleň, s parkovou úpravou nebo přírodního charakteru.

Doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech.

přípustné využití

Plochy veřejných prostranství.

Drobná architektura a mobiliář. Hřiště přírodního charakteru (s nezpevněným nebo zpevněným, ale propustným povrchem).

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení.

Vodní plochy.

Nezbytná technická infrastruktura.

podmíněně přípustné využití

Oplocování pozemku.

Pěstitelské využívání plochy (botanická zahrada, obecní sad aj.).

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Oplocení nezamezuje veřejné přístupnosti ploch.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

ZZ zeleň – zahrady a sady**hlavní využití**

Sady a zahrady.

přípustné využití

Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství.

Oplocení. Drobné užitkové stavby – do 40 m², např. skleníků, bazén, kůlnu, altán, pergolu, terasu, stavbu sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení, sídelní zeleně a hřišť.

Drobná architektura a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

Výstavba drobných užitkových staveb do 25 m od trasy produktovodu EB (lokalita U Blaněk).

ZZ.1 zahradnictví

Plochy pro pěstování a následný prodej rostlin. Přípustné využití je rozšířeno o možnost výstavby skleníku bez omezení zastavěné plochy. Oplocení a výstavba je přípustná pokud nemá negativní vliv na průchod povodňových vod.

ZO zeleň ochranná a izolační

hlavní využití

Plochy stromů a keřů plnící izolační funkci.

přípustné využití

Technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. zemní valy, stěny).

podmíněně přípustné využití

Komunikace pěší a účelové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Nedojde k redukci minimální funkční šířky a kvality izolační zeleně (např. proti hluku minimálně 30 m šířky plně zapojené zeleně).

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

DS doprava silničníhlavní využití

Plochy zahrnující pozemky silnic II. třídy, včetně jejich součástí jako jsou náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.

přípustné využití

Odstavné a parkovací plochy.

Stavby související se silničními komunikacemi (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty).

Plochy veřejných prostranství a doprovodné a izolační zeleně.

Drobná architektura a mobiliář bezprostředně související s využitím plochy.

Technická infrastruktura.

Stavby dopravní a technické infrastruktury, související s využitím plochy.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

TE	energetika
----	------------

hlavní využití

Plochy staveb a zařízení sloužící pro veřejnou technickou infrastrukturu energetických sítí – vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například trafostanice, energetické vedení, produktovody, plynovody apod.

přípustné využití

Plochy ochranné izolační zeleně při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.).

Stavby dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání a manipulačních ploch.

Oplocení.

podmíněně přípustné využití

Stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu, sběrné dvory.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

TW vodní hospodářství

hlavní využití

Plochy staveb a zařízení sloužící pro veřejnou technickou infrastrukturu vodovodů a kanalizací, vč. zařízení na vodních tocích, jako jsou například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, tlakové stanice, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami.

přípustné využití

Plochy ochranné izolační zeleně při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.).

Malé vodní toky a plochy.

Stavby dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání a manipulačních ploch.

Oplocení.

podmíněně přípustné využití

Stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu, sběrné dvory.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

TO nakládání s odpady

hlavní využití

Stavby a zařízení skládek komunálního odpadu vč. sběrných dvorů. Plochy staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (úklidové a technické služby apod.).

přípustné využití

Kompostárna, třídírny plastů a papíru.

Administrativa, výroba a skladování.

Manipulační plochy související s provozem.

Plochy ochranné izolační zeleně.

Stavby dopravní a technické infrastruktury.

Fotovoltaická elektrárna.

podmíněně přípustné využití

Stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Spalovny odpadů.

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

VD výroba drobná a službyhlavní využití

Průmyslová, zemědělská a řemeslná výroba, vč. skladování, s vyloučením negativních vlivů za hranici plochy.

přípustné využití

Obchod, služby, vývojová pracoviště, administrativa a stravovací zařízení. Stavby integrovaného záchranného systému.

Plochy veřejných prostranství, bezmotorových propojení a izolační a sídelní zeleně.

Drobná architektura a mobiliář.

Stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně manipulačních ploch, parkování a garáží.

podmíněně přípustné využití

Bydlení.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Vztahují se k hlavnímu využití (např. byt pro správce, zaměstnance).

Bude umístěno mimo působení negativních vlivů hlavních a přípustných činností a bude zajištěno splnění příslušných hygienických limitů.

Stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

VL výroba lehkáhlavní využití

Výroba a skladování, včetně zásobníků ropných produktů, zejména v průmyslových a skladových areálech s charakterem činností s vyloučením negativních vlivů veškerých provozovaných činností (včetně dopravy) za hranicí plochy. Negativní vlivy nesmí překročit legislativně stanovené hygienické limity. Součástí výrobních ploch musí být izolační zeleň.

přípustné využití

Výrobní a servisní služby, prodejní sklady, velkoobchod.

Speciální technologie a vývojová pracoviště.

Lokální administrativa a stravovací zařízení.

Lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace).

Lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM.

Technické vybavení.

podmíněně přípustné využití

Stavby doplňkové.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

Stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Bydlení (s výjimkou bytu pro správce, zaměstnance apod.).

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

VT výroba těžká a energetikahlavní využití

Výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech s charakterem činností, které nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma.

Součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách, musí být izolační zeleň.

přípustné využití

Výrobní a servisní služby, prodejní sklady, velkoobchod.

Speciální technologie a vývojová pracoviště.

Lokální administrativa a stravovací zařízení.

Lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace).

Lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM.

Technické vybavení.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

AU zemědělské všeobecné**hlavní využití**

Půda se zemědělským využitím.

přípustné využití

Opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (krajinné prvky).

Revitalizace vodních ploch a toků.

Zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. – V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích.

Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Doprovodná zeleň komunikací, stromořadí.

Okrasné, produkční, ovocné a jiné školky.

Drobná krajinná architektura a mobiliář.

Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky.

Související technická infrastruktura.

podmíněně přípustné využití

Stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Respektování podmínek uvedených v úvodu kapitoly A.6.2 pasáž „stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. (5) stavebního zákona“.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

AU.1 půda ohrožená větrnou erozí

Půda se zemědělským využitím, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (pro mělkou půdu $1 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$, pro středně hlubokou $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$, pro hlubokou půdu limit $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$) a plochy z hlediska vodního režimu krajiny citlivé; nutné je uplatnění protierozních opatření, možnou kombinací organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. změna osevních postupů, změna kultur, zasakovací pásy a průlehy, větrolamy) a opatření pro zlepšení retence ploch.

MU smíšené nezastavěného území všeobecné**hlavní využití**

Krajinné prvky a rozptýlená zeleň.

přípustné využití – význam indexů**z – zemědělství extenzivní**

- krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.)
- přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

p – přírodní priority

- prvky ÚSES, plochy pro udržení a zvýšení ekologické stability krajiny

l – lesnictví extenzivní

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování

podmíněně přípustné využití

Dopravní infrastruktura, vč. stezek pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost.

Mobiliář a drobná krajinná architektura.

Drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky.

Pro výše uvedené podmíněně přípustné využití platí tyto podmínky:

Nedojde k narušení či omezení protierozních, ekostabilizačních a krajinotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy).

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

MU.1 zámecký park

Zahrnuje zámecký park mimo lesní porosty (dle katastru nemovitostí nejsou součástí PUPFL; vymezeny jako LE1) na území EVL Veltrusy, PP Veltrusy a národní kulturní památky Zámek Veltrusy. Přípustné využití je rozšířeno o plochy veřejně přístupných prostranství, veřejnou zeleň, opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, manipulační plochy jako zázemí pro rekonstrukční práce nebo pro pořádání kulturních a společenských akcí a obnovu zaniklých historických objektů. A dále pro historicky prováděné činnosti (zemědělství, lesnictví, myslivost apod.). Oplocení je přípustné pokud nezamezuje veřejné přístupnosti ploch a nemá negativní vliv na průchod povodňových vod. Nepřípustné jsou intenzivní formy hospodaření.

RO oddechové plochy

hlavní využití

Sport a rekreace v přírodě (travnaté pobytové louky apod.).

přípustné využití

Park

Vodní plochy – přírodní koupaliště, přírodní tábořiště.

Hřiště přírodního charakteru, kynologická cvičiště, areál jízdy na koni bez doprovodných staveb.

Veřejná prostranství, veřejná zeleň, související technická infrastruktura.

Bezmotorová, zejména pěší a cyklistická propojení a stezky včetně mobiliáře a drobné krajinné architektury.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

LU lesní všeobecné**hlavní využití**

Plochy určené k plnění funkcí lesa.

přípustné využití

Opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření.

Stávající vodní plochy přírodního charakteru, vodní toky a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch přírodního charakteru.

Lesní školky a obory.

Drobná krajinná architektura a mobiliář.

Pozemní komunikace pro lesní hospodářství a rekreaci.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby pro reklamu.

Zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

LU.1 lesní porosty

Přípustné využití je rozšířeno o veřejně přístupná prostranství, opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, odkanalizování, obnovu zaniklých historických objektů a umísťování drobné krajinné architektury. A dále pro historicky prováděné činnosti (zemědělství, lesnictví, myslivost apod.). Oplocení je přípustné pokud nezamezuje veřejné přístupnosti ploch a nemá negativní vliv na průchod povodňových vod.

Nepřípustné jsou intenzivní formy hospodaření.

Pozn.: lesní porosty na území EVL Veltrusy a národní kulturní památky Zámek Veltrusy nejsou dle katastru nemovitostí součástí PUPFL.

NU přírodní všeobecné

hlavní využití

Plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, prvky ÚSES apod.

Plochy přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem.

přípustné využití

Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště.

Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky.

Plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů.

Opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření.

Drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář.

podmíněně přípustné využití

Stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa.

Výše uvedené za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny).

nepřípustné využití

Intenzivní hospodaření.

Stavby a zařízení pro reklamu.

Oplocení.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

WT vodní a vodních toků

hlavní využití

Vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské, ekologické a rekreační funkce využití.

přípustné využití

Přístaviště a jezy.

Doprovodná zeleň vodních ploch a toků.

Cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura.

Vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.), revitalizace vodních toků a ploch.

podmíněně přípustné využití

Není definováno.

nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro reklamu.

Veškeré další činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

A.6.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH

Podmínky prostorového uspořádání ploch stanovují následující charaktery zástavby:

- Významné historické památky a dominanty
- Tradiční zástavba
- Předměstská obytná zástavba
- Zástavba rekreačního charakteru
- Sportovní areály a stavby
- Zástavba solitéry
- Volná zástavba výrobních a ostatních staveb

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice charakteru přiřazeny i prostorové regulativy, a to koeficient zastavěných ploch, koeficient zpevněných ploch, koeficient zeleně, výška zástavby a v některých případech i velikost pozemku. Definice uvedených pojmů viz A.6.1. Koeficienty jsou tedy vztaženy k těmto hranicím prostorového uspořádání ploch (dle výkresu C – Hlavní výkres – prostorová regulace), nikoli k plochám s rozdílným způsobem využití.

Obecně platí:

- Dešťové vody budou vsakovány na pozemku stavby. Tam, kde není vzhledem ke geologickému podloží možný vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek.
- Pokud stávající zástavba ve stabilizovaném území přesahuje KZP určený tímto ÚP, je možné stávající podíly zastavěných ploch překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 10 %, dále jsou přípustné další změny stavby, splňující ostatní regulativy.
- V zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití, pro které není zvlášť stanovena prostorová regulace, je možné umísťovat stavby v souladu s hlavním, přípustným a podmíněným využitím o max. výšce 1 NP. Pro plochy veřejné zeleně (ZS, ZO) zároveň platí minimální KZ 0,8 a maximální KZP 0,1.
- Výška zástavby je určena číselným a písmenným kódem u jednotlivých ploch ve výkresu prostorového uspořádání. Určuje maximální počet nadzemních podlaží (NP) zástavby, případně doplněných o podkroví (P) nebo ustupující podlaží (U). Udávána je ve formátu (x)NP + U/P, kdy číslo (x) určuje maximální počet nadzemních podlaží.
- Pokud je uvedeno více regulativů současně, vždy platí ten nejpřísnější z nich.
- Stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury nejsou prostorově regulovány.
- U nově navrhovaných komunikací a veřejných prostranství bude jejich součástí pás zeleně a zařízení či opatření pro zasakování srážkových vod. U rekonstrukcí komunikací a veřejných prostranství budou zeď a zařízení či opatření pro zásak navrženy alespoň v částech, kde to bude technicky možné; budou upřednostněna a požadována řešení, která situaci zeleně a zásaku srážkových vod v místě zlepší.
- U nových staveb či přístaveb nad 500 m² zastavěné plochy, a to v rozsahu min. 70 % plošné výměry, jsou vyžadovány vegetační (ozeleněné) střechy. Do zápočtu % zeleně na pozemku lze započítat polovinu výměry vegetační střechy, takto smí být nahrazena max. 25 % požadované zeleně na pozemku. Zeleň na střechách může být nahrazena realizací střešní fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100 m² půdorysného průmětu střechy. Při instalaci fotovoltaické elektrárny namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně.

I. Významné historické památky a dominanty**charakter zástavby**

Významné historické stavby a areály významných historických staveb.

koeficienty a výšky

Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) jsou překročitelné maximálně o 10%.

Stávající plochy zeleně je možné redukovat maximálně o 5 %.

Stávající Výška a Celková výška zástavby je nepřekročitelná.

II. Tradiční zástavba**charakter zástavby**

Formace převážně podélných staveb venkovského charakteru, doplněných o architektonické prvky bran, zdí a plotů.

Tradičně formovaná střešní krajina sedlových a polovalbových střech.

Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.

Zástavba je obvykle umístěna na jedné z hranic se sousední parcelou.

Charakter zástavby je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,4	0,4	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	nenavrhuje se			viz graf. příloha C

velikost parcel a upřesňující regulativy

Není definováno.

III. Předměstská obytná zástavba**charakter zástavby**

Zástavba domů obytného charakteru v zahradách.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,3	0,4	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,3	0,4	0,3	viz graf. příloha C

velikost parcel a upřesňující regulativy

Výměra nově dělených stavebních parcel pro samostatně stojící domy je vymezena v rozmezí 600 – 1200 m². Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií nebo regulačním plánem prokázáno vhodnější řešení.

Na stavební parcele lze realizovat pouze samostatně stojící rodinný dům o max. 2 bytových jednotkách.

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov nebo oplocení (zejména trafostanice).

III.a Minimální velikost pozemku se stanovuje na 480 m².

IV. Zástavba rekreačního charakteru**charakter zástavby**

Zástavba drobného měřítka v zahradách, tvořená samostatně stojícími stavbami rekreačního charakteru o maximální půdorysné velikosti 50 m².

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,15	0,7	0,15	6 m
zastavitelné území a transformace	0,15	0,7	0,15	6 m
plocha OV.1 (poz. 951/1, 951/5, 855/4)	0,15	0,5	0,35	6 m

velikost parcel a upřesňující regulativy

Přestavba a dostavba stávajících rodinných domů a rekreačních objektů je možná dále za podmínky, že jejich celková zastavěná plocha budovou nepřesáhne 200 m² a že bude zajištěn KZ minimálně 70 % plochy stavební parcely. Celková velikost parcely pro každý objekt RD musí zůstat minimálně 600 m². Výše uvedené se nevztahuje na přeměnu rekreačního objektu na rodinný dům, která je nepřípustná.

V. Sportovní areály a stavbycharakter zástavby

Zástavba krytých a nekrytých hřišť a staveb sportovního charakteru.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,7	0,2	0,1	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,7	0,2	0,1	viz graf. příloha C

velikost parcel a upřesňující regulativy

Není definováno.

VI. Zástavba solitérycharakter zástavby

Zástavba samostatně stojících budov či souborů budov městského charakteru. Preferována je návaznost staveb přímo nebo formou předzahrádek na veřejná prostranství.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,3	0,5	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,3	0,5	0,2	viz graf. příloha C
plocha P.04	0,8	0,1	0,1	viz graf. příloha C

velikost parcel a upřesňující regulativy

Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

VII. Volná zástavba výrobních a ostatních staveb**charakter zástavby**

Zástavba výrobního, halového a dalšího charakteru.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,5	0,2	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,5	0,2	0,3	viz graf. příloha C
plocha Z.13	0,8	0,1	0,1	viz graf. příloha C

velikost parcel a upřesňující regulativy

Lokální výškové stavby technického charakteru (komíny, věže, stožáry, apod.) nejsou výškovou regulací dotčeny, pokud jsou v souladu s charakterem zástavby a nenaruší historické panorama sídla.

VIII. Izolační zeleň**charakter zástavby**

Izolační a ochranná zeleň.

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	-	0,8	0,2	4 m
zastavitelné území a transformace	-	0,8	0,2	4 m

velikost parcel a upřesňující regulativy

V plochách je celková výška zástavby (viz graf. příloha C) vztažena na terénní úpravy.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPO	Popis
VK01	snížování ohrožení území povodněmi	protipovodňová ochrana; PP08 dle ZÚR (rozsah zmenšen na základě částečné realizace (severní část))
VU01	založení prvků ÚSES	nadregionální biokoridor 58 Údolí Vltavy – K10; NK 58 dle ZÚR
VU02	založení prvků ÚSES	regionální biocentrum 1483 Veltruský luh; RC 1483 dle ZÚR

Tabulka 5: Plochy VPO s možností uplatnění vyvlastnění

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění a předkupního práva dle § 101 a § 170 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba
VPT01	technická infrastruktura	ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru); R01 dle ZÚR	ČR
VPT02	technická infrastruktura	VTL plynovod Veltrusy – Obříství; P02 dle ZÚR	ČR
VPT04	technická infrastruktura	přeložka trasy VVN V117/118 110 kV Veltrusy do souběhu s hlavním vedením VN 82-11/82- 22 22 kV; E16 dle ZÚR	ČR
VPD01	dopravní infrastruktura	přeřezání stykové křižovatky silnic II/608 a II/101 vedoucí od Kralup nad Vlt. na okružní křižovatku	Středočeský kraj

Tabulka 6: Plochy VPS s možností uplatnění vyvlastnění a předkupního práva

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH 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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba	Č. parcel (k. ú. Veltrusy)
PP01	veřejné prostranství	pás izolační zeleně podél II/608	Město Veltrusy	384/1, 384/3, 384/4, 384/5, 384/11, 384/14, 384/32, 384/55, 384/56, 384/57, 384/58, 384/7, 384/63, 433/17, 433/287, 433/288, 779/2, 779/9, 779/10
PP02	veřejné prostranství	obecní louka	Město Veltrusy	71, st. 78/1, st. 78/3, st. 79/1, st. 79/2, st. 81/1, st. 81/2, 900/10, 900/20, 900/21, 900/22, 900/23, 900/24, 904/2, 904/3, 904/4, 904/5, 908/3, 1068, 1386
PD01	dopravní infrastruktura	lávka přes II/608	Město Veltrusy	772/1, 779/8, 779/11
PD02	dopravní infrastruktura	příjezdová komunikace k ČOV	Město Veltrusy	433/178, 463/8, 463/9, 463/46, 463/57, 463/64, 483/29, st. 882/1, 1097/2, 1097/25, 1097/26, 1097/27, 1097/29, 433/75,

Ozn.	Typ VPS	Popis	Oprávněná osoba	Č. parcel (k. ú. Veltrusy)
				433/178433/180, 433/182, 433/197, 433/198, 433/199, 433/201, 433/218, 433/286, 433/328
PD03	dopravní infrastruktura	příjezdová komunikace	Město Veltrusy	131/4, 125/130

Tabulka 7: Plochy VPS s možností uplatnění předkupního práva

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

Ve stanovisku (č. j. 021834/2017/KUSK ze dne 9. 2. 2017) dle § 45i zákona č. 114/992 Sb. orgánu ochrany přírody k návrhu zadání územního plánu byl vyloučen významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Proto nebylo zpracováno posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, ze kterého by mohlo vyplynout, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a že je třeba řešit tento vliv kompenzačními opatřeními. Kompenzační opatření tak nejsou stanovena.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Veltrusy nenavrhuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán nevymezuje žádnou plochu, ve které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

A.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán Veltrusy vymezuje plochu Z.10, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu (RP.10).

Regulační plán bude pořizován na žádost.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.10 – plocha Z.10

Regulační plán bude pořizován na žádost. Zpracování návrhu regulačního plánu hradí žadatel.

Zadání regulačního plánu lokalita Z.10 – Areál nerušící výroby V Rovném

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází na jihu katastrálního území města, východně od komunikace II/101. Jedná se o prostor vymezený na západě stávající zástavbou podél komunikace II/101 a ze severu remízem. Z jižní a východní strany plocha navazuje na otevřený krajinný prostor – pole. Výčet pozemků: 348/1 (část), 279/75, 279/59, st. 1455, 279/8 (část), 279/44 (část), 279/55, 279/49, 279/54, 279/53, 579/52, 279/50, přesné vymezení je stanoveno ve výkresové části návrhu ÚP, odpovídá zastavitelné ploše Z.10.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán bude respektovat využití ploch stanovené územním plánem (plochy s označením VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZO – ochranná a izolační zeleň). Cílem regulačního plánu je prostorová a provozní organizace prostoru areálu nerušící výroby.

Regulační plán stanoví pořadí změn v území (etapizaci). Budou stanoveny minimálně dvě etapy rozvoje, přičemž první etapa se bude týkat využití minimálně 25 % a maximálně 40 % zastavitelné plochy Z.10, a to v části přiléhající k silnici č. II/101. Využití území bude sledováno komplexně z různých hledisek – dopravní a technická infrastruktura, ochranná a izolační zeleň, zástavba halového charakteru a zpevněné plochy. Rozvoj území v rámci dalších etap je možné začít až po 100 % připravenosti (zasíťování) dopravní a technickou infrastrukturou, 100 % přijetí opatření v tvorbě ochranné a izolační zeleně (výsadba) a 70 % zastavění území spadajícího do první etapy. V případě stanovení více než dvou etap platí uvedené podmínky využití předcházející etapy pro zahájení etapy následující.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb a charakter střech. Podmínky budou respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochy charakteru VII.

U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejná část uličního profilu a vysoká liniová veřejná zeleň.

Maximální velikost jednoho samostatně stojícího objektu je stanovena na 1000 m². KZP max. 0,5, KZ min. 0,2 a ZPEV není definováno.

U všech objektů nad 500 m² zastavěné plochy, a to v rozsahu min. 70 % plošné výměry, jsou vyžadovány vegetační (ozeleněné) střechy. Do zápočtu % zeleně na pozemku lze započítat polovinu výměry vegetační střechy, takto smí být nahrazena max. 25 % požadované zeleně na pozemku.

Zeleň na střechách může být nahrazena realizací střešní fotovoltaické elektrárny s výkonem min. 3kWp na každých 100 m² půdorysného průmětu střechy. Při instalaci fotovoltaické elektrárny namísto zeleně nelze uplatnit výše uvedený zápočet pro výpočet procenta zeleně.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Po obvodu areálu bude vymezen kompaktní pás ochranné a izolační zeleně, který pohledově odcloní areál vůči městu a zajistí jeho přechod do volné krajiny.

Plochy ZO budou minimálně v šíři odpovídající výkresové části ÚP. Bude zastoupeno keřové i stromové patro tak, aby došlo k vytvoření „zelené clony“, ve které budou zastoupeny opadavé i neopadavé druhy dřevin (kvůli zajištění izolačního efektu i v zimním období).

Bude doložena akustická studie, dokladující dodržení hygienických limitů hluku dle platného právního předpisu v chráněném venkovním prostoru staveb – nejbližších staveb sloužících trvalému bydlení (v plochách SM navazujících na komunikaci II/101).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná prostranství: bude vymezeno veřejné prostranství před vstupem do areálu od ulice Palackého minimálně v rozsahu plochy PU.

Řešení dopravní infrastruktury zajistí vazbu na centrum města včetně pěšího spojení. Budou zajištěny bezproblémové a nekomplikované pohyby všech druhů dopravy v rámci areálu (pěší, cyklo, automobilová doprava zaměstnanci / návštěvníci a zásobování). Doporučuje se oddělení dopravy návštěvníků a zásobování.

Bude zajištěna základní průchodnost a průjezdnost řešeného území tak, že:

- v severojižním směru bude umožněna návaznost v ose ulice Za Hřištěm včetně pokračování směrem k plochám AU jižně od plochy Z.10,
- ve východo-západním směru bude umožněna návaznost přibližně v ose řešeného území od ulice Palackého do ploch AU severovýchodně od plochy Z.10.

Řešení nájездů a stání pro zásobování bude navrženo vždy tak, aby průjezd po komunikaci a průchod pro pěší byl plynulý, bez zábran. Komunikace určené pro zásobování budou navrženy v parametrech vhodných pro průjezd nákladních automobilů. Zeleň bude řešena formou stromořadí podél komunikací, na ostatních plochách hlavně skupinovou zelení, aby bylo možné zásobování objektů.

Podkladem pro řešení bude dopravní studie, jejíž součástí bude dopravní průzkum dle TP189 a jeho vyhodnocení pro výpočet kapacity budoucí křižovatky – napojení na silnici II/101. Budou zohledněna i případná doporučení z akustické studie zmíněné výše.

Doprava v klidu:

Podmínky pro dopravu v klidu se pro návštěvníky i další využití řídí podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Parkovací místa pro návštěvníky musí být povinně vyznačena.

Řešení technické infrastruktury bude zahrnovat návrh vodovodních a kanalizačních řadů a řešení hospodaření s dešťovými vodami. Podmínkou vydání regulačního plánu je prokázání dostatečné kapacity tlakové kanalizace, projednané a odsouhlasené provozovatelem kanalizační sítě. Je předpokládáno vybudování vlastní čerpací stanice a samostatného napojení do přivaděče odpadních vod Všeštiny. Součástí regulačního plánu bude hydrogeologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální možné míře, neznemožňují-li to místní územně technické podmínky, řešeny přímo na pozemcích (akumulace, vsakování).

RP navrhne úsporné veřejné osvětlení zásobené alespoň částečně solární energií. Všechny světelné zdroje budou řešeny s ohledem na minimalizaci světelného znečištění.

Bude respektováno stávající vedení vysokého napětí a plynovodu.

Budou respektována omezení vyplývající z ochranného pásma produktovodu podle zákona č. 189/1999 Sb., v aktuálním znění. Veškeré stavby umístěvané v tomto ochranném pásmu musí být odsouhlaseny společností ČEPRO a.s. Bude respektováno OP areálu chemických výrob Kralupy n. Vlt.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu.

g) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace stanoveny nejsou.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních norem

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a techn. infrastrukturu a na dělení a scelování pozemků. Pro umístění staveb nerušící výroby regulační plán nebude územní rozhodnutí nahrazovat.

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Výstavba uvažovaná v daném území může svou typologií a rozsahem podléhat posuzování vlivů záměru na životní prostředí – požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, uplatní příslušný úřad v rámci územních řízení pro jednotlivé stavby.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude požadován návrh plánovací smlouvy (popřípadě několika plánovacích smluv) a dohoda o parcelaci včetně souhlasů vlastníků dotčených pozemků.

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

Regulační plán bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č. 11 definující obsah regulačního plánu.

Návrh regulačního plánu (regulační plán) bude vypracován a vydán ve strojově čitelném formátu.

Výkresy regulačního plánu budou zpracovány a vydány v měřítku 1:1000 s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, který bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku 1:5000.

Pro účely posouzení regulačního plánu pořizovatelem bude odevzdáno 1x tištěné paré včetně elektronické verze na CD/DVD. Preferované formáty textové části jsou *.pdf a *.docx. Preferované formáty grafické části jsou *.pdf a pracovní soubor nejlépe v *.mxd včetně *.mdb či *.gdb kompatibilní s programem ArcGIS. Alternativou je odevzdání i ve formátech *.dwg či *.dgn.

Pro účely veřejného projednání (případně opakovaného veřejného projednání) bude návrh odevzdán ve 2x tištěných paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

Pro účely vydání bude regulační plán odevzdán v 1x tištěném paré včetně elektronické verze na CD/DVD ve výše uvedených preferovaných formátech.

V případě schválení dojde k dotištění 3x paré včetně CD/DVD (pořizovatel – eventuálně úřad územního plánování, krajský úřad, stavební úřad) opět ve výše uvedených preferovaných formátech.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán bude respektovat závazné požadavky pro jednotlivé funkční plochy a etapizaci, stanovené územním plánem.

A.14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Veltrusy stanovuje etapizaci pro zastavitelnou plochu Z.10. Etapizace bude řešena v rámci regulačního plánu (podmínka pro rozhodování v území) – viz kapitola A.13.

A.15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Na celém řešeném území jsou stanoveny následující architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Jedná se o soubory staveb, areály či veřejná prostranství, pro které je doporučeno, aby architektonickou část projektové dokumentace vypracovával pouze autorizovaný architekt:

- nemovité kulturní památky

Číslo rejstříku ÚSKP	Památk	Umístění	IdReg
45955 / 2-1421	kostel Narození sv. Jana Křtitele	Komenského čp. 33	158430
15400 / 2-1422	pohřební kaple sv. Kříže	Fr. Šafaříka, při čp. 134	125878
25133 / 2-1424	vodní elektrárna Miřejovice, s omezením: bez čtyř turbogenerátorů (TG1-TG4)		136232
17926 / 2-3834	venkovská usedlost čp. 38	nám. A. Dvořáka čp. 38	128598
25133 / 2-1424	hradlový jez		1000136232_0002
46700 / 2-1423	zámek Veltrusy	též ZSJ 1798760 Veltrusy a 1874530 Vše study u Veltrus	159222
3346	ochranné pásmo zámku a parku Veltrusy		1116634715
26142 / 2-3835	městský dům čp. 173	Palackého čp. 173	137301

Tabulka 8: Nemovité kulturní památky

- významná veřejná prostranství (vyznačená v hlavním výkresu grafické části) včetně pozemních staveb na tato prostranství bezprostředně navazující. Netýká se staveb inženýrských (zejména staveb technické infrastruktury a technických částí staveb dopravní infrastruktury); zastavitelné plochy Z.01 a Z.19
- ostatní architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, viz tabulka 9.

ozn.	popis	adresa	p. p. č.
1	hotel Libuše	Nerudova čp. 207	243
2	dům	Chotkova čp. 796	1278
3	vesnický dům	Jungmannova čp. 109	133/1
4	vesnický dům	Maršála Rybalka čp. 205	228/1
5	vesnický dům	Maršála Rybalka čp. 208	244/1
6	vila	Maršála Rybalka čp. 230	255
7	vila	Nerudova čp. 241	281
8	vila	nám. Antonína Dvořáka čp. 51	72/1
9	dům	Komenského čp. 33	39
10	fara	Komenského čp. 93	89
11	dům	Komenského čp. 32	38/1
12	dům	Chotkova čp. 65	8
13	býv. klášter	Maršála Rybalka čp. 2	77
14	dům	Komenského čp. 17	86/1
15	vila	Palackého čp. 253	274
16	vila	Palackého čp. 263	282
17	vstupní brána s domy	Fr. Šafaříka čp. 22	93, 94
18	hřbitovní budova s kaplí	Fr. Šafaříka čp. 187	216/1
19	historický objekt	Alešova čp. 354	379

Tabulka 9: Architektonicky a urbanisticky významné stavby, které nejsou kulturní památky

A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu má 62 stran formátu A4, grafická část obsahuje dva výkresy formátu 85 x 105 cm a dva výkresy formátu 50 x 65 cm.

A.17 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, V PŘÍPADĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO ČÁST ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Řešené území územního plánu nezasahuje do správního území hlavního města Prahy. Kapitola se územního plánu netýká.

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

A – Výkres základního členění území	1 : 10 000
B – Hlavní výkres	1 : 5 000
C – Hlavní výkres – prostorová regulace	1 : 5 000
D – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000