



## ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY

Příloha Textové části Odůvodnění Změny č. 5 ÚP: Výrok ÚP Nehvizdy  
s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 5 ÚP  
(srovnávací text)

<b>Záznam o účinnosti Změny č. 5 ÚP Nehvizdy</b>		
Orgán, který ÚPD vydal: <b>Zastupitelstvo Městysse NEHVIZDY</b>	Datum nabytí účinnosti:	
Jméno, příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:  <b>Jiří Poběřžský</b> starosta Městysse Nehvizdy	Otisk úředního razítka:	Podpis oprávněné úřední osoby  ..... podpis

## ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY

Příloha Textové části Odůvodnění Změny č. 5 ÚP: Výrok ÚP Nehvizdy s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 5 ÚP (srovnávací text)

### POŘIZOVATEL:

Úřad městyse Nehvizdy, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

### ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě: Štěpán Klumpar

### OBSAH:

<b>TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>4</b>
<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	<b>4</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	<b>4</b>
2.1. Základní koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území	5
2.2.1. Ochrana kulturních hodnot	5
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	5
<b>3. Urbanistická koncepce</b>	<b>6</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice	6
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	8
3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	8
3.2.2. Plochy dle významu	9
3.3. Zastavitelné plochy a plochy přestavby	9
3.4. Systém sídelní zeleně	9
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>11</b>
4.1. Dopravní infrastruktura	11
4.1.1. Silniční doprava	11
4.1.2. Železniční doprava	12
4.1.3. Komunikační síť v sídle	12
4.1.4. Autobusová doprava	13
4.1.5. Doprava v klidu	13
4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava v krajině	13
4.1.7. Účelové a pěší komunikace v krajině, průchodnost krajiny	13
4.1.8. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury	13
4.2. Technická infrastruktura	14
4.2.1. Zásobování pitnou vodou	14
4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod	14
4.2.3. Zásobování elektrickou energií	15
4.2.4. Zásobování plynem	15
4.2.5. Zásobování teplem	15
4.2.6. Dálkovody hořlavých kapalin	15
4.2.7. Elektronické komunikace	15
4.2.8. Nakládání s odpady	15
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	16
4.4. Veřejná prostranství	16
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>16</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	16
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	17
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	17
5.2.2. Plochy dle významu	17
5.3. Dobývání ložisek nerostných surovin	18

5.4. Územní systém ekologické stability	18
5.5. Plochy změn v krajině	18
5.5.1. Zeleň krajinná	18
5.5.2. Zeleň izolační	19
5.5.3. Plochy změn v krajině pro založení prvků ÚSES	19
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>20</b>
6.1. Společná ustanovení	20
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	24
6.2.1. Bydlení venkovského typu (BV)	24
6.2.2. Občanské vybavení (OV)	25
6.2.3. Občanské vybavení – sport (OS)	25
6.2.4. Občanské vybavení – hřbitov (OH)	26
6.2.5. Veřejná prostranství (VP)	26
6.2.6. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	27
6.2.7. Smíšené obytné plochy (SO)	27
6.2.8. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	28
6.2.9. Dopravní infrastruktura – drážní (DD)	28
6.2.10. Dopravní infrastruktura – vybavenost (DV)	29
6.2.11. Technická infrastruktura (TI)	29
6.2.12. Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	29
6.2.13. Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)	30
6.2.14. Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)	31
6.2.15. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)	31
6.2.16. Zemědělské plochy (ZP)	32
6.2.17. Zemědělské plochy s těžbou nerostných surovin (ZPt)	33
6.2.18. Přírodní plochy (PP)	33
6.2.19. Zeleň krajinná (ZK)	34
6.2.20. Zeleň izolační (ZI)	35
6.2.21. Zeleň – zahrady (ZZ)	35
<b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>35</b>
7.1. Veřejně prospěšné stavby	36
7.2. Veřejně prospěšná opatření	36
<b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>36</b>
<b>9. Stanovení kompenzačních opatření</b>	<b>36</b>
<b>10. Plochy a koridory územních rezerv</b>	<b>36</b>
<b>11. Nejčastěji užívané zkratky</b>	<b>37</b>
<b>12. Rozsah dokumentace Úplného znění po vydání Změny č. 1 až 5 ÚP</b>	<b>38</b>

# TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Doplněné texty jsou vyznačeny modře, rušené červeně přeškrtnutím.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ). Zastavěné území bylo stanoveno k 8. 11. 2022 ~~1.-2. 2020~~. Průběh hranice je zobrazen ve výkresu č. A1. Výkres základního členění.

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

### 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území naplňuje tyto principy:

- udržení kompaktního tvaru sídla Nehvizdy a ponechání samostatného sídla Nehvizdky;
- vymezení nových zastavitelných ploch a vymezení ploch přestavby v zastavěném území; doplnění dalších zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, rozvoj v ucelených lokalitách;
- rozvoj obce realizovat převážně v plochách bydlení v návaznosti na centra sídel, v plochách výroby mezi stávající silnicí č. II/611 a D11 a v plochách zeleně krajinné;
- funkce bydlení bude směřovaná do ploch smíšených obytných podél frekventovaných komunikací a do ploch bydlení venkovského v ostatních lokalitách, a to ve vztahu k již existujícím místním komunikacím a trasám inženýrských sítí;
- vymezení ploch pro občanské vybavení v kategoriích bez rozlišení (veřejné i komerční), pro sport a pro hřbitov; vymezení ploch stabilizovaných a nových ploch umožňujících rozvoj jak veřejné vybavenosti (MŠ, ZŠ, sport), tak komerční (obchodní sítě, stravování, ubytování apod.);
- rozvoj sportu v návaznosti na stávající **sportovní areál ~~fotbalové hřiště~~**;
- rozšíření hřbitova v návaznosti na stávající hřbitov;
- vymezení ploch veřejných prostranství a doplnění nových veřejných prostranství pro komunikace v kategoriích pro motorová vozidla a jiné (cyklistické a pěší), zahrnující i plochy pro parkování;
- vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství pro veřejnou zeleň v sídle (spolupůsobící plochy v systému sídelní zeleně), doplnění navrženými plochami veřejné zeleně v sídle, s návazností na navržené pásy zeleně izolační a krajinné zeleně mimo sídlo;
- vymezení ploch dopravní infrastruktury silniční, navržení změn v systému silniční dopravy – doplnění mimoúrovňové křižovatky na D11 směr Čelákovice, jižní obchvat Nehvizd, východní obchvat Nehvizdek;
- vymezení koridorů dopravní infrastruktury silniční – pro obchvat Nehvizdek a územní rezervy pro rozšíření dálnice D11;
- vymezení stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury silniční – dopravní vybavenost (plocha ČSPHm);
- vymezení ploch dopravní infrastruktury železniční, navržení změn v systému železniční dopravy – vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro výstavbu vysokorychlostní železniční tratě, vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro přestavbu železniční trati č. 231;
- vymezení ploch technické infrastruktury – plocha pro čistírnu odpadních vod, včetně jejího rozšíření;
- vymezení ploch pro výrobu a skladování v kategoriích nerušící výroba a zemědělská

výroba, návrh rozvoje ve výrobní zóně západně a jižně od Nehvizd, další plochy v Nehvizdkách a v jižní části katastru;

- přestavba hospodářského dvora v Nehvizdkách na plochy nerušící výroby;
- přestavba býv. cihelny v Nehvizdkách na plochy smíšené obytné;
- v rámci ploch zemědělských vymezení plochy přípustné pro těžbu (v rozsahu dobývacího prostoru);
- doplnění systému účelových komunikací v krajině;
- návrh pěších a cyklistických tras s upřednostněním segregace pěších tahů od hlavních směrů automobilové dopravy;
- vymezení koridorů technické infrastruktury – koridor vedení VVN, koridor přípožky ropovodu Družba;
- doplnění místních tras inženýrských sítí v návaznosti na stávající koncepci veřejné infrastruktury pro obsluhu návrhových ploch;
- vymezení ploch pro ÚSES;
- posilování vyváženého charakteru krajiny (ZPF – mimolesní zeleň – urbánní funkce), zvyšování rozsahu ploch zeleně krajinné v návaznosti na vymezení tras a ploch pro ÚSES.

## 2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

Zaznamenané hodnoty budou zachovány, při rozvoji a změnách v území zohledněny a zapracovány do podrobnější urbanistické koncepce místa.

#### Urbanistické hodnoty – historická jádra původních sídel

- historické jádro Nehvizd
- historické jádro Nehvizdek

#### Architektonické hodnoty

Mezi architektonické hodnoty jsou zařazeny:

- areál kostela se zvonící
- socha sv. Jana Nepomuckého u kostela
- jednotlivé historické stavby v centru městyse, fasády, brány
- kříž u fotbalového hřiště
- pomník spojeneckým armádám v parku u MŠ
- pomník obětem nacismu u úřadu městyse
- pomník padlým v 1. sv. válce u autobusové zastávky
- pamětní kámen vysazení aleje
- památník seskoku operace Anthropoid v ul. U hřbitova
- památník místa seskoku operace Anthropoid (za dálnicí)

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán vymezuje ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.

V území jsou vymezeny porosty nelesní zeleně krajinné a vodní plochy a toky (stálé i občasné), které je třeba zachovat. Navrhuje se doplnění krajinné zeleně.

Nově realizovanou přírodní hodnotou je lipová alej republiky.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

#### 3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce se řídí těmito principy:

- obytná zástavba v historických centrech obou sídel, zástavba podél ul. Pražské a obytná zástavba na styku ploch bydlení a ploch výroby je zařazena do smíšených obytných ploch;
- zbylé části obytné zástavby jsou zařazeny do ploch bydlení venkovského;
- nové plochy pro občanské vybavení směřovány přednostně k Pražské ul.;
- plochy pro sport umístěny do severozápadního segmentu Nehvizd v blízkosti stávajícího hřiště;
- výrobní plochy v sídle sdruženy do dvou lokalit – podél ul. Toušeňské (obě strany), zóna jihozápadně od Družstevní ulice;
- kolem sídla Nehvizdy vedeny navržené komunikace pro pěší a cyklisty, doprovázené pásy izolační zeleně (jih) a pásy krajinné zeleně (sever);
- rozvoj zóny výroby a skladování při západní straně navrženého obchvatu Nehvizd (mezi navrženou obnovou komunikace do Mstětic, železniční vlečkou a dálnicí D11); pokračuje mezi sídlem Nehvizdy a dálnicí D11 východním směrem;
- stabilizace území Nehvizdek (přestavby, dostavby proluk apod.);
- vymezení pásů zeleně po okrajích rozvojových území, podél komunikací a jako prstence kolem sídel.

Rozvoj sídla Nehvizdy je řešen následujícím způsobem:

##### Západní segment – mezi ul. Pražská a U Hřbitova

Při ul. Pražské je vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná a plocha dopravní infrastruktury (dopravní vybavenost – ČSPHM).

V návaznosti na ni jsou vymezeny plochy pro občanské vybavení komerčního charakteru OV 1 a OV 5, na které navazuje plocha pro specifickou zemědělskou výrobu (zahradnictví) ZVz 1 s omezenou zastavitelností (určeny pro pěstební části zahradnických provozů, výběhy chovaných zvířat apod.) a plocha pro krajinnou zeď ZK 29.

##### Severozápadní segment – mezi ul. U Hřbitova a Toušeňská

Jsou vymezeny stabilizované plochy nerušící výroby (VN) při ul. Pražské, pásy veřejné zeleně při obou hlavních komunikacích (VZ), plochy pro bydlení venkovské (BV), plochy občanského vybavení (OV), plochy pro sport (OS), pro hřbitov (OH) a plochy veřejných prostranství (VP).

V návaznosti na prodloužení ulic Gabčíkova a Kubišova (plocha VP 7) jsou vymezeny plochy pro bydlení venkovské BV 2.

~~V návaznosti na areál školy je vymezena plocha občanského vybavení OV 6.~~

Severně od hřbitova je vymezena plocha pro rozvoj hřbitova OH 1.

~~Severně a západně~~ Západně od stávajícího sportovního areálu je vymezena plocha jsou vymezeny plochy pro rozvoj sportu OS 2 a OS 3 a plocha pro občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury OV 8.

V prodloužení stávající komunikace pro cyklisty a pěší je vymezena plocha veřejného prostranství VP 8 pro napojení této komunikace na ul. U hřbitova.

Za touto komunikací podél navržené přestavby komunikace VP 3 směrem do krajiny pokračuje pás zeleně krajinné ZK 1 ve dvou úsecích.

#### Severovýchodní segment – mezi ul. Toušeňská a Do Nehvídek

V jižní části, zahrnující historické jádro sídla, je vymezena stabilizovaná plocha smíšených obytných ploch, doplněná plochami občanské vybavenosti stabilizovanými a plochou přestavby OV 3 (vybavení veřejného charakteru).

Při silnici Toušeňské jsou vymezeny plochy nerušící výroby stabilizované a zastavitelné (VN 2), v návaznosti na smíšené obytné plochy historického jádra se nacházejí drobné plochy pro podnikání místního významu VN 3 a VN 4 a plocha pro bydlení BV 13, doplněná zahradou ZZ 1.

V zadní části území mimo kontakt se silnicí jsou vymezeny zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu ZV 1 a ZV 2.

Východní část segmentu je určena pro smíšené obytné plochy SO 1 (na styku s navrženými plochami zemědělské výroby), a plochy bydlení venkovského, část tvoří plochy stabilizované, část zastavitelné (BV 4). Plocha BV 4 je na jihu doplněna pásem veřejné zeleně VZ 2.

Za komunikací pro pěší a cyklisty směrem do krajiny pokračuje pás zeleně krajinné ZK 2.

#### Východní segment – mezi ul. Do Nehvídek a Pražská

Celé území je vymezeno jako smíšené obytné, v kombinaci ploch stabilizovaných a ploch zastavitelných SO 2, SO 3, SO 4.

Na toto území podél ul. Pražské navazuje plocha občanského vybavení OV 7.

Směrem do krajiny pokračuje pás zeleně krajinné ZK 8, v úseku přiléhajícím k ploše OV 7 o max. šíři 30 m.

#### Jihovýchodní segment – mezi ul. Pražská, Družstevní, východní okraj stabilizovaných výrobních ploch

Podél ul. Pražské jsou vymezeny stabilizované plochy smíšené obytné, jižněji jsou vymezeny plochy bydlení venkovského stabilizované a zastavitelná BV 6, doplněné pásem izolační zeleně (ZI) a stabilizovanou plochou pro sport.

Východně od stabilizovaných ploch je vymezena plocha zastavitelná smíšená obytná SO 7, doplněná o plochu veřejné zeleně VZ 4 a pokračující pás izolační zeleně ZI 4.

#### Jižní segment – mezi ul. Družstevní, východní okraj stabilizovaných výrobních ploch, Pražská a Horoušanská

V severní části zahrnující historické jádro sídla je vymezena stabilizovaná plocha smíšených obytných ploch, doplněná plochami občanské vybavenosti a plochou přestavby smíšenou obytnou SO 6.

Při ul. Horoušanské je vymezena stabilizovaná zóna bydlení venkovského včetně ploch zastavitelných BV 8, BV 9, BV 10 a části BV 11, chráněné pásem izolační zeleně ZI 3.

Výrobní a skladovací zóna jižní části Nehvizd zahrnuje jednak plochy stabilizované nerušící výroby a zemědělské výroby, jednak plochy zastavitelné zemědělské výroby ZV 3.

#### Jihozápadní segment – mezi ul. Horoušanská a Pražská

Podél ul. Pražské jsou vymezeny stabilizované plochy smíšené obytné, doplněné plochami občanské vybavenosti.

Převážná část území je vymezena pro plochy bydlení venkovského stabilizované a zastavitelné (proluky) BV 11 a BV 12.

Navržené plochy jsou uzavřeny stabilizovaným pásem zeleně veřejné na který navazuje navržený pás zeleně izolační ZI 1 a ZI 2.

**Rozvoj sídla Nehvizdky je řešen následujícím způsobem:**

Stávající zástavba bydlení je vymezena jako stabilizovaná smíšená obytná, doplněna



zastavitelnou plochou SO 5.

Vymezeny byly dále stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (rybník), plochy veřejné zeleně a zahradnictví.

Areál bývalé cihelny je vymezen jako plocha přestavby smíšená obytná SO 8, doplněná plochou veřejné zeleně VZ 10 a komunikací VP 9.

Vymezena byla plocha přestavby býv. hospodářského dvora VN 6 na plochy výroby.

Jako obvodový zelený pás kolem sídla byly navrženy plochy zeleně krajinné ZK 3, ZK 4 a ZK 7 a plocha přírodní PP 2.

### **Komerční zóna**

Výrobní zóna zahrnuje plochy výroby a skladování – nerušící výroby stabilizované a zastavitelné VN 9, VN 10, VN 12 až VN 18 (plocha VN 15 je dále rozdělena do ploch VN 15a a VN 15b s ohledem na prostorovou regulaci). V západní části je v centrální poloze vymezen pás veřejné zeleně VZ 8 a VZ 9.

Navržena obnova komunikace do Mstětic – veřejné prostranství VP 3, určeno pro pěší a cyklistický provoz. Komunikace je zároveň severní hranicí výrobní zóny.

Navržena přestavba komunikace VP 4 propojující komunikaci VP 3 a stávající komunikaci obsluhující areály Cefast s.r.o. a Čerozfrucht s.r.o.

### **Ostatní lokality rozvoje**

Dopravní infrastruktura – silniční zahrnuje navržené změny: plochu DS 1 pro umístění mimoúrovňové křižovatky na stávající D11; plochu DS 2 pro umístění přeložky silnice č. II/611 mimo Nehvizdy – jižní obchvat; koridor DS 3 pro trasu silnice č. II/245, plochu DS 4 pro východní obchvat Nehvizdek (sil. č. III/2455) a koridor územní rezervy DS 101 pro rozšíření dálnice D11.

Dopravní infrastruktura – drážní zahrnuje koridor pro VRT železniční trať DD 1 a pro přestavbu stávající železniční tratě DD 2.

Technická infrastruktura zahrnuje plochu TI 1 pro rozšíření čistírny odpadních vod.

V jižní části katastru v lokalitě U havírny je vymezena zastavitelná plocha pro nerušící výrobu VN 19, doplněná navrženou příjezdovou komunikací v ploše VP 6.

Jižně od dálnice byla vymezena plocha rozvoje ZV 4 stávajícího areálu zahrnujícího chov zemědělských zvířat.

## **3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

### **3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Při zpracování územního plánu Nehvizdy byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:	Bydlení venkovského typu (BV)
Plochy občanského vybavení:	Občanské vybavení (OV) Občanské vybavení – sport (OS) Občanské vybavení – hřbitov (OH)
Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP) Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
Plochy smíšené obytné:	Smíšené obytné plochy (SO)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) Dopravní infrastruktura – vybavenost (DV)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)



Plochy výroby a skladování:	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN) Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)
Plochy sídelní zeleně:	Zeleň izolační (ZI) Zeleň – zahrady (ZZ)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 3.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Nehvizdy byly v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby,
- plochy územních rezerv.

### 3.3. Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Tab. č. 3/1: Přehled vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby

		plochy zastavitelné	plochy přestavby
plochy bydlení	Bydlení venkovského typu (BV)	BV 2, BV 4, BV 6, BV 8 až BV 13	—
plochy občanského vybavení	Občanské vybavení (OV)	OV 1, OV 5, <del>OV 6</del> , OV 7, OV 8	OV 3
	Občanské vybavení – sport (OS)	<del>OS 2</del> , OS 3	—
	Občanské vybavení – hřbitov (OH)	OH 1	—
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství (VP)	VP 3, VP 4, VP 6 až VP 9	—
	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	VZ 2, VZ 4, VZ 8 až VZ 10	—
plochy smíšené obytné	Smíšené obytné plochy (SO)	SO 1, SO 3 až SO 5, SO 7	SO 6, SO 8
plochy dopravní infrastruktury	Dopravní infrastruktura – silniční (DS)	DS 1, DS 2, DS 4, DS 3 (koridor)	—
	Dopravní infrastruktura – drážní (DD)	DD 1 (koridor), DD 2 (koridor)	—
plochy technické infrastruktury	Technická infrastruktura (TI)	TI 1	—
plochy výroby a skladování	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	VN 2 až VN 4, VN 9, VN 10, VN 12 až VN 19	VN 6
	Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)	ZV 1 až ZV 4	—
	Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)	ZVz 1	—

### 3.4. Systém sídelní zeleně

Vymezení systému stávající sídelní zeleně:

- Stávající sídelní zeleň veřejně přístupná je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ) a částečně plochami Veřejná prostranství (VP) v rozsahu mimo plochu vlastních komunikací. Další sídelní zeleň je v rámci sídla

(i krajiny) vymezena plošnými a liniovými prvky stávající Zeleně krajinné (ZK) a Zeleně izolační (ZI).

- Stávající sídelní zeleň vyhrazená a soukromá je reprezentována zahradami u objektů bydlení (v rámci ploch BV, SO) a plochami zeleně na pozemcích občanského vybavení (v rámci ploch OV, OS).

#### Ochrana stávající zeleně:

- Bude zachována stávající zeleň v zastavěném území – park v centru obce, zeleň u sportovních ploch, stávající zeleň v rozvojových plochách.
- Mezi plochami VN 17 a VN 18 bude zachována stávající alej.

#### Systém sídelní zeleně bude doplněn:

- Navrženými plochami veřejné zeleně VZ 2, VZ 4, VZ 8 až VZ 10.

V plochách VZ 4 a VZ 9 mohou být umístěna protihluková opatření jako ochrana před vlivy dálnice D11.

jako ochrana před vlivy dálnice D11.

• Navrženými plochami krajinné zeleně přiléhající k sídlům a plnící současně funkci zeleně veřejné – jedná se o plochy ZK 1, ZK 2, ZK 3 část, ZK 4 část, ZK 7, ZK 8, a dále plochy lesoparku ZK 20, ZK 21 část (u částí ploch se jedná o části mimo plochy pro ÚSES):

- ZK 1, ZK 2, ZK 8 – navržené plochy krajinné zeleně mezi sídlem Nehvizdy a plochami orných půd,
- ZK 3, ZK 4, ZK 7 – navržené plochy krajinné zeleně mezi sídlem Nehvizdky a plochami orných půd,
- ZK 20 a ZK 21 – určeny pro lesopark.

- Navrženými plochami zeleně izolační ZI 1 až ZI 4:

- plochy ZI 1 až ZI 4 tvoří pás izolační zeleně mezi Nehvizdy a obchvatem.

- Navrženými plochami zeleně – zahrad ZZ 1 a ZZ 2:

- plochy pro soukromé zahrady, které neslouží k umístění hlavní stavby, ale mohou být součástí sousedního zastavěného stavebního pozemku pro bydlení.

**Tab. č. 3/2: Přehled vymezených ploch sídelní zeleně**

		plochy změn v krajině
plochy sídelní zeleně	Zeleň krajinná (ZK)	ZK 1, ZK 2, ZK 3 část mimo ÚSES, ZK 4 část mimo ÚSES, ZK 7, ZK 8, ZK 20, ZK 21 část mimo ÚSES
	Zeleň izolační (ZI)	ZI 1, ZI 2, ZI 3, ZI 4
	Zeleň – zahrady (ZZ)	ZZ 1, ZZ 2

- Navrženými liniovými prvky izolační zeleně jako ochrana ploch hygienické ochrany:

- v ploše zemědělské výroby – zahradnictví ZVz 1,
- v ploše občanského vybavení OV 1, ochrana plochy pro bydlení BV 2 před vlivy plochy OV 1,
- v ploše zemědělské výroby ZV 2, ochrana stávající plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné SO 1 před vlivy plochy ZV 2,
- v ploše BV 4, ochrana před vlivy stabilizované plochy nerušící výroby, plochy VN 4 a navržené plochy zemědělské výroby ZV 2,
- v ploše zemědělské výroby ZV 3, ochrana navržené plochy pro bydlení BV 10 před vlivy plochy ZV 3.

Izolační zeleň mezi komerčními plochami a bytovou zástavbou může být doplněna o **případná případné** protihluková opatření.

Systém sídelní zeleně je zobrazen ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

*(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)*

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres a A3. Dopravní infrastruktura.

#### 4.1.1. Silniční doprava

##### Dálnice

Pro dálnici D11 je v místě křížení se sil. č. III/2455 navržena plocha DS 1 pro umístění mimoúrovňové křižovatky.

Je navržena územní rezerva pro umístění dopravní infrastruktury – silniční:

- DS 101 – koridor územní rezervy pro rozšíření dálnice D11 o 1 pruh na obě strany, a to 10 m od hrany zářezů a náspů, s výjimkou úseku, kde dochází k souběhu s obchvatem městyse, kde je vymezen na dotek s hranou obchvatu.

V území, kde dochází k překryvu s koridorem pro vysokorychlostní železniční trať, bude území řešeno takto: Bude-li se rozšiřovat dálnice D11 jako první, bude železniční trať umístěna do vzdálenosti co nejmenší od dálnice při dodržení technických parametrů. Bude-li se železniční trať umísťovat jako první, bude v podrobnější dokumentaci pro řešení železnice zohledněno i plánované rozšíření dálnice.

##### Silnice II. třídy

Pro silnici č. II/611 je navržena přeložka mimo sídlo Nehvizdy – plocha DS 2, vedena jako jižní obchvat Nehvizd. Nová komunikace bude na západním okraji napojena ze stávajícího kruhového objezdu, bude pokračovat výrobní zónou, dále podél dálnice, úrovňově bude křížit ul. Horoušanskou (sil. č. III/10163), na silnici č. III/2455 se napojí kruhovým objezdem umístěným severně od mimoúrovňové křižovatky na D11.

Stávající trasa komunikace v sídle bude změněna na místní obslužnou, resp. sběrnou komunikaci.

Obchvat bude řešit také zásobování a dopravní obsluhu výrobní zóny.

Pro silnici č. III/2455 je navržena přeložka mimo sídlo Nehvizdky – plocha DS 3, vedena jako východní obchvat.

Zároveň bude tato komunikace po vybudování MÚK Nehvizdy na D11 přerážena do systému silnic jako sil. č. II/245 – je zde vymezen koridor DS 4 (šíře koridoru 180 m od osy), v rámci kterého může v podrobnějších dokumentacích dojít k úpravě navržené trasy.

Zbylé úseky silnice č. III/2455 zůstanou v systému silnic III. třídy, severní část bude napojena křižovatkou typu T.

##### *Křížení tras silnic s dalšími územními prvky:*

Pokud při upřesnění tras navržených dopravních staveb (silnice, MÚK) dojde k narušení návaznosti tras lokálních biokoridorů, tras inženýrských sítí nebo účelových komunikací (polních cest), v návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena přeložka trasy. Při řešení návaznosti komunikací bude zohledněna obsluha území rozděleného trasou silnice a zajištění průchodnosti krajiny.

Při řešení MÚK Nehvizdy na dálnici D11 bude zajištěna návaznost LBK 7-8 (trasa průchodu podél dálnice; max. délka mezi biocentry 2 km, min. šířka 15 m).

Při řešení MÚK bude zohledněno křížení s navrženou vysokorychlostní železniční tratí.

#### *Silnice III. třídy:*

Vedení silnic III. třídy je stabilizované, budou prováděny pouze úpravy šířkového uspořádání v rámci stávajících ploch Dopravní infrastruktura – silniční nebo ploch Veřejných prostranství. Návrhová kategorie silnic III. třídy – S 7,5/50.

### **4.1.2. Železniční doprava**

V území se vymezuje koridor dopravní stavby DD 1 – vysokorychlostní železniční trať (VRT) Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany. Šíře koridoru 600 m od osy.

#### *Křížení trasy VRT s dalšími územními prvky:*

Pokud při upřesnění trasy železnice dojde ke křížení trasy železnice se silnicemi II. a III. třídy, s trasami inženýrských sítí nebo účelových komunikací, v návazných podrobnějších dokumentacích bude řešena přeložka trasy komunikací a sítí. Při řešení návaznosti komunikací bude zohledněna obsluha území rozděleného trasou silnice a zajištění průchodnosti krajiny.

Dochází ke křížení s navrženou plochou pro MÚK Nehvizdy na dálnici D11, křížení těchto dvou dopravních staveb bude v návazných podrobnějších dokumentacích zohledněno.

V území, kde dochází k překryvu s koridorem pro dálnici D11, bude území řešeno takto: Bude-li se rozšiřovat dálnice D11 jako první, bude železniční trať umístěna do vzdálenosti co nejmenší od dálnice při dodržení technických parametrů. Bude-li se železniční trať umísťovat jako první, bude v podrobnější dokumentaci pro řešení železnice zohledněno i plánované rozšíření dálnice.

Dochází ke křížení s navrženými plochami pro LBC (LBC 18, LBC 7 a LBC 8) a trasami lokálních biokoridorů (LBK 6-18, LBK 7-18, LBK 7-8, LBK 8-9, LBK 20-6). Při zásahu do trasy nebo plochy ÚSES bude v návazné dokumentaci trasa přeložena nebo plocha upravena tak, aby byla zajištěna funkčnost systému ÚSES, včetně prostorových a plošných parametrů (LBK max. délka 2 km mezi biocentry, min. šířka 15 m; LBC min. 3 ha). LBK 7-8 a LBK 6-18 budou vedeny po jižní straně VRT po jejím upřesnění, LBK 7-18 také může být upřesněn po jižní straně VRT.

V území se vymezuje koridor dopravní stavby DD 2 – přestavba železniční tratě č. 231 Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce. Šíře koridoru 200 m od osy.

### **4.1.3. Komunikační síť v sídle**

#### **Místní komunikace**

Stávající systém komunikací v sídle, které jsou určeny pro obsluhu motorovými vozidly, bude doplněn následujícími komunikacemi:

- VP 4 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace, propojující komunikaci pro cyklisty VP 3 a obslužnou komunikaci u areálu Čerofrucht,
- VP 6 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy VN 18.
- VP 7 – veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy BV 2.

#### **Cyklistické a pěší komunikace v sídle**

Stávající systém komunikací v sídle, které nejsou určeny pro motorová vozidla, bude doplněn následujícími cyklistickými a pěšími komunikacemi:

- VP 3 – veřejné prostranství pro umístění komunikace, propojení ul. U Hřbitova a výrobní zóny směr Mstětice (v trase bývalé polní cesty).
- VP 8 – veřejné prostranství pro umístění komunikace pro pěší a cyklisty.
- VP 9 – veřejné prostranství pro umístění komunikace pro pěší a cyklisty pro doplnění smíšené obytné výstavby v Nehvízdkách.
- Pěší chodník ve sportovním areálu.

#### **4.1.4. Autobusová doprava**

Stávající systém veřejné dopravy bude doplněn o nové zastávky v ul. Pražské.

Změny v trase veřejné autobusové dopravy budou respektovat změny tras nadřazených komunikací.

#### **4.1.5. Doprava v klidu**

Nové plochy pro odstavování vozidel je možné budovat v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití – viz kap. 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava v krajině**

Systém navržených cyklotras a cyklostezek zahrnuje následující trasy:

- místní trasu spojující ul. U Hřbitova – Pražská – západně a jižně od obytné zastavby plochou VZ – s ukončením ve Vyšehořovické ul., cyklostezka a stezka pro pěší,
- radiální trasu ul. Pražská, U Hřbitova, navrženou plochou VP 3 a podél železniční vlečky směr Mstětice,
- radiální trasu vedenou po zaniklé polní cestě do Mstětic,
- radiální trasu ul. Toušeňskou směr Toušeň,
- radiální trasu ul. Do Nehvízdek směr Nehvízdky a Záluží (Čelákovice),
- radiální trasu ul. Horoušanskou směr Horoušany,
- radiální trasu od ul. Horoušanské jižně od dálnice D11 směr Jirny,
- místní trasu v ploše VP 6.

#### **4.1.7. Účelové a pěší komunikace v krajině, průchodnost krajiny**

Po účelových komunikacích bude veden jak provoz zemědělské techniky, tak provoz pěší a cyklistický (zajištění průchodnosti krajiny).

Další účelové komunikace v krajině je možno budovat ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití.

Navrženy jsou pěší trasy:

- pěší a cyklistická stezka podél západní strany silnice do Horoušan až k hranici katastru,
- pěší trasa k lesoparku.

Je navržena obnova účelové komunikace:

- na p.p.č. 326/343 – směr Jirny.

#### **4.1.8. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury**

Z koncepce územního plánu vyplývá ochranné pásmo návrhové silnice II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu.

## 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A4. Technická infrastruktura – vodní hospodářství a A5. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace.

### 4.2.1. Zásobování pitnou vodou

Sídlo Nehvizdy bude i nadále zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu, zdrojem vody je výtlak z čerpací stanice Čelákovice, kterým je voda přiváděna do vodojemu Nehvizdy a do spotřebiště čerpána prostřednictvím AT stanice.

Systém zásobování se nemění, zastavitelné plochy budou napojeny na stávající nebo prodloužené řady vodovodu, budou doplněny uliční řady, ÚP neurčuje jejich umístění.

Na vodovodní systém bude napojena i výrobní zóna, rozvody budou rozšiřovány spolu s postupující zástavbou ploch.

Sídlo Nehvizdy bude napojeno ze stávajícího vedení z Nehvizd do Záluží novými uličními rozvody.

Lokalita U havírny bude i nadále napojena na vodovodní systém Horoušan.

Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky. Umístění hydrantů bude řešeno v dokumentacích pro stavební povolení.

### 4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

Sídlo Nehvizdy bude i nadále řešit čištění odpadních vod jednotnou kanalizací, zakončenou čistírnou odpadních vod.

Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající nebo prodloužené řady kanalizace, budou doplněny uliční řady, ÚP neurčuje jejich umístění.

Čistírna odpadních vod bude průběžně kapacitně navyšována dle potřeb sídla, s možností rozšíření do plochy TI 1.

Na kanalizační systém bude napojena i výrobní zóna, rozvody budou rozšiřovány spolu s postupující zástavbou ploch. Při napojování nových výrobních ploch bude třeba vždy prověřit aktuální kapacitu ČOV a v případě limitní kapacity provést další přestavbu nebo rozšíření ČOV.

Sídlo Nehvizdy může být napojeno na kanalizaci městyse Nehvizdy samostatným řadem a přečerpávací stanicí, které budou vybudovány pro napojení plochy SO 8 na ČOV, do doby vybudování přivaděče bude likvidace odpadních vod řešena individuálně (vyvážením na ČOV Nehvizdy).

Lokalita U havírny bude i nadále řešit čištění odpadních vod samostatnou ČOV, s vyústěním odpadu přečištěných vod na území Horoušan.

#### Obytná zóna – zásady jednotné kanalizace:

- Budou odkanalizovány veškeré objekty (splaškové vody).
- Bude minimalizováno zpevnění ploch a bude zpomalen odtok dešťových vod do kanalizace.
- Dešťové vody z komunikací budou zavedeny do vsakovacích jámek s případným přepadem do jednotné kanalizace. Pro výstavbu a rekonstrukci komunikací platí, že je nutno (především v uzavřených obytných zónách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení (retenci), např. dlažbu.
- Ostatní dešťové vody (např. ze střech) budou likvidovány v místě vzniku, a to zasakováním nebo nádržemi využitelnými na zálivku zelených ploch a zahrad.



#### Výrobní zóna – zásady oddílné kanalizace:

- Splaškové vody a vody průmyslové (předčištěné na úroveň splaškových vod) budou odvedeny na ČOV Nehvizdy.
- Dešťové vody ze znečištěných ploch budou před vypouštěním do recipientu předčištěny (odstraněno sedimentací odnášené znečištění, zařazeny v případě výskytu ropných látek norné stěny a filtrace).
- Ostatní dešťové vody budou likvidovány v místě vzniku, a to zasakováním nebo nádržemi využitelnými na zálivku zelených ploch.

#### **4.2.3. Zásobování elektrickou energií**

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě VN.

Navrhují se tyto změny v síti VN:

- ~~doplnění kabelového vedení VN 22 kV, propojujícího stávající kabelová vedení v ul. Toušeňská a Horoušanská, na toto vedení budou přepojeny stávající TS v oblasti ul. Toušeňská,~~
- zrušení stávajícího vzdušného vedení VN od hřbitova po areál Čerofrucht;
- ~~realizace kabelového vedení od ul. Toušeňské pro plochu BV 2, zakončené trafostanicí u školy (trasa není v ÚP stabilizována);~~
- případné přeložky vedení VVN a VN při realizaci dopravních staveb, např. přeložka VVN či sloupy při budování MÚK na D11 – plocha DS 1.

#### **4.2.4. Zásobování plynem**

Obec bude i nadále zásobována ze stávající sítě STL plynovodu.

Zastavitelné plochy v sídle Nehvizdy budou napojeny na stávající nebo prodloužené řady plynovodu STL, budou doplněny uliční řady, ÚP neurčuje jejich umístění.

Na plynovodní systém bude napojena i výrobní zóna, rozvody budou rozšiřovány spolu s postupující zástavbou ploch.

Napojení sídla Nehvizdky na plyn se nepředpokládá, ale plynofikace není vyloučena.

Lokalita U havírny bude i nadále napojena na plynovod STL.

#### **4.2.5. Zásobování teplem**

Obec bude řešit zásobování teplem primárně spalováním zemního plynu. Je možno využít také kapalných paliv, zkapalněného topného plynu, elektrické energie a netradičních zdrojů, jako např. solární energie (zejména pro přípravu TUV v letním období).

#### **4.2.6. Dálkovody hořlavých kapalin**

V řešeném území byl vymezen koridor pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění), procházející výrobní zónou, šíře koridoru je 300 m.

#### **4.2.7. Elektronické komunikace**

Území je stabilizováno a nejsou navrženy žádné změny.

#### **4.2.8. Nakládání s odpady**

Systém separace a likvidace odpadů zůstává beze změny. Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu bude zajišťovat v celém území výrobní zóny firma se smluvním vztahem k provozovateli průmyslové zóny, která bude zajišťovat i organizaci odvozu tříděného odpadu.



### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Jako stávající plochy byly vymezeny:

#### **Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

- školství – základní škola, mateřská škola,
- veřejná správa – obecní úřad s požární zbrojnicí a sběrným dvorem,
- kultura a církve – kostel sv. Václava,
- sport – sokolovna.

#### **Občanské vybavení komerčního charakteru**

- prodejny, pošta + cukrárna, restaurace.

#### **Občanské vybavení – sport**

- sportovní areál,
- hřiště jižně od nové zástavby.

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení veřejného charakteru OV 3 a ~~OV 6~~ a plochy občanského vybavení komerčního charakteru OV 1, OV 5 a OV 7, dále **plochu** pro občanské vybavení – sport ~~OS 2 a~~ OS 3 a pro občanské vybavení – hřbitov OH 1.

### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Stávající veřejná prostranství jsou zařazena do ploch Veřejná prostranství (VP) a Veřejná prostranství – zeleň (VZ). Vymezují se plochy pro veřejná prostranství pro umístění komunikací (VP 3, VP 4, VP 6 až VP 9) a pro veřejnou zeleň (VZ 2, VZ 4, VZ 8 až VZ 10).

#### **Stanovení minimální povinné výměry pro veřejná prostranství**

Součástí každé z ploch OV 1, OV 5, OV 7, SO 4 budou plochy veřejných prostranství mimo pozemní komunikace (tj. pro zeleň, dětská hřiště apod.) o výměře min. 1000 m<sup>2</sup>.

Součástí plochy SO 7 bude plocha veřejných prostranství mimo pozemní komunikace (tj. pro zeleň, dětská hřiště apod.) o výměře min. 5000 m<sup>2</sup>. Do této výměry může být započítána plocha VZ 4.

Tato plocha veřejného prostranství (související zeleně) může být přímo součástí vymezené plochy, může být vymezena v rámci plochy izolační zeleně ZI tam, kde je tato zeleň navržena, příp. může být vymezena a realizována na ploše sousedící s danou plochou pro bydlení, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy, např. v dosud nerealizované ploše typu VZ nebo ZK.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území městyse Nehvizdy je převážně zemědělská, s převahou orných půd;

plochy travních porostů a plochy vzrostlé zeleně v krajině jsou pouze doplňkové. Plochy lesa se zde nenacházejí.

- Do budoucna bude podporován smíšený charakter území a zvyšován podíl zeleně v krajině (silniční stromořadí, solitérní stromy, meze), stávající plochy zeleně v krajině a liniové prvky zeleně v krajině budou chráněny a po dožití obnovovány.
- Budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability a liniové prvky zeleně podél komunikací.
- Budou zřizovány komunikace umožňující průchodnost krajinou – účelové a pěší komunikace, cyklotrasy, cyklostezky, příp. cesty pro jiné sportovně turistické využití (např. hipostezky).
- V krajině mohou být prováděna protierozní opatření (změny orné půdy na TTP, příp. ostatní plochy – podél vodotečí, na svažitých pozemcích, obnova mezí), zalesnění a budovány vodní plochy.
- V krajině nebudou umístovány:
  - solitérní zastavěná území mimo stávajících zastavěných území a mimo navržených zastavitelných ploch,
  - plochy pro těžbu nerostů mimo vymezené plochy Zemědělské plochy – s těžbou nerostných surovin ZPt,
  - plochy pro individuální rekreaci.

## 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkresu č. A2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

### 5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Nehvizdy byly v rámci nezastavěného území použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy veřejných prostranství:	Veřejná prostranství (VP)
Plochy dopravní infrastruktury:	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) Dopravní infrastruktura – drážní (DD)
Plochy technické infrastruktury:	Technická infrastruktura (TI)
Plochy výroby a skladování:	Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV) Výroba a skladování – zeměděl. výroba – zahradnictví (ZVz)
Plochy vodní a vodohospodářské:	Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
Plochy zemědělské:	Zemědělské plochy (ZP) Zemědělské plochy – s těžbou nerostných surovin (ZPt)
Plochy přírodní:	Přírodní plochy (PP)
Plochy sídelní zeleně:	Zeleň krajinná (ZK) Zeleň izolační (ZI)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 5.2.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Nehvizdy byly v rámci nezastavěného území použity plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- plochy změn v krajině.

### 5.3. Dobývání ložisek nerostných surovin

Dobývání ložisek nerostných surovin je možné v rámci ploch Zemědělské plochy – s těžbou nerostných surovin (ZPt).

### 5.4. Územní systém ekologické stability

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

#### *Lokální biocentra*

Suché systémy mezofilní hájové. Cílový stav je vzrostlá zeleň (dřevinné porosty lesního charakteru). Min. rozloha je 3 ha.

V ploše smí být umístěna pouze zeleň přírodního charakteru.

V řešeném území se vymezují tato lokální biocentra:

- LBC 7 Ke skále
- LBC 8 Před novými skalami – část (pokračuje do k.ú. Kozovazy)
- LBC 9 U nových skal
- LBC 12 Nehvizdky
- LBC 16 V křovinách – část (pokračuje do k.ú. Jirny)
- LBC 17 Na soudném – část (pokračuje do k.ú. Jirny)
- LBC 18 Ke Kunštátu

#### *Lokální biokoridory*

Suché systémy mezofilní hájové. Cílový stav je vzrostlá zeleň (dřevinné porosty lesního charakteru). Min. šíře LBK je 15 m.

V ploše smí být umístěna zeleň přírodního charakteru a změny využití zvyšující ekologickou stabilitu území v souladu s cílovým stavem. Biokoridorem mohou být provedeny průchody liniových prvků dopravní a technické infrastruktury, vedeny s minimalizací zásahu do LBK.

V řešeném území se vymezují tyto lokální biokoridory:

- LBK 4-20 (pokračuje do k.ú. Horoušany)
- LBK 6-16 (pokračuje do k.ú. Jirny)
- LBK 6-18 (pokračuje do k.ú. Jirny)
- LBK 7-8 (pokračuje do k.ú. Kozovazy)
- LBK 7-18
- LBK 8-9 (pokračuje do k.ú. Kozovazy)
- LBK 9-12
- LBK 12-13 (pokračuje do k.ú. Čelákovice)
- LBK 13-14 (pokračuje do k.ú. Mstětice a k.ú. Čelákovice)
- LBK 16-17 (pokračuje do k.ú. Jirny)
- LBK 20-6 (pokračuje do k.ú. Jirny)

### 5.5. Plochy změn v krajině

#### 5.5.1. Zeleň krajinná

Byly vymezeny stávající plošné a liniové prvky zeleně v krajině k ochraně a navrženy nové plochy k rozvoji (funkce rekreační – zeleň příměstská, krajinná, ozelenění komunikací a toků apod.), zařazeny jako Zeleň krajinná ZK. Část ploch ZK v návrhu je zařazena jako plochy zeleně sídlení – viz kap. 3.3. Ostatní části jsou vymezeny jako součást nezastavěného území:

- ZK 3, ZK 4 – navržené plochy krajinné zeleně mezi sídlem Nehvizdky a plochami orných půd,
- ZK 11 (část), ZK 12, ZK 19 až ZK 21 – založení souvislých ploch zeleně v krajině, plocha ZK 20 a ZK 21 je určena pro lesopark,
- ZK 9 (část), ZK 11 (část) – navržený pás zeleně podél severní strany sil. č. II/611 východně od Nehvizd,
- ZK 13, ZK 14, ZK 17, ZK 18, ZK 24, ZK 25 – navržené pásy zeleně podél dálnice D11,
- ZK 10 (část), ZK 15, ZK 16 – navržené pásy zeleně podél silnice č. III/2455,
- ZK 22, ZK 23 – navržené pásy zeleně podél silnice č. III/10163,
- ZK 26, ZK 27, ZK 29 část a ZK 31 – navržené pásy zeleně podél železniční vlečky,
- ZK 29 část, ZK 30 – navržené pásy zeleně podél navržené komunikace pro pěší a cyklisty VP 3 do Mstětic,
- ZK 32, ZK 33 – navržené pásy zeleně podél silnice č. III/2453.

Části ploch ZK 3, ZK 4, ZK 10, ZK 12, ZK 14, ZK 15, ZK 16, ZK 18, ZK 19, ZK 21, ZK 22, ZK 24, ZK 26, ZK 27, ZK 29 budou soužit také pro průchod lokálních biokoridorů.

### 5.5.2. Zeleň izolační

• ZI 1 až ZI 4, spolu s plochami stabilizovanými, tvoří pás izolační zeleně mezi Nehvizdy a obchvatem.

### 5.5.3. Plochy změn v krajině pro založení prvků ÚSES

Pro založení biocenter ÚP vymezuje plochy změn v krajině – přírodní plochy PP:

- PP 2 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 12
- PP 4 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 9
- PP 5 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 7
- PP 6 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 18
- PP 7 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 16
- PP 8 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 17
- PP 9 – založení nefunkčního lokálního biocentra LBC 8

Plochy budou změněny z ploch orné půdy na ostatní plochy s výsadbou vzrostlé zeleně.

Lokální biokoridory jsou vedeny plochami změn v krajině – zeleň krajinná ZK:

- LBK 4-20 – stabilizovaná plocha ZK
- LBK 6-16 – úsek v křížení s dálnicí D11
- LBK 6-18 – plocha ZK 24
- LBK 7-8 – plocha ZK 19
- LBK 7-18 – plocha ZK 21 (část), ZK 18 (část), ZK 22 (část)
- LBK 8-9 – úsek v křížení s dálnicí D11, plocha ZK 14 (část)
- LBK 9-12 – plochy ZK 4 (část), ZK 10 (část), ZK 12 (část)
- LBK 12-13 – plocha ZK 3 (část)
- LBK 13-14 – stabilizovaná plocha ZK
- LBK 16-17 – plocha ZK 27, ZK 29 (část)
- LBK 20-6 – plocha ZK 26

Plochy budou změněny z ploch orné půdy na ostatní plochy s výsadbou vzrostlé zeleně.

Tab. č. 5/1: Přehled vymezených ploch změn v krajině

		plochy změn v krajině
plochy sídelní zeleně	Zeleň krajinná (ZK)	ZK 3 část v ÚSES, ZK 4 část v ÚSES, ZK 9, ZK 10, ZK 11, ZK 12, ZK 13, ZK 14, ZK 15, ZK 16, ZK 18, ZK 19, ZK 21 část v ÚSES, ZK 22, ZK 23, ZK 24, ZK 25, ZK 26, ZK 27, ZK 29, ZK 30, ZK 31, ZK 32, ZK 33
plochy přírodní	Plochy přírodní (PP)	PP 2, PP 4, PP 5, PP 6, PP 7, PP 8, PP 9

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

*(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 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 rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))*

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Nehvizdy je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Využití, která určují charakter území, jsou vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití. Jsou reprezentována způsobem využití hlavních staveb jednotlivých záměrů.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je v kap. 6.2. stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně **podmíněně** **podmínečně** přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje základní charakter plochy; umísťované záměry nesmí být v rozporu s hlavním využitím.

Přípustné využití určuje škálu dalších možných funkcí, které lze v ploše umístit, a to i samostatně v rámci jednoho pozemku (souboru pozemků nebo jejich částí), pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím v rámci dané plochy nebo ploch sousedních.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Využití doplňková jsou zvláštním druhem přípustných využití, u kterých je jejich přípustnost vázána na realizaci hlavního využití (např. stavba restaurace v plochách OS je možná pouze při realizaci stavby pro sport).

Využití, která neurčují charakter území, jsou reprezentována stavbami vedlejšími. Stavby vedlejší jsou součástí plochy, ale jejich existence je vázána na stavbu hlavní. Jsou specifikována v odstavci B1) kap. 6.1.

Pravidla pro uspořádání území jsou stanovena jak pro stabilizované plochy, tak pro plochy přestavby a plochy zastavitelné.

Ve stabilizovaných plochách, kde jsou výškové, plošné nebo objemové limity, stanovené pro daný druh plochy, již v současné době překročeny, se přístavby, dostavby a přestavby připouštějí za podmínky, že nebudou překročeny stávající výškové, plošné nebo objemové limity konkrétní stavby.

#### **A) Celé území**

##### **A1) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

- hypermarket – samoobslužná prodejna s obchodní plochou nad 2500 m<sup>2</sup>,
- pozemkem (parcelou) v kap. 6 může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,
- podkroví – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití,
- nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu,
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci, tj. plochy BV, SO, OV, OS, OH,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. montáže a kompletace finálních výrobků z již vyrobených komponentů, servisní služby, drobná výroba),
- rušící výroba – jiná než nerušící.

##### **A2) Na celém správním území obce je zakázáno provádět:**

- větrné elektrárny s výjimkou užití pro nekomerční účely – pro vlastní zásobování (např. u RD apod.),
- fotovoltaické elektrárny, s výjimkou užití FV panelů na střechách budov,
- výstavbu a rozšiřování staveb a objektů rodinné rekreace a zahrádkářských chat mimo zastavěné a zastavitelné plochy,
- těžbu mimo stanovené plochy ZPt; případné zpracovávání vytěžené suroviny na volných prostranstvích je možno povolovat pouze v místě těžby.

#### **B) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

**B1) Umíst'ování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně je možné v tomto rozsahu:**

a) V celém zastavěném území a v zastavitelných plochách (s výjimkou ploch přírodních (PP) a s výjimkou ploch zeleně izolační (ZI)), a dále ve všech plochách VP, DS, DD, TI, ZV, ZVz zasahujících mimo hranici zastavěného území, je možné jako přípustné využití v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umíst'ovat Ve všech druzích ploch:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru (komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší, ▴ odstavná a parkovací stání pro funkci plochy),
- technickou infrastrukturu místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury),
- veřejná prostranství,
- veřejnou a ochrannou ~~veřejná a ochranná~~ zeleň.



b) Stavby vedlejší a využití pozemků přípustné ve všech ~~V~~ plochách bydlení venkovského (BV), v plochách smíšených obytných (SO) a v plochách zeleň – zahrady (ZZ):

- hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky), domácí dílny,
- pergoly, altány, bazény, apod.
- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
- dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná,
- oplocení.

c) Stavby vedlejší a využití pozemků přípustné ve všech ~~V~~ plochách občanského vybavení (OV, OS, OH), ve vybraných plochách dopravní infrastruktury (DV, ~~DD~~), v plochách technické infrastruktury (TI), v plochách výroby a skladování (VN, ZV, ZVz), včetně ploch TI, ZV, ZVz zasahujících mimo hranici zastavěného území:

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy, hygienické zařízení a šatny apod. – speciálně v ploše OH márnice, hrobky, ohradní zdi; v plochách ZV a ZVz skleníky a fóliovníky,
- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže, odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),
- zpevněné plochy, zeleň ochranná, veřejná a vyhrazená,
- oplocení.

## **B2) Odstavování vozidel**

Potřeby parkování obyvatel (v plochách BV, SO) budou řešeny na vlastním pozemku, a to v počtu 2 stání pro každou bytovou jednotku, každé stání samostatně přístupné.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (v plochách OV, OS, OH, SO, DV, TI, VN, ZV, ZVz) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy.

## **B3) Intenzita využití pozemků:**

a) Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek:

- max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.
- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

b) Maximální zastavěná plocha (tj. max. % zastavění) se vztahuje na každý pozemek (ve smyslu následujícího bodu 2, odr. druhá) na:

- zastavitelné plochy,
- stabilizované plochy mimo plochy typu BV, SO,
- novou výstavbu na plochách typu BV, SO v zastavěném území ve stabilizovaných plochách pouze, je-li umístěn nový záměr (nový samostatný RD, objekt vybavenosti v plochách SO, apod.) v proluce s požadovanou min. výměrou.

Při ostatních dostavbách v rámci stabilizovaných ploch SO v zastavěném území se ustanovení vztahuje na ucelený blok zástavby.



#### **B4) Střety s limity využití území:**

- Výstavba v ochranném pásmu venkovního vedení VVN, VN a TS a výstavba v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů a VTL plynovodu do 40 barů: Přednostně budou budovy na pozemku umístovány mimo ochranné resp. bezpečnostní pásmo; v případě že není takové řešení možné, je výstavba možná pouze při udělení výjimky z ochranného pásma resp. souhlasu správce.
- Výstavba v ochranném pásmu silnice, dráhy, vodovodu, kanalizace, plynovodů VTL a STL, kabelového sdělovacího vedení: Budovy na pozemku budou umístovány mimo ochranné pásmo.
- Možnost výstavby v ochranném pásmu ropovodu a produktovodu je uvedena u jednotlivých druhů ploch v následujícím textu.
- V případě kolize s územím s archeologickými nálezy je třeba při výstavbě počítat s možností archeologického výzkumu.
- Meliorace a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ): Při narušení závlahového systému je třeba zajistit funkčnost zbylé části zařízení.
- Pásmo při správě toku bude respektováno jako nezastavitelné, včetně oplocení.

#### **B5) Komunikace:**

Plochy, u kterých nemohou být všechny budoucí parcely obslouženy ze stávajících nebo navržených veřejných prostranství s komunikacemi, budou doplněny v návazných řízeních o další místní, příp. účelové komunikace.

#### **B6) Charakter zástavby:**

Dostavby v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.); bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje).

V nově zakládaných ucelených lokalitách není charakter zástavby územním plánem omezen.

#### **B7) Struktura zástavby:**

Dostavby v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu budou respektovat převažující strukturu zástavby (tj. domy bodové, rostlá zástavba centra apod.) a dodržovat stavební čáru tam, kde je založená. V nově zakládaných ucelených lokalitách není stanovena (tj. připouští se domy bodové, dvoj- a trojdomy, řadová zástavba, atypická zástavba apod.).

### **C) Nezastavěné území**

#### **C1) Stavby, zařízení a využití v nezastavěném území:**

a) Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních a smíšených nezastavěných) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona a jejich případné vyloučení je stanoveno u jednotlivých druhů ploch.

b) V zastavěných plochách nezastavěného území, tj. ve stabilizovaných plochách VP, DS, DD, TI, ZV, ZVz zasahujících mimo hranici zastavěného území, se mohou v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití uplatnit jako přípustná využití také stavby a využití uvedené pro zastavěné území v bodě B1) a) a dále v plochách stabilizovaných TI, ZV a ZVz v nezastavěném území stavby a využití uvedené v bodech B1) c).

## **C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:**

- u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad,
- oplocení nestavebního charakteru u pastvin (pastevní ohradníky) a tréninkových ploch pro koně (ohrazené výběhy).

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny) a plochy pro ÚSES.

## **C3) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF je možné pouze v plochách zařazených jako zeleň krajinná (ZK) nebo plochy přírodní (PP); v rámci ploch zemědělských (ZP) je možné zalesnění pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

## **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

### **6.2.1. Bydlení venkovského typu (BV)**

#### Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu v rodinných domech a bytových domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), b)

#### Podmíněně ~~Podmínečně~~ přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že:

- nesmí být v rozporu s činností hlavní
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

- objekty veřejné správy
- stavby pro školství (např. mateřská škola)
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. dům s pečovatelskou službou)
- církevní stavby
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

#### Ne přípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a ~~podmíněně podmínečně~~ přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště pak stavby pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, občanské vybavení a služby, rušící obytnou funkci, např. zvýšenou hlukovou zátěží, vibracemi, pachem, prachem, zvýšenou dopravní obsluhou apod. diskotéka, noční bar apod.)

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 30 %

Min. plocha zeleně: 40 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového hlavního objektu se 40 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. hladina zástavby: 12 m, musí být přihlédnuto k charakteru a struktuře okolní zástavby. U objektů vyšších nebude počet podlaží zvyšován.

Provozovny přípustného využití budou umístěny v obytném objektu, v jeho přístavbě (tj. nebudou samostatně umístěny na pozemcích), přičemž obytná funkce v objektu převažuje.

Garáže budou součástí objektů bydlení. Parkovací místa – viz bod B2) kap. 6.1.

V ploše BV 10 lze umísťovat budovy pouze mimo ochranné pásmo dálnice.

## 6.2.2. Občanské vybavení (OV)

### Hlavní využití:

#### Občanské vybavení:

- stavby pro veřejnou správu – administrativní zařízení institucí obecní a státní správy
- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní police
- stavby pro kulturu (např. kulturní dům, kino, knihovna, výstavní prostory)
- stavby pro školství (např. mateřská škola, základní škola), školicí zařízení
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. domov pro seniory)
- církevní stavby
- sportovní stavby a plochy pro sport (např. sportovní hala, hřiště), včet. zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím
- sběrný dvůr
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

### Podmíněně ~~Podmínečně~~ přípustné využití území, činnosti a stavby

#### *Pouze v ploše OV 5:*

- velkokapacitní obchodní plochy (např. nákupní centra, hypermarkety, obchodní plochy zásobované kamionovou dopravou, plochy nad 100 stání parkovacích ploch pro zákazníky apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a ~~podmíněně podmínečně~~ přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště objekty bydlení, rušící výroby a zemědělské výroby.

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 50 % u zastavitelných ploch OV 1, OV 5, OV 7 a plochy přestavby OV 3; u plochy OV 8 max. 60 %

Min. plocha zeleně: 40 % u zastavitelných ploch OV 1, OV 5, OV 7 a plochy přestavby OV 3; u plochy OV 8 nestanovena

Max. hladina zástavby: 15 m; u stávajících vyšších objektů při dostavbách a přestavbách nebude přesažena stávající výška objektu.

## 6.2.3. Občanské vybavení – sport (OS)

### Hlavní využití:

Občanské vybavení pro sport, sportovní stavby a zařízení.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

### *Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- stavby pro obchod a služby

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště objekty bydlení, rušící výroby a zemědělské výroby.

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: ~~Pro stávající plochy a pro plochu OS 2~~ nestanovena (budou převažovat plochy hřišť).

Min. plocha zeleně: ~~Pro stávající plochy a pro plochu OS 2~~ nestanovena.

Max. hladina zástavby: ~~Pro stávající plochy a pro plochu OS 2~~ nestanovena.

### 6.2.4. Občanské vybavení – hřbitov (OH)

#### Hlavní využití:

Plochy a účelové stavby pro pohřbívání.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

#### *Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- zařízení kulturní a církevní pro obsluhu plochy (obřadní síň apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 10 % (nezapočítávají se vlastní plochy pro pohřbívání)

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

### 6.2.5. Veřejná prostranství (VP)

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně (parky, zeď ochranná, zeď u komunikací apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parkoviště, odstavň a parkovací stání – mimo plochy VP 3, VP 8, VP 9
- komunikace místní – mimo plochy VP 3, VP 8, VP 9
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a)

#### *Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- stavby pro obchod a služby do 25 m<sup>2</sup> plochy (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- přístřešky veřejné hromadné dopravy – mimo plochy VP 3, VP 8, VP 9

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. výška zástavby: 1 NP

## 6.2.6. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a)

### *Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- vodní plochy a toky, nádrže
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 5 % (bez komunikací)

Min. plocha zeleně: 80 %

Max. hladina zástavby: 1 NP

## 6.2.7. Smíšené obytné plochy (SO)

### Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu (v rodinných domech, v bytových domech).

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), b)

### *Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)

### Podmíněně ~~Podmínečně~~ přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že:

- nesmí být v rozporu s činností hlavní
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

- objekty veřejné správy
- stavby pro finanční služby (např. pobočka banky, pošta apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému – např. požární zbrojnice, služebna státní nebo obecní police
- stavby pro kulturu (např. kulturní dům, kino, knihovna, výstavní prostory)
- stavby pro školství (např. mateřská škola)
- stavby pro zdravotnictví (např. ordinace lékařů, lékárna apod.)
- stavby pro sociální péči (např. dům s pečovatelskou službou)
- církevní stavby
- sportovní stavby a plochy pro sport, včet. zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- stavby pro přechodné ubytování – mimo níže uvedených nepřípustných
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby
- nerušící výroba a zemědělská výroba

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a **podmíněně podmínečně** přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště pak stavby pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, občanské vybavení a služby, rušící obytnou funkci, např. zvýšenou hlukovou zátěží, vibracemi, pachem, prachem, zvýšenou dopravní obsluhou apod. (např. klempířství, zámečnictví, autodílny, objekty obsluhované kamionovou dopravou, velkosklady; živočišná výroba; diskotéka, noční bar apod.)
- nepřípustné jsou stavby ubytovacích zařízení definované dle § 2 odst. c) bod 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů – stavby pro ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování; dále stavby ubytovacích zařízení definované dle § 2 odst. c) bod 1 – 3 (stavby hotelů, motelů a penzionů) v rozsahu zařízení zařazených do třídy jedné až dvou hvězdiček,

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 30 %

Min. plocha zeleně: 40 % (při oddělování parcel v ZÚ pro výstavbu nového hlavního objektu se 40 % zeleně požaduje pouze u nové plochy).

Max. hladina zástavby: 12 m, musí být přihlédnuto k charakteru a struktuře okolní zástavby.

Provozovny přípustného a **podmíněně podmínečně** přípustného využití mohou být umístěny v samostatném objektu.

Parkovací místa – viz bod B2) kap. 6.1.

### **6.2.8. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)**

#### Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice a plochy pro silniční dopravu, doprovodné chodníky a cyklostezky.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- jednoduché stavby pro obsluhu plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- **stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a)**

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

### **6.2.9. Dopravní infrastruktura – drážní (DD)**

#### Hlavní využití:

Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- **stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a)**

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a **přípustné** využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

## 6.2.10. Dopravní infrastruktura – vybavenost (DV)

Hlavní využití:

Dopravní vybavenost – čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

## 6.2.11. Technická infrastruktura (TI)

Hlavní využití:

Stavby technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích, sběrné dvory apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

## 6.2.12. Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)

Hlavní využití:

Nerušící výroba, sklady a skladovací plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obchod a služby
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- administrativa (finančnictví, kancelářské budovy apod.)
- věda a výzkum
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)

*Doplňkově pro obsluhu plochy:*

- polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím
- ubytovny vlastních zaměstnanců, služební byty
- stavby pro stravování pro obsluhu plochy (jídelny zaměstnanců apod.)



- stavby pro školství pro obsluhu plochy (např. firemní mateřská škola)
- stavby pro zdravotnictví pro obsluhu plochy (např. ordinace závodního lékaře)
- stavby pro sport pro obsluhu plochy (např. fitness, sauna, squash, masáže apod.)

#### Podmíněně Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pouze u ploch VN 9, VN 12 až VN 18:

- čerpací stanice pohonných hmot

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a **podmíněně podmínečně** přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště objekty pro bydlení a rušící výroba

#### Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 60 %

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. hladina zástavby: u ploch VN 15b a VN 16 max. 10 m, v ploše VN 15a do vzdálenosti 50 m od východní hrany plochy max. 12 m, zbylá část plochy VN 15a a ostatní plochy VN max. 15 m.

Výrobní zóna zahrnující zastavitelné plochy VN 12 až VN 16 bude budována postupně s tím, že v rámci jednotlivých etap výstavby plochy výroby a skladování bude součástí výstavby veřejné infrastruktury také páteřní komunikace s takovými parametry, aby po jejím dobudování mohla být převedena do sítě silnic II. třídy jako sil. č. II/611 (přeložka).

Výstavba v ochranném pásmu ropovodu a produktovodu: V plochách do 50 m od osy ropovodu nebo produktovodu nebudou umístěovány budovy, je možné umísťovat pouze veřejná prostranství, zeleň, komunikace parkovací plochy a otevřené skladovací plochy (části ploch VN 9, VN 12, VN 14, VN 15a, VN 17, VN 18, VN 19). V rozmezí 50 – 100 m od osy ropovodu nebo produktovodu je možné umístit budovy pouze se souhlasem správce ropovodu nebo produktovodu (části ploch VN 9, VN 12, VN 13, VN 14, VN 15a, VN 17, VN 18, VN 19).

### **6.2.13. Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)**

#### Hlavní využití:

Nerušící zemědělská neživočišná výroba, skladování zemědělských produktů.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba, skladování a obchod nezemědělského charakteru
- prodejny zemědělských produktů a chovatelských potřeb
- nerušící zpracování zemědělských produktů
- chov a prodej domácího a exotického zvířectva
- zemědělské služby (opravny zemědělské techniky apod.)
- agroturistika
- **stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), c)**

#### Doplňkově pro obsluhu plochy:

- polyfunkční objekty s možností bydlení nebo samostatné stavby pro bydlení jako vedlejší stavby k stavbám hlavním; bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím
- ubytovny vlastních zaměstnanců, služební byty
- stavby pro stravování pro obsluhu plochy (jidelny zaměstnanců apod.)
- stavby pro školství pro obsluhu plochy (např. firemní mateřská škola)
- stavby pro zdravotnictví pro obsluhu plochy (např. ordinace závodního lékaře)
- stavby pro sport pro obsluhu plochy (např. fitness, sauna, squash, masáže apod.)

#### Podmíněně Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Pouze u ploch ZV 3, ZV 4 a navazujících stabilizovaných ploch ZV:

- zemědělská živočišná výroba

*pouze za předpokladu*, že při rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, přípustné a **podmíněně podmínečně** přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště bydlení, rušící výroba, živočišná výroba (mimo chov drobného hospodářského zvířectva a exotického zvířectva a mimo **podmíněně podmínečně** přípustné využití)

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 60 %

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. hladina zástavby: 15 m

## 6.2.14. Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)

Hlavní využití:

Pěstování zemědělských plodin a okrasných rostlin, zahrnující plochy:

- zahradnictví – pěstební plochy
- ekofarmy – pěstební plochy
- sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- chov a výcvik hospodářského, domácího a exotického zvířectva
- distribuce a prodej pěstovaných produktů
- **stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. c)**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby, zvláště bydlení, rušící výroba, živočišná výroba (mimo chov drobného hospodářského zvířectva, domácího zvířectva a exotického zvířectva)

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 10 %, jednotlivé objekty max. zastavěná plochy 300 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP

## 6.2.15. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky, mokřady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- **v zastavěném území: stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a)**

*Ochrana nezastavěného území:*

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:

- pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – pouze bez budov a oplocení
- pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické, přemostění toků
- pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě křížící toky
- pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

## 6.2.16. Zemědělské plochy (ZP)

#### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
- stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.)
- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch
- protierozní opatření
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF
- včelíny

#### *Ochrana nezastavěného území:*

- umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – bez omezení, budovy pouze mimo stromové porosty
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a dále koncová zařízení místního významu (zásobování obce nebo sousedních obcí)
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky

#### Podmíněně ~~Podmínečně~~ přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že pozemek navazuje na zastavěné území:

- změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu na zahrady, ovocný sad, trvalý travní porost, příp. na ostatní plochy (neplodná). Změny druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu *bez návaznosti na zastavěné území* jsou umožněny pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (neplodná).

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, ~~a~~ přípustné a **podmíněně přípustné** využití, činnosti a stavby
- umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví.

## **6.2.17. Zemědělské plochy s těžbou nerostných surovin (ZPt)**

### Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- těžba nerostných surovin
- účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty) a pro účely těžby
- změny druhu pozemku pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (neplodná)

### *Doplňkově pro obsluhu plochy – pro těžbu:*

- administrativní, provozní a skladové budovy pro těžbu
- související dopravní a technická infrastruktura

### *V rámci rekultivací do těžbě:*

- vodní plochy
- výsadba porostů lesního typu, plochy nelesní zeleně
- zemní úpravy
- zeleň ploch ÚSES

### *Ochrana nezastavěného území:*

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – bez budov a oplocení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – nevymezují se

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Stavby určené pro obsluhu plochy (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP + podkroví.

## **6.2.18. Přírodní plochy (PP)**

### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí, určené pro biocentra a chráněné prvky přírody, zahrnující:

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch ÚSES – biocentra; hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- vodní plochy a toky
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

#### *Ochrana nezastavěného území:*

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – vše pouze bez budov a bez oplocení
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace pěší, účelové a cyklistické – pouze v přírodě blízkém provedení
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě, a to pouze stávající vedení, bez koncových zařízení

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES

### Pravidla uspořádání území:

Umístování budov nebo oplocení je vyloučeno – nestanovena.

## **6.2.19. Zeleň krajinná (ZK)**

### Hlavní využití:

Zeleň volné krajiny, zahrnující:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zemědělský půdní fond – TTP
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- zeleň ploch ÚSES – biokoridory
- protierozní opatření
- vodní plochy a toky, nádrže
- výsadba porostů lesního typu – max. do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

#### *Ochrana nezastavěného území:*

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je umožněno v tomto rozsahu:
  - pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – budovy a oplocení pouze mimo plochy pro biokoridory
  - pro veřejnou dopravní infrastrukturu – pouze komunikace místní, pěší, účelové a cyklistické
  - pro veřejnou technickou infrastrukturu – pouze inženýrské sítě a koncová zařízení
  - pro účely rekreace a cestovního ruchu – pouze cyklistické stezky a hygienická zařízení, budovy a oplocení pouze mimo plochy pro biokoridory

### Podmíněně ~~Podmínečně~~ přípustné využití území, činnosti a stavby:

V plochách sídelní zeleně ZK 1, ZK 2, ZK 3, ZK 4, ZK 7, ZK 8, ZK 20, ZK 21, pouze mimo trasy biokoridorů:

- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)

Pouze v plochách sídelní zeleně ZK 20 a ZK 21:

- stavební terénní úpravy, tvarování krajiny

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní, a přípustné a podmíněně přípustné využití, činnosti a stavby
- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je vyloučeno, mimo ty, které jsou uvedené jako přípustné

Pravidla uspořádání území:

Stavby pro turistický ruch (hygienická zařízení apod.), stavby technické infrastruktury, drobná architektura apod. – max. 1 NP.

Šířka cyklostezky min. 3 m.

### 6.2.20. Zeleň izolační (ZI)

Hlavní využití:

Zeleň pro ochranu ploch hygienické ochrany před vlivy dopravních staveb.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a terénní úpravy protihlukových opatření
- místní komunikace – pouze v ploše ZI 2
- pěší stezky a cyklostezky
- technická infrastruktura místního charakteru (sítě a koncová zařízení technické infrastruktury)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

V rámci ploch mohou být umístěny pěší stezky a cyklostezky, šířka min. 3 m.

### 6.2.21. Zeleň – zahrady (ZZ)

Hlavní využití:

Zeleň soukromých zahrad, které neslouží pro umístění stavby hlavní, ale mohou být součástí zastavěného stavebního pozemku v ploše BV nebo SO pod jedním oplocením.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B1) písm. a), b)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné využití, činnosti a stavby

## 7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese A6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## 7.1. Veřejně prospěšné stavby

### Vyvlastnění – odejmutí práv

Tab. č. 7/1: Dopravní infrastruktura

č. VPS	plocha	využití
S1	DS 1	stavba mimoúrovňové křižovatky Nehvizdy na dálnici D11
S2	DS 2	stavba obchvatu silnice č. II/611, včetně kruhových objezdů a připojení na stávající komunikace ve vymezeném koridoru
S3	DS 3	stavba silnice č. II/245 – napojení Čelákovice na D11 ve vymezeném koridoru
S4	DS 4	stavba přeložky silnice č. III/2455 – obchvat Nehvizdek
S5	DD 1	stavba vysokorychlostní železniční tratě Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany ve vymezeném koridoru
S6	DD 2	stavba železniční tratě č. 231 – Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce ve vymezeném koridoru
S8	—	stavba cyklistické stezky

### Vyvlastnění – omezení práv

Jedná se o stavby, u kterých z důvodu liniového charakteru nemůže být uplatněno odejmutí, ale pouze omezení vlastnického práva (břemeno).

Tab. č. 7/2: Technická infrastruktura – liniová vedení

č. VPS	využití
S10	stavba ropovodu Družba (přípolož / zkapacitnění) ve vymezeném koridoru

## 7.2. Veřejně prospěšná opatření

Nevymezují se.

## 8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)*

Nevymezují se.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## 10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

*(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)*

Vymezuje se koridor územní rezervy dopravní infrastruktury DS 101 – pro rozšíření dálnice D11 o jeden jízdní pruh v obou směrech.

Koridor je možné změnit na zastavitelný koridor po prověření záměru v ZÚR Středočeského kraje.



# 11. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

## Obecné

RD – rodinné domy  
PZ – průmyslová zóna  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola

## Státní správa

KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
OkÚ – (býv.) okresní úřad  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
SPI – soubor popisných informací  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
m.č. – místní část  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
DO – dotčené orgány

## Urbanismus

ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru (do r. 1998)  
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)  
ÚP – územní plán (od r. 2007)  
ÚPnZ – územní plán zóny (do r. 1998)  
RP – regulační plán (od r. 1998)  
ÚPg – územní prognóza  
ÚTP – územně technický podklad  
ÚPP – územně plánovací podklad  
US – urbanistická studie (do r. 2006)  
ÚS – územní studie (od r. 2007)  
SZÚO – současně zastavěné území obce (do 2006)  
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření

## Doprava

ŘSD – ředitelství silnic a dálnic  
KSÚS – krajská správa a údržba silnic  
MÚK – mimoúrovňová křižovatka  
MHD – městská hromadná doprava  
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot  
ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

## Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod  
PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
TR – transformovna  
TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
RS – plynová regulační stanice

VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
TUV – teplá užitková voda  
CZT – centrální zásobování teplem  
ČRa – České radiokomunikace

## Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
OBÚ – obvodní báňský úřad  
PÚ – poddolované území

## ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa  
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky  
KPÚ – komplexní pozemková úprava (-y)  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
LČR – Lesy České republiky  
LS – Lesní správa  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

## Životní prostředí

REZZO – registr emisí zdrojů znečišťujících ovzduší  
TKO – tuhý komunální odpad

## Zvláštní zájmy

AČR – Armáda České republiky  
HZS – Hasičský záchranný sbor  
VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa  
CO – civilní ochrana

---

## 12. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 AŽ 5 ÚP

*(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)*

### **Textová část:**

Titulní list a obsah	... strany
Textová část ÚP	... stran
Nejčastěji užívané zkratky	... strana
Celkem v rozsahu	... stran textu

### **Grafická část:**

Součástí grafické části Úplného znění po vydání Změn č. 1 až 5 ÚP Nehvizdy jsou tyto výkresy:

#### A. Výroková část územního plánu

A1. Výkres základního členění	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Dopravní infrastruktura	1 : 5 000
A4. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
A5. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace	1 : 5 000
A6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

#### B. Odůvodnění územního plánu

BI. Koordinační výkres	1 : 5 000
------------------------	-----------