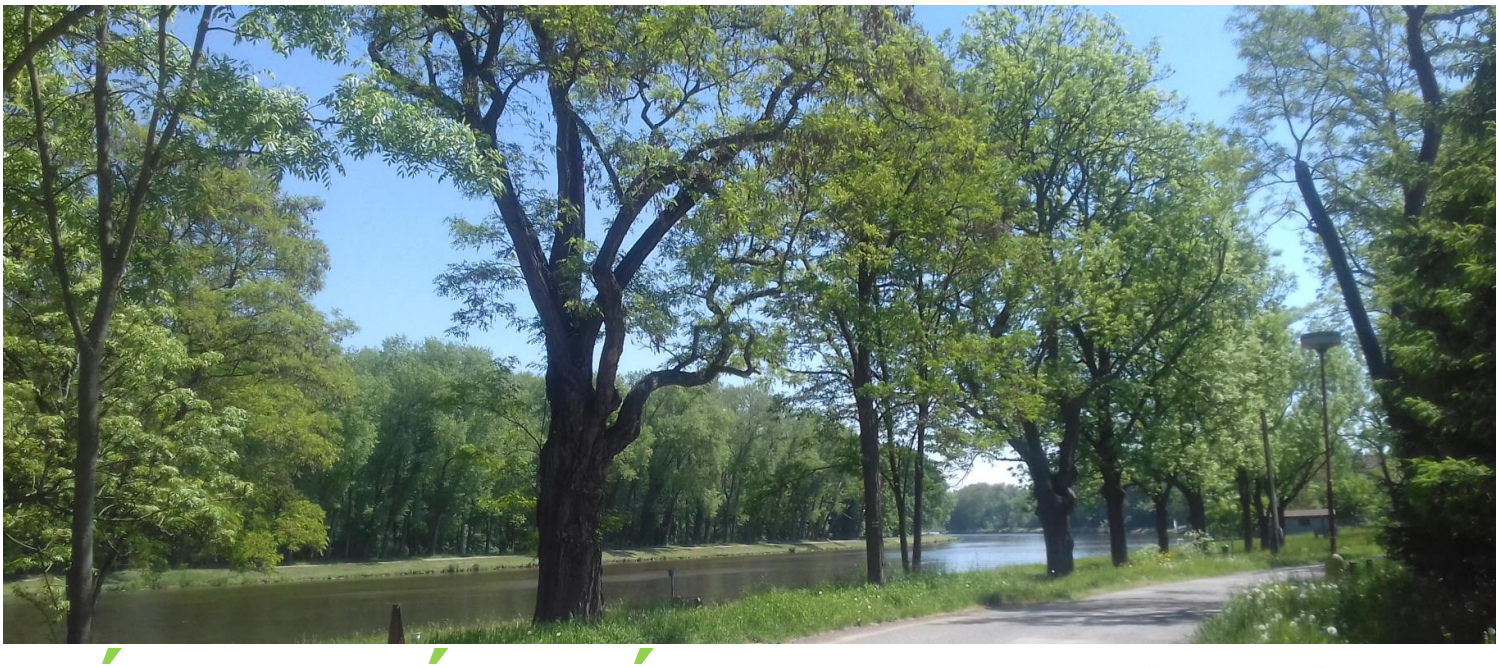
EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



ÚZEMNÍ PLÁN NERATOVICE

NÁVRH

**DLE § 50 ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.,
O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU,
V PLATNÉM ZNĚNÍ**

HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.
Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

PROSINEC 2017

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

ÚZEMNÍ PLÁN NERATOVICE

NÁVRH DLE § 50 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU, V PLATNÉM ZNĚNÍ

ZADAVATEL A POŘIZOVATEL:

Město Neratovice

Kojetická 1028

277 11 Neratovice

Určený zastupitel:	Ing. Tomáš Hrodek, místostarosta města Neratovice
Oprávněná osoba pořizovatele ÚP:	Ing. Markéta Čákorová, stavební odbor MěÚ Neratovice

ZPRACOVATEL:

HaskoningDHV Czech Republic, spol. s.r.o.

Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

Jednatel a ředitel společnosti	Ing. Radim Gill

ZPRACOVATELSKÝ TÝM:

Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová, autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 709
Urbanistická koncepce:	Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová
	RNDr. Milan Svoboda
Veřejná infrastruktura:	Ing. Jan Cihlář
	Ing. Václav Starý autorizovaný inženýr pro dopravní stavby ČKAIT 29 455
Ochrana přírody a krajiny, ÚSES:	RNDr. Milan Svoboda autorizovaný projektant ÚSES ČKA 02 463
	RNDr. Šárka Svobodová
Grafické zpracování (GIS):	Jakub Vik
	Mgr. Lukáš Veselý
Technická spolupráce:	Ing. Pavlína Karbanová Krásná
	Bc. Simona Marhounová

……

podpis a autorizační razítko zpracovatele

SEZNAM DOKUMENTACE DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 Sb.

I. Územní plán Neratovice - návrh dle § 50 SZ

Textová část

Grafická část

I.1 Výkres základního členění území	1: 5 000
I.2a Hlavní výkres – způsob využití území	1: 5 000
I.2b Hlavní výkres – prostorové uspořádání území	1: 5 000
I.2c Hlavní výkres – veřejná dopravní a technická infrastruktura	1: 5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a sanací	1: 5 000

II. Územní plán Neratovice – odůvodnění návrhu dle § 50 SZ

Textová část

Grafická část

II.1 Koordinační výkres	1: 5 000
II.2 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI NÁVRHU

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ... 1

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ... 2

B.1 Základní koncepce rozvoje území města ... 2

B.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území ... 2

B.3 Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území[1] ... 3

B.4 Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území ... 4

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ ... 5

C.1 Zásady urbanistické koncepce ... 5

C.2 Nástroje pro uplatnění urbanistické koncepce ... 6

C.2.1 Plochy s rozdílným způsobem využití pro urbánní strukturu a infrastrukturu ... 7

C.2.2 Zóny prostorového uspořádání ... 7

C.2.3 Plochy dle stability využití a struktury ... 8

C.2.4 Vymezení zastavitelných ploch ... 8

C.2.5 Vymezení ploch přestavby ... 10

C.2.6 Koridory dopravní a technické infrastruktury ... 11

C.3 Systém sídelní zeleně ... 11

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ ... 13

D.1 Koncepce dopravní infrastruktury ... 13

D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města ... 13

D.1.2 Doprava v klidu ... 15

D.1.3 Veřejná hromadná doprava ... 16

D.1.4 Pěší a cyklistická doprava ... 16

D.1.5 Železniční doprava ... 17

D.1.6 Letecká doprava ... 17

D.1.7 Vodní doprava ... 17

D.2 Koncepce technické infrastruktury ... 17

D.2.1 Zásobování vodou ... 18

D.2.2 Odvádění a likvidace odpadních vod ... 18

D.2.3 Zásobování energiemi ... 18

D.2.5 Zásobování teplem ... 19

D.2.6 Telekomunikace ... 19

D.2.7 Odpadové hospodářství ... 19

D.3 Koncepce občanského vybavení ... 19

D.3.1 Veřejné vybavení ... 19

D.3.2 Komerční vybavení ... 20

D.3.3 Sport a volný čas ... 20

D.3.4 Hřbitovy ... 20

D.4 Koncepce veřejných prostranství ... 20

D.5 Ochrana obyvatelstva ... 21

D.5.1 Požární ochrana ... 21
D.5.2 Protipovodňová opatření ... 21
D.5.3 Mimořádné události ... 21
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, APOD. 22
E.1 Principy a zásady koncepce uspořádání krajiny ... 22
E.2 Plochy krajině ... 23
E.4 Územní systém ekologické stability ... 24
E.5 Prostupnost krajiny ... 26
E.6 Protierozní opatření ... 26
E.7 Ochrana před povodněmi ... 26
E.8 Rekreační využívání krajiny ... 26
E.9 Dobývání nerostů ... 26
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) ... 27
F.1 Vymezení pojmů využití ploch a prostorového uspořádání ... 27
F.2 Plochy s rozdílným způsobem využití – urbánní struktury a infrastruktura ... 31
F.2.1 SM - plochy smíšené obytné – městské ... 31
F.2.2 SO - plochy smíšené obytné ... 32
F.2.2 SV - plochy smíšené obytné – venkovské ... 34
F.2.3 BH - bydlení hromadné ... 35
F.2.4 BI - bydlení individuální ... 36
F.2.6 RI – chatové osady ... 38
F.2.7 RZ – zahrádkové osady ... 39
F.2.8 RN - rekreace na plochách přírodního charakteru ... 40
F.2.9 VD - drobná a řemeslná výroba ... 41
F.2.10 VX - lehká smíšená výroba ... 42
F.2.11 VT – těžká výroba ... 43
F.2.12 VZ - zemědělská výroba ... 44
F.2.13 OV - občanské vybavení veřejné ... 45
F.2.14 OM - občanské vybavení komerční ... 46
F.2.15 OS – sport ... 47
F.2.16 OH – hřbitovy ... 47
F.2.17 PV - veřejná prostranství ... 48
F.2.18 PX - veřejná prostranství – komunikace ... 48
F.2.19 ZV - veřejná zeleň ... 49

F.2.20 DS - silniční doprava ... 49
F.2.20 DV – vodní doprava ... 50
F.2.22 DZ - železniční doprava ... 50
F.2.23 TI - technická infrastruktura ... 51
F.2.24 TO - nakládání s odpady ... 51
F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy v krajině ... 51
F.3.1 W - vodní plochy a toky ... 51
F.3.2 NL - plochy lesa ... 52
F.3.3 NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské ... 53
F.3.4 NSs - plochy smíšené nezastavěného území – sportovně rekreační ... 53
F.3.5 NSn - plochy smíšené nezastavěného území – nerostné suroviny ... 53
F.3.6 NK - plochy krajinné ... 53
F.4 Koridory dopravní a technické infrastruktury ... 54
F.4.1 DS.k - koridory dopravní infrastruktury silniční ... 54
F.4.2 PP.k – koridor protipovodňových opatření ... 54
F.4.3 Společné podmínky pro využití koridorů ... 54
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT ... 56
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona ... 58
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA ... 60
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ ... 61
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI ... 62
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI ... 63
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ ... 65
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ... 66
O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI ... 67

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(A01) Hranice zastavěného území je v rozsahu zakresleném v grafické části územního plánu vymezena ke dni 31. 8. 2017.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Základní koncepce rozvoje území města

(B01) Základními principy rozvoje území města, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou respektovány při pořizování jeho změn, jsou:

a) vytváření podmínek pro dlouhodobě udržitelný a vyvážený rozvoj města plnícího roli středního centra osídlení,

b) posilování obytné funkce města vedoucí k udržení příznivého trendu demografického rozvoje založené proporcionálně na obnově stávajícího bytového fondu i na vzniku nových rezidenčních ploch s odpovídající veřejnou infrastrukturou a dostatkem ploch veřejné zeleně;

c) stabilizace pracovištní funkce města založené zejména na restrukturalizaci a přestavbě stávajících výrobních a komerčních ploch,

d) posilování obslužné funkce města založené na zkvalitňování a rozšiřování občanské vybavenosti, zejména volnočasové s využitím řeky Labe jako jedinečného fenoménu města,

e) posilování obytnosti města zejména zkvalitňováním a rozšiřováním veřejných prostranství a zlepšováním urbanistické a architektonické kvality městských struktur a jednotlivých staveb,

f) zajištění dostatečně kapacitních dopravních propojení města s infrastrukturou silniční, železniční i vodní dopravy regionální a vyšší úrovně spojené s eliminací negativních vlivů dopravy na obyvatele a životní prostředí na území města,

g) zajištění kapacitně dostatečné a provozně bezpečné obsluhy města technickou infrastrukturou,

h) stabilizace produkční funkce volné krajiny v severovýchodní, jižní a západní části města zaměřené založené na ekologicky příznivém využití kvalitních zemědělských půd a posílení rekreační a ekologické funkce zemědělské krajiny,

i) stabilizace ekologické funkce přírodních ploch navazujících na Labe a jeho zaslepené meandry a posílení rekreační funkce těchto ploch v únosné míře,

j) zajištění uceleného systému zelené infrastruktury reprezentovaného územním systémem ekologické stability a dalšími přírodními a přírodě blízkými plochami,

k) zajištění ekologicky příznivého nakládání s dešťovou vodou v zastavěném územní i ve volné krajině a zlepšení vodního režimu území.

B.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území

(B02) Při územím rozvoji obce a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními přepisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využity dále uvedené přírodní hodnoty:

a) chráněné území PP Písčina u Tišic,

b) památné stromy

c.1) 2 ks topol bílý (Mlékojedy u Neratovic),

c.2) topol kanadský (Korycany),

c.3) topol černý (Neratovice),

c.4) topol bílý (Neratovice),

c.5) lípa v Lobkovicích,

c.6) jinan v Lobkovicích,

c.7) dub u Mlékojed,

c.8) dub u Lobkovic,

c) Evropsky významné lokality
   c.1) Písčina u Tišic,
   c.2) Polabí u Kostelce,
d) funkční skladebné části územního systému ekologické stability vymezené v kapitole E.4 Návrhu ÚP a v grafické části Návrhu ÚP – výkres I.2 Hlavní výkres,
e) významné krajinné prvky dle § 3 a § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy
   e.1) vodní toky Labe, Staré Labe, Košatecký potok, Korycanský potok, Byškovický potok, Kojetický potok a potok Horňátko s přítoky a jejich údolní nivy,
   e.2) vodní plochy Pískovna Mlékojedy, rybník u ulice Hlavní, rybníky v Byškovicích a další
   e.3) plochy lesů,
f) lokality se zvýšenou hodnotu krajinného rázu vymezené v kap. E.2 Návrhu ÚP,
g) území navržená k ochraně - Brandýsko-neratovické luhy, V Lukách, Jiřická tůň a louky, Mlékojedský luh,
h) lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
i) drobné krajinné prvky,
j) zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany s výjimkou půd určených tímto územním plánem k zastavění,
k) vodní zdroje podzemní vody,
l) zdroj nerostných surovin – ložisko písku.

(B03) Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost či předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.

B.3 Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území[1]

(B04) Při územím rozvoji města a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními přepisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty:

a) nemovité kulturní památky stavebního charakteru evidované v rejstříku NPÚ;
b) urbanisticky významné kompoziční prvky zakreslené ve výkresu II.1:
   b.1) soubor bytových domů a budovy základní školy ve stylu socialistického realismu ohraničený ulicemi: Dr. Ed. Beneše, Kojetická, Petra Bezruče, V Olšinkách, Bratří Čapků, 28. října;
   b.2) soubor věžových a deskových bytových domů ze 60.let 20.stol. ohraničený ulicemi 28. října, Dr. Ed. Beneše, J. K Tyla a Ed. Urxe;
   b.3) soubor atriových rodinných domů v kombinaci s izolovanými rodinnými domy a zahrádkářskou osadou v ulici Nerudova.
c) architektonicky cenné stavby zakreslené ve výkresu II.1:
   c.1) společenský dům v Neratovicích na náměstí Republiky čp. 1399; parcelní číslo st. 2208;
   c.2) zdymadlo Lobkovice;
   c.3) prvorepublikový bytový dům v Neratovicích, Masarykova čp. 689 a 690; parcelní číslo st. 703, 704;
   c.4) vila v Neratovicích tzv. Národním stylu, Vojtěšská čp. 556; parcelní číslo st. 552;
   c.5) vila v Neratovicích v ulici Ořechová čp. 1418 příklad kvalitní současné architektury; parcelní číslo st. 2870;

d) území s archeologickými nálezy.

(B05) Nová výstavba v plochách uvedených v bodě (B04) pod písm. b) a v plochách v okolí kulturních hodnot uvedených v bodě (B04) stejně jako dostavba a přestavba objektů zařazených mezi kulturní hodnoty, bude navržena a realizována tak, aby svým objemovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila charakter a výraz těchto staveb a území.

(B06) Návrhy a projekty na dostavby území a přestavby staveb a ploch zařazených mezi kulturní hodnoty uvedených v bodech B02 písm. a) a c) může zpracovat pouze autorizovaný architekt ČKA s příslušnou autorizací[1].

B.4 Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

(B07) Při územím rozvoji města a při rozhodování v území budou v souladu s obecně závaznými právními přepisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené civilizační hodnoty:

a) silnice I. třídy č. 9), II. třídy č. 101 a III. třídy č. 0096, 0097, 0098, 0099, 24214, 24215 a 24421,
b) místní a účelové komunikace,
c) značené turistické trasy a naučné stezky,
d) značená cyklistická trasa č. 2 - Labská,
e) železniční trati č. 072, 074 a 092,
f) vodovodní řady,
g) kanalizační síť
h) čistírna odpadních vod v Mlékojedech,
i) energetické rozvody a transformační stanice,
j) plynovodní zařízení a rozvody,
k) telekomunikační zařízení a vedení,
l) zařízení pro sběr a třídění odpadů,
m) zařízení pro vzdělávání, tělovýchovu a sport,
n) kulturní a církevní zařízení,
o) zařízení komerčního občanského vybavení,
p) hřbitovy,
q) výrobní areály,
r) veřejná prostranství a dětská hřiště.

[1] §4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 Zásady urbanistické koncepce

(C01) Pro účely územního plánu se rozumí:

a) **infrastrukturou** stabilizované plochy dopravní a technické infrastruktury, zastavitelné plochy a plochy přestavby určené k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury a koridory umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v zastavěném území i ve volné krajině,

b) **urbánní strukturou** plochy zastavěné, plochy zastavitelné a plochy přestavby,

c) **volnou krajinou** část města mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

(C02) Prvky urbanistické koncepce města, které jsou východiskem tohoto územního plánu, jsou:

a) sídelní struktura tvořená centrem představovaným srostlými sídly Neratovice, Lobkovice a Byškovice, řekou odděleným sídlem Mlékojedy a samostatným sídly Korycany a Horňátky,

b) řeka Labe jako hlavní krajinná a urbanizační osa zprostředkující prolínání volné krajiny a zastavěného území,

c) silnice I/9 a II/101 jako další urbanizační osy území,

d) různorodost struktur zastavěného území v sídle Neratovice,

e) rozsáhlá výrobní zóna v severní části Neratovic (Spolana),

f) rozsáhlé přírodní plochy ve východním cípu území (meandry u Lobkovic),

g) rozsáhlé zemědělské území v západní části území města (Korycansko).

(C03) Základními zásadami urbanistického řešení, které jsou uplatněny v tomto územním plánu a budou respektovány při pořizování jeho změn, jsou:

a) Neratovice

a.1) posílit význam náměstí Republiky, Masarykovy ulice a Kostomlatského sadů jako hlavních městských prostor, vytvořit podmínky pro zkvalitnění veřejných prostranství a pro umístění občanského vybavení celoměstského a vyššího významu,

a.3) posílit rekreační a krajině ekologické funkce Labe a ploch na něj navazujících,

a.4) dotvořit zelenou osu Kojetického potoka a posílit její rekreační a krajině ekologické funkce,

a.5) stabilizovat stávající obytné plochy a vytvořit podmínky pro zvýšení jejich obytnosti, zejména pro zvýšení kvality veřejných prostranství,

a.6) zamezit zahušťování struktury panelové výstavby, vytvořit podmínky pro ochranu a zkvalitňování parkových ploch v prostranstvích mezi panelovými domy a jejich bloky,

a.7) stabilizovat stávající zařízení občanského vybavení a vytvořit podmínky pro jejich intenzifikaci či nezbytný rozvoj,

a.8) stabilizovat plochy těžké výroby v severní části (Spolana) a vytvořit podmínky pro jejich strukturální přestavbu,

a.9) doplnit propojení Neratovic a Mlékojed přes Labe,

a.10) vytvořit podmínky pro rozvoj sídla zejména v prolukách v zastavěném území a v nových zastavitelných plochách ploch navazujících na zastavěné území při jižní a západní hranici zastavěného území,

b) Byškovice

b.1) stabilizovat stávající obytné plochy a vytvořit podmínky pro zvýšení jejich obytnosti zejména zvýšením kvality veřejných prostranství,

b.3) stabilizovat výrobní plochy a vytvořit podmínky pro zefektivnění jejich využití případně pro jejich přestavbu,

b.2) vytvořit podmínky pro územní rozvoj sídla v rozsáhlé proluce uvnitř sídla a v nových zastavitelných plochách v návaznosti zastavěné území na jižním, západním a severním okraji sídla,

c) Horňátky

c.1) stabilizovat výrobní a obytné plochy a vytvořit podmínky pro jejich zkvalitnění,

c.2) sídlo dále územně nerozvíjet,

d) Korycany

d.1) stabilizovat významná stávající veřejná prostranství, zejména náves s rybníkem a prostor před bývalou prodejnou a vytvořit podmínky pro jejich zkvalitnění,

d.2) stabilizovat stávající obytně rekreační plochy a vytvořit podmínky pro zvýšení jejich obytnosti zejména pro zvýšení kvality veřejných prostranství,

d.3) vytvořit podmínky pro dokončení výstavby v zastavitelné ploše navazující na zastavěné území na severním okraji sídla,

d.4) stabilizovat stávající výrobní plochy včetně odlehlého areálu v lokalitě Za Zahradami a vytvořit podmínky pro zefektivnění jejich využití případně pro jejich přestavbu; další územní rozvoj ploch pro výrobu nepřipouštět,

e) Lobkovice

e.1) stabilizovat stávající významná veřejná prostranství, zejména plochy při Labi a prostor kolem kostela Nanebevzetí Panny Marie, a vytvořit podmínky pro jejich zkvalitnění,

e.2) stabilizovat stávající obytné plochy a vytvořit podmínky pro zvýšení jejich obytnosti, zejména pro zvýšení kvality veřejných prostranství,

e.3) stabilizovat stávající zařízení občanského vybavení a vytvořit podmínky pro jejich intenzifikaci či nezbytný rozvoj,

e.4) vytvořit podmínky pro rozvoj sídla zejména v prolukách v zastavěném území a v nových zastavitelných plochách ploch navazujících na zastavěné území při jižní hranici zastavěného území,

e.5) vytvořit podmínky pro extenzivní rekreační využití přírodních ploch v zaslepených meandrech Labe,

f) Mlékojedy

f.1) stabilizovat stávající veřejná prostranství, zejména plochy kolem tůně při Hlavní ulici a prostor s kapličkou, a vytvořit podmínky pro jejich zkvalitnění,

f.2) stabilizovat stávající obytně rekreační plochy a vytvořit podmínky pro zvýšení jejich obytnosti zejména zvýšením kvality veřejných prostranství,

f.3) stabilizovat stávající obytné plochy,

f.4) stabilizovat stávající zařízení občanského vybavení a vytvořit podmínky pro jejich intenzifikaci či nezbytný rozvoj.

C.2 Nástroje pro uplatnění urbanistické koncepce

(C04) Pro uplatnění urbanistické koncepce a souvisejících koncepcí veřejné infrastruktury (viz kap. D) se vymezují:

a) plochy s rozdílným způsobem využití pro urbánní strukturu a infrastrukturu,

b) zóny prostorového uspořádání,

c) plochy s odlišnou stabilitou využití a struktury,

d) koridory dopravní a technické infrastruktury.

C.2.1 Plochy s rozdílným způsobem využití pro urbánní strukturu a infrastrukturu

(C05) V závislosti na stávajícím nebo požadovaném způsobu využití se vymezují plochy s rozdílným způsobem využití pro urbánní strukturu a infrastrukturu. Jsou zakresleny ve výkresu I.2a, kde jsou odlišeny barvou a kódem dle přehledu v následujícím bodě. Podmínky pro umisťování a povolování staveb v těchto plochách jsou stanoveny v kapitolách F.1 a F.2.

(C06) Vymezují se tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití pro urbánní strukturu a infrastrukturu:

a) obytné:
   SM - plochy smíšené obytné – městské,
   SO – plochy smíšené obytné
   SV – plochy smíšené obytné – venkovské,
   BH - bydlení hromadné,
   BI - bydlení individuální,

b) rekreační:
   RI – chatové osady
   RZ – zahrádkové osady
   RN - rekreace na plochách přírodního charakteru,

c) produkční:
   VD - drobná a řemeslná výroba,
   VX - lehká smíšená výroba,
   VT – těžká výroba,
   VZ - zemědělská výroba,

d) obslužné:
   OV - občanské vybavení veřejné,
   OM - občanské vybavení komerční,
   OS – sport,
   OH – hřbitovy.

e) veřejná prostranství:
   PV - veřejná prostranství,
   PX - veřejná prostranství – komunikace,
   ZV - veřejná zeleň,

f) infrastruktura:
   DS - silniční doprava,
   DV - dopravní infrastruktura – vodní,
   DZ - železniční doprava,
   TI - technická infrastruktura,
   TO - nakládání s odpady.

C.2.2 Zóny prostorového uspořádání

(C07) V závislosti na požadované urbanistické struktuře a výškové hladině se pro urbánní strukturu vymezují zóny prostorového uspořádání. Zóny prostorového uspořádání se nevymezují pro solitérní objekty v krajině ani pro plochy zeleně v urbánní struktuře s výjimkou rozsáhlých městských parků.

(C08) Zóny prostorového uspořádání jsou zakresleny ve výkresu I.2b., kde jsou odlišeny kódem typu urbanistické struktury a maximální výškou staveb. Podmínky pro umisťování a povolování staveb v souvislosti se zónami prostorového uspořádání jsou uvedeny v kap. F.

(C09) Typem urbanistické struktury pro účely územního plánu rozumí základní prostorová charakteristika daného typu zástavby v urbanizovaném území; stanovený typ urbanistické struktury zohledňuje zejména uspořádání, proporce, hustotu a charakter zástavby, vzájemné působení staveb a jejich rozmístění, organizaci veřejných prostranství a soukromého prostoru, vliv zástavby budovami na utváření veřejných prostranství apod.

(C10) Pro vymezení zón prostorového uspořádání jsou použity následující typy urbanistické struktury:

a) K – kompaktní struktura,
b) R_Z - zóny s rozvolněnou strukturou zarovnanou,
c) R_N - zóny s rozvolněnou strukturou nezarovnanou,
d) V - zóny s volnou strukturou,
e) A - zóny s areálovou strukturou,
f) D - zóny se strukturou parkových ploch se solitérními drobnými stavbami.

(C11) Charakteristiky typů urbanistické struktury a způsob určení výškových hladin jsou uvedeny v kap F.1.

C.2.3 Plochy dle stability využití a struktury

(C12) V závislosti na stabilitě využití a struktury území se vymezují

a) plochy stabilizované, tedy plochy, u kterých se v územním plánu nenavrhuje změna využití ani prostorového uspořádání; jsou zakresleny ve výkresu I.2a,
b) zastavitelné plochy (viz kap. C.6),
c) plochy přestavby (viz kap. C.7).

C.2.4 Vymezení zastavitelných ploch

(C13) Vymezují se následně uvedené zastavitelné plochy, jejichž poloha a rozsah jsou zakresleny ve výkresu I.1:

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
Z01	VZ	Korycany	0,917
Z02	SV	Korycany	2,424
Z03	SV	Byškovice	0,071
Z04	TO	Byškovice	1,025
Z05	VD	Byškovice	6,557
Z06	BI	Neratovice	0,620
Z07	PX	Neratovice	0,041
Z08	BI	Neratovice	0,518
Z09	BI	Neratovice	0,082
Z10	OS	Neratovice	0,149
Z11	PX	Neratovice	0,206
Z12	ZV	Neratovice	0,140
Z13	BI	Neratovice	0,557
Z14	ZV	Neratovice	0,368
Z15	VD	Byškovice	1,650

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
Z16	ZV	Byškovice	0,859
Z17	BI	Byškovice	0,450
Z18	ZV	Byškovice	0,565
Z19	BH	Byškovice	0,459
Z20	BI	Neratovice	1,556
Z21	PX	Neratovice	0,082
Z22	BI	Neratovice	1,260
Z23	BI	Byškovice	1,129
Z24	BI	Byškovice	0,631
Z25	VD	Byškovice	0,698
Z26	SV	Byškovice	0,115
Z27	OS	Byškovice	0,223
Z28	VD	Byškovice	5,905
Z29	BI	Neratovice	1,612
Z30	PX	Neratovice	0,658
Z31	BI	Neratovice	0,777
Z32	BI	Neratovice	0,705
Z33	ZV	Neratovice	0,173
Z34	VD	Neratovice	1,772
Z35	PX	Lobkovice	1,555
Z36	BH	Lobkovice	5,232
Z37	ZV	Lobkovice	0,889
Z38	OM	Lobkovice	2,146
Z39	DS	Lobkovice	0,076
Z40	SO	Lobkovice	4,833
Z41	ZV	Lobkovice	3,438
Z42	BI	Lobkovice	2,215
Z43	PX	Lobkovice	0,374
Z44	BI	Lobkovice	1,224
Z45	PX	Lobkovice	0,297
Z46	BI	Lobkovice	2,002
Z47	PX	Lobkovice	0,140
Z48	PX	Lobkovice	0,028
Z49	BI	Lobkovice	0,707
Z50	BI	Lobkovice	4,201
Z51	BI	Lobkovice	1,428
Z52	BI	Lobkovice	0,157
Z53	BI	Lobkovice	0,349
Z54	BI	Lobkovice	1,070
Z55	DZ	Mlékojedy u Neratovic	0,165
Z56	BI	Mlékojedy u Neratovic	0,517

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
Z57	BI	Mlékojedy u Neratovic	0,481
Z58	RN	Mlékojedy u Neratovic	0,512
Z59	DS	Mlékojedy u Neratovic	0,790
Z60	PX	Byškovice	0,119
Z61	ZV	Byškovice	0,336

C.2.5 Vymezení ploch přestavby

(C14) Vymezují se následně uvedené plochy přestavby, jejichž poloha a rozsah jsou zakresleny ve výkresu I.1:

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
P01	SV	Korycany	0,705
P02	PX	Byškovice	0,075
P03	BI	Byškovice	5,259
P04	PX	Byškovice	0,024
P05	BI	Neratovice	0,297
P06	PX	Neratovice	0,126
P07	BI	Neratovice	0,252
P08	ZV	Neratovice	0,058
P09	ZV	Neratovice	0,336
P10	PX	Neratovice	0,042
P11	BI	Neratovice	0,113
P12	ZV	Neratovice	0,139
P16	PX	Neratovice	0,024
P18	DZ	Neratovice	0,049
P19	OV	Neratovice	0,371
P20	DS	Neratovice	0,102
P21	VD	Neratovice	0,597
P22	OS	Neratovice	0,125
P23	PX	Mlékojedy u Neratovic	0,802
P24	PX	Neratovice	0,204
P25	PX	Neratovice	0,066
P26	PX	Neratovice	0,105
P27	PX	Neratovice	0,081
P28	PX	Neratovice	0,010
P29	OS	Neratovice	0,115
P30	DS	Neratovice	0,324
P31	PV	Neratovice	0,371
P32	DS	Neratovice	0,047
P33	DS	Neratovice	0,045
P34	DS	Neratovice	0,042
P35	DS	Neratovice	0,080
P36	DS	Neratovice	0,040

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
P37	PX	Neratovice	0,019
P38	PX	Neratovice	0,041
P39	BI	Lobkovice	0,480
P40	ZV	Lobkovice	0,256
P41	DS	Lobkovice	0,253
P42	BI	Lobkovice	0,200
P43	PX	Lobkovice	0,028
P44	ZV	Lobkovice	0,362
P45	DV	Lobkovice	0,132
P46	PX	Mlékojedy u Neratovic	0,092
P47	PX	Mlékojedy u Neratovic	0,031
P48	PX	Mlékojedy u Neratovic	0,179
P49	DS	Neratovice	0,063

C.2.6 Koridory dopravní a technické infrastruktury

(C15) Vymezují se následně uvedené koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury (DS.k), jejichž poloha a rozsah jsou zakresleny ve výkresu I.1:

Označení	Popis	k.ú.	Výměra (ha)
X01	koridor pro umístění přeložky silnice I/9	Byškovice, Neratovice	43,169
X02	koridor pro umístění přeložky silnice II/101	Byškovice, Neratovice	17,727
X03	koridor pro umístění přeložky silnice II/101	Korycany	13,447
X04	koridor pro umístění přeložky silnice II/101	Byškovice - Korycany	16,125

(C16) Vymezuje se následně uvedený koridor pro umístění staveb protipovodňové ochrany (PP.k), jehož poloha a rozsah jsou zakresleny ve výkresu I.1:

Označení	Popis	k.ú.	Výměra (ha)
X05	koridor pro umístění protipovodňových opatření na Labi	Neratovice, Mlékojedy u Neratovic	12,827
X06	koridor pro umístění protipovodňových opatření na Labi pod pískovnou Mlékojedy	Mlékojedy u Neratovic	0,750

(C17) Podmínky pro koridory dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny v kap. F.4.

C.3 Systém sídelní zeleně

(C18) **Systémem sídelní zeleně** se pro účely územního plánu rozumí soubor ploch s převahou vegetačních prvků v urbánní struktuře prostoru s estetickou, rekreační, ekologickou a ochrannou funkcí.

(C19) Pro systém sídelní zeleně se stanovují tyto základní **zásady**:

a) stabilizovat a rozvíjet systém městských parků různého charakteru a významu umožňujících pobyt a volnočasové aktivity a zajišťujících plnění dalších funkcí sídlení zeleně,

b) systém parků propojovat uvnitř urbánní struktury pomocí liniových vegetačních prvků, zejména alejí v ulicích,

c) provázat systém sídelní zeleně s prvky zeleně ve volné krajině.

(C20) Stávající plochy městských parků, zejména poříční parky u Labe, parky náměstí a návsí a dále souvislé plochy zeleně bez specifického využití, plochy zeleně v sídlištní zástavbě a plochy zeleně s primární ochrannou a izolační funkcí jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití ZV.

(C21) Stávající plochy vegetace přírodního charakteru a plochy lesů lokalizované v urbánní struktuře jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití NK a NL.,

(C22) Pro ucelení systému sídelní zeleně jsou navrženy

a) nové parky a plochy zeleně; pro jejich umístění jsou určeny zastavitelné plochy a plochy přestavby P08, P09, P12, P40, P44, Z12, Z14, Z16, Z18, Z33, Z37, Z41 a Z61 se způsobem využití ZV,

b) nové plochy vegetace přírodního charakteru v urbánní struktuře; pro jejich umístění jsou určeny plochy změn v krajině K25 a K28 (viz kap. E.2).

(C23) Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou krajinářsky komponované porosty a výsadby v plochách veřejných prostranství (PV) a hřbitova (OH) a vegetační úpravy a zahrady v ostatních plochách rozdílným způsobem využití v urbánní struktuře. Budou adekvátně uplatněny při rozvoji města.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

D.1 Koncepce dopravní infrastruktury

(D01) Koncepce dopravní infrastruktury je založena na stabilizaci významných dopravních silničních tahů, komunikací nižších tříd, místních a účelových komunikací, železniční sítě a vodní cesty Labe a vytvoření podmínek ke zlepšení dopravy v klidu a dopravní obslužnosti a prostupnosti města a krajiny.

(D02) Koncepce dopravní infrastruktury je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkresu I.2c. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů dopravní infrastruktury zakreslených ve výkresu I.2a.

D.1.1 Pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel – komunikační systém města

(D03) Základními zásadami koncepce řešení pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel jsou:

a) rozvíjet na území města Neratovice prostorově a provozně ucelený a spojitý systém pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel funkčně a významově hierarchizovaný dle urbanisticko-dopravní funkce jednotlivých komunikací:
   a.1) silnice I. třídy;
   a.2) silnice II. a III. třídy;
   a.3) místní a účelové komunikace.
b) zachovat a posílit funkci silnice I/9 pro zajištění dopravní vazby území města Neratovice na dálnici D8 a zároveň převedení tranzitní dopravy republikového významu,
c) zachovat a posílit funkci silnice II/101 pro zajištění propojení Neratovic s okolními lokálními – regionálními centry v aglomeračním zázemí Prahy a vytvářet podmínky pro vytvoření funkčního aglomeračního okruhu vedeného po této silnici,
d) zachovat a posílit funkci silnic III. třídy pro propojení částí města a okolních obcí,
e) zachovat a posílit funkci místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací pro zajištění dopravní dostupnosti a obslužnosti jednotlivých částí města, jednotlivých pozemků a staveb na nich a také pro dopravní dostupnost a prostupnost krajiny s ohledem na kvalitu a obytnost prostředí.

Nadřazený komunikační systém města

(D04) Stávající úseky silnic I., II. a III. třídy tvořící nadřazený komunikační systém města, jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití DS.

(D05) Je navržena přeložka silnice I/9 do polohy západně od Byškovic. Pro umístění přeložky včetně všech souvisejících staveb a zařízení je určen koridor X01.

(D06) Pro prověření alternativního umístění přeložky silnice I/9 se dále vymezuje územní rezerva R01 (viz kap. J).

(D07) Je navržena přeložka silnice II/101 bude přeložena do nové polohy. Pro umístění přeložky včetně všech souvisejících staveb a zařízení jsou určeny koridory X02, X03 a X04.

(D08) Jsou navrženy úpravy směrového vedení silnice III/0096 včetně všech souvisejících staveb a zařízení je určena zastavitelná plocha Z39 se způsobem využití DS.

Systém komunikací nižšího dopravního významu

(D09) Stávající místní a veřejně přístupné účelové komunikace tvořící systém komunikací nižšího dopravního významu jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití PX.

(D10) Je navrženo přímé dopravní propojení Neratovic a Mlékojed novou místní komunikací vedenou paralelně s železničním mostem. Pro její umístění je určena plocha P23.

(D11) Pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy nové úseky místních komunikací pro motorová vozidla. Nové úseky místních komunikací jsou navrženy též pro dotvoření uliční sítě a pro zlepšení parametrů některých stávajících komunikací. Pro umístění nových úseků místních komunikací jsou určeny následně uvedené zastavitelné plochy a plochy přestavby se způsobem využití PX:

a) P02 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P03,
b) P04 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P03,
c) P06 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P06 a dotvoření uliční sítě,
d) P10 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P11 a dotvoření uliční sítě,
e) P16 – pro dopravní propojení a dotvoření uliční sítě,
f) P38 – pro úpravu příjezdové komunikace k domovu seniorů,
g) P43 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn P41, P42,
h) P47 – pro zlepšení prostupnosti území města a dotvoření uliční sítě,
i) P48 – pro zlepšení prostupnosti území města a dotvoření uliční sítě,
j) Z07 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z06, Z08,
k) Z11 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z08, Z09, Z10, Z12, Z13, Z14 a dotvoření uliční sítě,
l) Z21 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z20, Z22 a dotvoření uliční sítě,
m) Z30 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z29, Z31, Z32 a dotvoření uliční sítě,
n) Z35 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z36, Z37, Z38,
o) Z43 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z42, Z44 a dotvoření uliční sítě,
p) Z47 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z46 a dotvoření uliční sítě,
q) Z48 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z49,
r) Z60 – pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z04.

(D12) Pro ucelení dopravního systému a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu dílčích ploch jsou dále navržena propojení místními komunikacemi pro motorová vozidla, pro které není v územním plánu vymezena přesná poloha. Pro tyto komunikace se vymezují ve výkresu I.2a následně uvedené návrhové koncepční prvky „veřejná prostupnost pro motorová vozidla“:

a) VP-01 – prostupnost plochy změn P03 ve směru sever-jih,
b) VP-02 – prostupnost plochy změn P03 ve směru sever-jih,
c) VP-03 – prostupnost ploch změn Z23, Z24, Z25 ve směru západ-východ (propojení ulic Horňátecká - Pražská),
d) VP-04 – prostupnost plochy změn Z28 ve směru západ-východ,
e) VP-05 – prostupnost ploch změn Z36, Z38 ve směru západ-východ,
f) VP-06 – prostupnost ploch změn Z40, Z41 ve směru západ-východ (propojení ulic Na Výsluní – Nade Mlýnem),
g) VP-07 – prostupnost plochy změn Z50 ve směru západ-východ (propojení ulic V Předpolí - Palackého).

Koncepční prvky určují body propojení, tedy stávající nebo navrhované komunikace, které budou propojeny, a plochy, přes které má být propojení vedeno. Konkrétní poloha komunikace bude určena územní studií nebo projektovou dokumentací.

(D13) Stávající komunikace nižšího dopravního významu s nevyhovujícími technickými parametry (šířkové uspořádání, rozhledové poměry, apod.) budou tam, kde to místní prostorové podmínky dovolí, postupně upraveny v parametrech v souladu s požadavky platné legislativy a přiměřeně dle dalších oborových předpisů.

(D14) Vnitřní uspořádání systému komunikací zastavitelných ploch a ploch přestavby se nevymezuje. Umístění komunikací a jejich technických parametry budou řešeny územní studií nebo projektovou dokumentací s ohledem na uspořádání navrhovaných ploch, preferenci pohybu chodců a cyklistů a dosažení optimální obytné a pobytové kvality veřejných prostranství, jichž jsou komunikace součástí.

D.1.2 Doprava v klidu

(D15) Základními zásadami koncepce dopravy v klidu jsou:

a) nároky na dopravu v klidu uspokojovat přednostně mimo veřejná prostranství;

b) vytvářet předpoklady pro nárůst kapacity parkovacích míst např. výstavbou veřejných parkovacích zařízení a tím minimalizovat podíl parkovacích a odstavných stání ve veřejných prostranstvích;

c) odstavování vozidel v plochách s podílem bydlení řešit na vlastním pozemku, přičemž kapacitně bude splněna podmínka minimálně 2 parkovací stání na 1 byt,

(D16) Stupeň automobilizace se stanovuje ve výši 2,00 (tj. 500 osobních vozidel na 1000 obyvatel), součinitel vlivu stupně automobilizace je 1,25.

(D17) Stávající parkoviště a garáže jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití DS ev. jako přípustná součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

(D18) Jsou navržena nová veřejná parkoviště, pro jejichž umístění jsou určeny následně uvedené zastavitelné plochy a plochy přestavby se způsobem využití DS:

a) P20 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

b) P30 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání návštěvníků centra města a sportovního areálu,

c) P32 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

d) P33 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

e) P34 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

f) P35 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

g) P36 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

h) P41 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova,

i) P49 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů,

j) Z59 – veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání návštěvníků jezera Mlékojedy.

D.1.3 Veřejná hromadná doprava

(D19) Stávající plochy systému veřejné hromadné dopravy jsou stabilizovány. Plochy po rozvoj veřejné hromadné dopravy se nevymezují.

(D20) Rozšiřování či optimalizaci systému veřejné autobusové dopravy vč. umísťování nových autobusových zastávek veřejné hromadné dopravy osob lze provádět v plochách se způsobem využití DS a PX dle aktuálních potřeb a poptávky. Umístění zastávek bude určeno na základě podrobnější projektové dokumentace s ohledem na konkrétní prostorové podmínky (rozhledové poměry na komunikaci, polohu přechodů pro chodce apod.).

D.1.4 Pěší a cyklistická doprava

(D21) Základními zásadami koncepce pěší a cyklistické dopravy na území města Neratovice jsou:

a) respektovat cyklostezku č. 2 Labská a vytvářet podmínky pro její další rozvoj,

b) stabilizovat a dále zkvalitňovat a zvyšovat prostupnost území města pro chodce a cyklisty, a to jak zastavěného území jednotlivých sídel, zastavitelných ploch, tak volné krajiny;

c) zkvalitňovat podmínky pro pohyb chodců a cyklistů po území města, zejména podél průjezdních úseků silnic doplňovat samostatné komunikace nebo jiná opatření pro chodce a cyklisty;

d) zajišťovat pro chodce a cyklisty veřejnou prostupnost mezi městem Neratovice a okolními obcemi;

e) respektovat stávající značené cyklistické trasy na území města;

f) v maximální míře vést samostatně komunikace pro pohyb cyklistů nebo pro smíšený pohyb chodců a cyklistů (cyklostezky) odděleně od motorové dopravy, po polních a lesních cestách nebo po dopravně méně zatížených místních komunikacích či silnicích nižních tříd;

g) nové turistické trasy vymezovat a zřizovat dle aktuálních potřeb cestovního ruchu především s ohledem na pěší dostupnost a propojení jednotlivých atraktivit cestovního ruchu na území města.

(D22) Stávající komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití PX nebo jako přípustná součást ploch se způsobem využití DS.

(D23) Pro ucelení a provázání systému komunikací pro pěší a cyklistickou dopravu jsou navrženy nové komunikace pro pěší a cyklisty (s vyloučením motorových vozidel). Pro jejich umístění jsou určeny následně uvedené plochy přestavby se způsobem využití PX:

a) P24 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti levého břehu Labe,

b) P25 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Labská na nábřeží,

c) P26 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti z centra města na nábřeží,

d) P27 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti z centra města na nábřeží,

e) P28 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Zelená na plochu P27,

f) P37 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicemi Na Výsluní a OSN,

g) P46 – pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti pravého břehu Labe,

h) Z45 - pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti mezi Neratovice a Kojeticemi podél silnice III 0096.

(D24) Pro zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklistický pohyb jsou dále navrženy nové komunikace pro pěší a cyklisty, pro které není v územním plánu vymezena přesná poloha. Pro tyto komunikace se vymezují ve výkresu I.2a následně uvedené návrhové koncepční prvky „veřejná prostupnost pro chodce a cyklisty“:

a) VP-10 – propojení plochy změn Z36 a ulice Na Výsluní ve směru sever-jih,

b) VP-11 – propojení ulic Jiráskova a Tyršova s nábřežím,

c) VP-12 – propojení ulice Palackého s nábřežím,

d) VP-13 – propojení sídel Neratovice a Mlékojedy,

e) VP-14 – propojení sídel Neratovice a Mlékojedy po hraně plavební komory.

Koncepční prvky určují orientační směry propojení, tedy stávající nebo navrhované komunikace, které budou propojeny, a plochy, přes které má být propojení vedeno. Konkrétní poloha propojení bude určena územní studií nebo projektovou dokumentací.

D.1.5 Železniční doprava

(D25) Stávající železničních trati a plochy železničních stanic a dalších zařízení železniční dopravy jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití DZ.

(D26) Pro zlepšení obslužnosti území města železniční dopravou jsou navrženy nové železniční zastávky, pro jejichž umístění jsou určeny následně uvedené plochy přestavby se způsobem využití DZ:

a) P18 – pro umístění železniční zastávky Neratovice-Sídliště,

b) Z55 – pro umístění železniční zastávky Neratovice-Mlékojedy.

(D27) Případná výstavba nových objektů pro bydlení v rámci ochranného pásma dráhy je možná jen za předpokladu prokázání splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. V případě nesplnění požadovaných hygienických limitů hladin hluku budou potřebná protihluková opatření realizována na náklady investora budoucí výstavby.

D.1.6 Letecká doprava

(D28) Na území města se nachází heliport letecké záchranné služby, letiště ani jiná zařízení letecké dopravy se nenavrhují.

D.1.7 Vodní doprava

(D29) Zásadami koncepce lodní dopravy na řece Labi na území města Neratovice jsou:

a) splavnit řeku Labe minimálně v parametrech třídy Vb,

b) rozvíjet rekreační vodní plavby na řece Labi.

(D30) Stávající plochy určené pro zajištění splavnosti Labe jsou vymezeny jako stabilizované plochy se způsobem využití DV.

(D31) Je navrženo rekreační přístaviště v prostoru Neratovice-Lobkovice. Pro jeho umístění je určena plocha P45 se způsobem využití DV.

(D32) Pro zajištění prostupnosti pro pěší a cyklisty přes Labe je navržen přívoz. Jeho poloha je vyznačena ve výkresu I.2c.

(D33) V souvislosti se zlepšením podmínek pro splavnění Laby je navrženo prověřit úpravy parametrů (směrové vedení, hloubka) plavební dráhy Labe (vodní cesta Labe) s návazností na výhledově plánované parametry a umístění druhé plavební komory v rámci plavebního stupně Neratovice. Pro ochranu území, v němž bude možnost umístění uvedených staveb a opatření prověřena, se vymezují plochy územních rezerv R06 a R10 (viz kap. J).

D.2 Koncepce technické infrastruktury

(D34) Stávající systémy technické infrastruktury na území města Neratovice jsou stabilizované, pro rozvoj systému nejsou navrhovány zásadní změny.

(D35) Zásadami koncepce technické infrastruktury jsou

a) nové úseky sítí technické infrastruktury budou navrhovány a realizovány přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury,

b) vymezená ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury budou respektována v souladu s platnými právními předpisy,

c) při trasování sítí technické infrastruktury a umisťování objektů a zařízení technické infrastruktury v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení technického vybavení území.

(D36) Koncepce technické infrastruktury je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkresu I.2c. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů dopravní infrastruktury zakreslených ve výkresu I.2a.

D.2.1 Zásobování vodou

(D37) Rozvoj vodovodní soustavy bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

(D38) U rozvojových ploch s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby a skladování v dosahu vodovodní sítě bude zásobování pitnou vodou přednostně řešeno prodloužením stávajících vodovodních řadů a napojením na vodovodní systém.

(D39) Napojení rozvojových ploch na veřejný vodovod budou přednostně provedena v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Pro stávající páteřní vodovodní řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství.

(D40) Trasy připojení a rozvody vodovodní sítě uvnitř zastavitelných ploch a ploch přestavby nejsou v územním plánu vymezeny. Budou navrženy v územních studiích nebo v projektových dokumentacích s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých ploch.

D.2.2 Odvádění a likvidace odpadních vod

(D41) Rozvoj kanalizační soustavy bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

(D42) V zastavitelných plochách a plochách přestavby s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby a skladování v dosahu kanalizační sítě s dostatečnou kapacitou bude odvádění a likvidace odpadních vod řešena přednostně prodloužením stávajících kanalizačních stok a napojením na kanalizační systém.

(D43) Napojení rozvojových ploch na veřejnou kanalizaci budou provedena přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Pro stávající páteřní kanalizační řady musí zůstat zachován přístup z veřejného prostranství.

(D44) Kanalizace v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude řešena důsledně jako oddílná splašková. Napojení na jednotnou kanalizaci je přípustné výjimečně za předpokladu splnění podmínek stanovených správcem kanalizace.

(D45) Trasy připojení a rozvody kanalizačních stok uvnitř zastavitelných ploch a ploch přestavby nejsou v územním plánu vymezeny. Budou navrženy v územních studiích nebo v projektových dokumentacích s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých ploch.

(D46) Dešťové vody z jednotlivých rozvojových ploch budou zachycovány a likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. V rozsáhlejších plochách výroby a skladování budou vybudovány vlastní retenční či akumulační nádrže na dešťovou vodu.

(D47) Dešťové vody z komunikací a ostatních zpevněných ploch veřejných prostranství budou zasakovány ve vhodných plochách co nejblíže místu jejich spadu. Pokud hydrogeologické podmínky neumožní vsakování, budou tyto vody odvedeny do nejbližších vhodných recipientů.

D.2.3 Zásobování energiemi

(D48) Energetická koncepce zastavitelných ploch a ploch přestavby bude založena na dvojcestném zásobování energiemi a to na kombinaci:

a) elektrická energie + zemní plyn;

b) elektrická energie + alternativní ekologická paliva nezávislá na sítích technické infrastruktury.

(D49) Pro zásobování zastavitelných ploch a ploch přestavby elektrickou budou vybudovány distribučních trafostanice včetně přívodního vedení pro skupiny ploch v jednotlivých lokalitách. Umístění trafostanic včetně přívodních vedení bude určeno v územních studiích nebo v projektové dokumentaci. Trafostanice musí být přístupné z veřejného prostranství pro stavební a požární techniku. Vedení VN k trafostanicím v zastavěném území budou přednostně umísťována ve veřejných prostranstvích.

(D50) Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby bude provedeno přednostně na stávající STL rozvod plynu.

(D51) Trasy energetických sítí a umístění s nimi souvisejících zařízení v zastavitelných plochách a plochách přestavby nejsou v územním plánu vymezeny. Budou upřesněny v rámci územních studií nebo projektových dokumentací s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých ploch.

D.2.5 Zásobování teplem

(D52) Stávající způsoby vytápění zůstanou zachovány.

(D53) Navrhuje se upřednostňovat využívání alternativních a obnovitelných zdrojů energie.

D.2.6 Telekomunikace

(D54) Současný systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a zůstane zachován. Zařízení telekomunikační infrastruktury je možné dle potřeby dle potřeby rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

(D55) Nová telekomunikační vedení budou přednostně umisťována ve veřejných prostranstvích.

D.2.7 Odpadové hospodářství

(D56) Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadů je funkční, stabilizovaný a zůstane zachován.

(D57) Pro doplnění systému je navržena městská kompostárna, pro jejíž umístění je určena zastavitelná plocha Z04 se způsobem využití TO.

(D58) V zastavitelných plochách a plochách přestavby budou v územních studiích nebo v projektových dokumentacích určeny plochy pro umístění nádob na tříděný odpad s ohledem na podrobné řešení uspořádání těchto ploch.

(D59) Nové stavby a zařízení pro doplnění systému nakládání s odpady je možné dle potřeby umísťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

D.3 Koncepce občanského vybavení

D.3.1 Veřejné vybavení

(D60) Stávající stavby pro veřejnou správu, kulturu, vzdělávání a zdravotní a sociální péči včetně jejich nezbytného zázemí jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití OV a jako přípustná součást ploch se způsobem využití SM.

(D61) Pro umístění staveb veřejného vybavení v souvislosti s přestavbou stávající budovy mateřské školy je určena plocha přestavby P19 se způsobem využití OV.

(D62) Stavby a zařízení veřejného občanského vybavení je možné dle potřeby rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

D.3.2 Komerční vybavení

(D63) Stávající stavby pro administrativu, obchod, stravování a ubytování včetně jejich nezbytného zázemí jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití součást OM nebo jako přípustná součást ploch se způsobem využití SM, SV, BI a BH.

(D64) Stavby a zařízení pro administrativu, obchod, stravování a ubytování je možné dle potřeby rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umísťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

D.3.3 Sport a volný čas

(D65) Stávající stavby pro sport a volný čas včetně jejich nezbytného zázemí jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití OS nebo jako přípustná součást ploch se způsobem využití PV, ZV a NSs.

(D66) Pro umístění nových staveb pro sport se vymezují plochy přestavby P22 a P29 a zastavitelné plochy Z10 a Z27 se způsobem využití OS.

(D67) Stavby pro sport a volný čas je možné dle potřeby rekonstruovat, rozšiřovat, intenzifikovat či nově umísťovat v plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

D.3.4 Hřbitovy

(D68) Stávající hřbitov je vymezen jako plocha se způsobem využití OH. Nové hřbitovy ani rozšíření stávajícího se nevymezují.

D.4 Koncepce veřejných prostranství

(D69) Stávající významná veřejná prostranství na území města mimo pozemní komunikace uvedené v kap. D.1.1 jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití PV a ZV. Veřejná prostranství tvoří též nedílnou součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

(D70) Pro umístění nových veřejných prostranství jsou určeny následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

a) P31 se způsobem využití PV,

b) P08, P09, P12, P40, P44, Z12, Z14, Z16, Z18, Z33, Z37 a Z41 se způsobem využití ZV.

(D71) Veřejná prostranství uvnitř zastavitelných ploch a ploch přestavby nejsou v územním plánu vymezena. Budou navržena v územních studiích nebo projektových dokumentacích v rámci podrobného řešení uspořádání těchto ploch.

(D72) Pro zastavitelné plochy se způsobem využití SM, SO, SV, BH a BI se stanovuje podmínka vymezit veřejná prostranství související s danou plochou v rozsahu 1000 m2 plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. V plochách s vyšší hustotou zastavění bude minimální rozsah veřejných prostranství úměrně navýšen. Nedílnou součástí těchto veřejných prostranství budou krajinářsky komponované porosty a výsadby.

(D73) Veřejná prostranství je možné dle potřeby umísťovat, rekonstruovat, rozšiřovat nebo intenzifikovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kapitole F.

D.5 Ochrana obyvatelstva

D.5.1 Požární ochrana

(D74) Při výstavbě v zastavitelných plochách a plochách přestavby budou zajištěny dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů. Stávající zdroje požární vody budou udržovány včetně jejich přístupových komunikací.

(D75) V zastavitelných plochách pro výrobu se zvýšenou potřebou vody nebo se zvýšeným požárním nebezpečím se navrhuje vybudovat vlastní akumulační nádrže, sloužící současně jako zdroje požární vody.

D.5.2 Protipovodňová opatření

(D76) Na ochranu zastavěného území města před povodněmi z Labe jsou navržena protipovodňová opatření. Pro jejich umístění jsou vymezeny koridory X05 a X06 pro umístění protipovodňových opatření na Labi.

(D77) Na ochranu před povodněmi na přítocích Labe je nezbytné realizovat opatření ke zlepšení vodního režimu v celém území města, zejména

a) zvyšovat retenční a akumulační schopnost ploch v krajině realizací drobných krajinných prvků jako jsou remízy, vodní nádrže apod.,

b) zpomalovat odtok vody vhodnými revitalizačními opatřeními na tocích,

c) chránit a udržovat drobná protierozní a protipovodňová opatření v krajině, jako jsou drobné vodní nádrže, příkopy, odvodňovací strouhy, mokřady, propustky apod.

D.5.3 Mimořádné události

(D78) Pro zajištění ochrany obyvatelstva města při mimořádných událostech je v souladu s havarijním plánem nezbytné:

a) udržovat v bezvadném stavu varovná zařízení,

b) udržovat ve stavu připravenosti úkryty obyvatelstva a shromažďovací plochy po evakuaci,

c) udržovat prostupné únikové cesty,

d) udržovat objekty pro nouzové ubytování obyvatelstva,

e) zabezpečit nouzové zásobování obyvatelstva vodou z cisteren a elektrickou energií.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, APOD.

E.1 Principy a zásady koncepce uspořádání krajiny

(E01) Pro účely stanovení koncepce uspořádání krajiny se krajinou nebo též volnou krajinou rozumí nezastavěná území. Nedílnou součástí krajiny jsou liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž koncepce je stanovena v kap. D.

(E02) Základní principem koncepce uspořádání krajiny je respektování a ochrana volné krajiny jako nedílné součásti území města tvořící spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek.

(E03) Volná krajina je chráněna a rozvíjena zejména pro:

a) zemědělskou a lesnickou činnost,

b) rekreaci, sport a turistiku,

c) zachování přírodního dědictví,

d) přírodní procesy nezbytné pro obnovu přírodních zdrojů a zdravé a vyvážené životní prostředí.

e) určení celkového charakteru území města, jeho image a autentičnosti.

(E04) Při územním rozvoji města a při činnostech s ním spojených budou uplatněny následně uvedené požadavky na ochranu krajiny, zejména:

a) respektovat přírodní hodnoty uvedené v kap. B.2.,

b) minimalizovat negativní zásahy do krajinného prostředí, eliminovat ovlivnění krajinného rázu nevhodnými investičními záměry,

c) chránit reliéf krajiny, krajinné dominanty a horizonty, zejména:

c.1) krajinná osa řeky Labe s luhy, lemovaná plošinami nízkých teras (Středočeská tabule),

c.2) krajinná osa řeky Staré Labe, staré rameno řeky Labe,

c.3) krajinný horizont lužních lesů podél Labe (navržen přírodní park Brandýsko-neratovické luhy),

c.4) krajinný horizont lužního lesa s tůněmi u Mlékojed,

d) stavby, které by mohly svým výškovým či hmotovým uspořádáním negativně ovlivnit krajinné osy a krajinné horizonty uvedené pod písm. c) je možné pouze na základně kladného výsledku vyhodnocení vlivu stavby či zařízení na krajinný ráz,

e) chránit výhledy na dominanty nacházející se mimo území města – v bližším horizontu na čedičové vrcholy u Kopeče a vrch Dřínov a ve vzdálenějším horizontu na Říp, Milešovku ev. další vrcholy Českého Středohoří v okolí Lovosic a to zejména ze silnic Korycany – Netřeba, Korycany – Veliká Ves a Korycany – Obříství,

f) zachovat cenné urbanistické a architektonické znaky sídel, zejména vesnický charakter zástavby centra Lobkovic a Korycan,

g) zachovat stavební dominanty zejména Zámek Lobkovice, Kostel Nanebevzetí Panny Marie v Lobkovicích, Lobkovický mlýn, Kostel sv. Vojtěcha.

E.2 Plochy krajině

(E05) Plochami v krajině se pro účely územního plánu rozumí plochy s rozdílným způsobem využití ve volné krajině s výjimkou ploch dopravní a technické infrastrukury. V závislosti na stávajícím nebo požadovaném způsobu využití se vymezují plochy v krajině zakreslené ve výkresu I.2a, kde jsou odlišeny barvou a kódem dle přehledu v následujícím bodě. Podmínky využití jsou stanoveny v kapitole F.3 a F.2.

(E06) Vymezují se tyto typy ploch v krajině:

a) W – vodní plochy a toky,

b) NL – plochy lesa,

c) NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské,

d) NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sportovně rekreační,

e) NK – plochy krajinné.

(E07) Pro způsob využití NSn – plochy smíšené nezastavěného území – nerostné suroviny se vymezuje pouze územní rezerva.

(E08) Plochy v krajině se vymezují jako nezastavitelné a lze v nich připustit stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole F. Stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona neuvedené v podmínkách pro využití ploch v krajině jsou vyloučeny.

(E09) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 - Výkres základního členění území se vymezují tyto plochy změn v krajině:

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
K01	NK	Korycany	2,639
K02	NK	Korycany	1,093
K03	NK	Korycany	0,501
K04	NK	Korycany	0,323
K05	NK	Korycany	0,193
K06	NK	Korycany	0,810
K07	NK	Korycany	1,210
K08	NK	Korycany	2,685
K09	NK	Korycany	1,981
K10	NK	Korycany	1,467
K11	NK	Korycany	1,291
K12	NK	Korycany	0,658
K13	NK	Korycany	0,306
K14	NK	Byškovice	0,394
K15	NK	Byškovice	0,463
K16	NK	Byškovice	0,179
K17	NK	Byškovice	15,004
K18	NK	Byškovice	0,545
K19	NK	Byškovice	2,146
K20	NK	Byškovice	1,142
K21	NK	Byškovice	2,269
K23	NK	Korycany	0,426

Označení	Způsob využití	Katastrální území	Výměra (ha)
K24	NK	Korycany	4,150
K25	NK	Neratovice	1,255
K26	NK	Mlékojedy u Neratovic	5,025
K27	NK	Mlékojedy u Neratovic	4,419
K28	NK	Lobkovice	0,908
K29	NK	Lobkovice	0,808
K30	NK	Lobkovice	0,819
K31	NK	Lobkovice	0,946
K32	NK	Lobkovice	0,1738

(E10) Podmínky pro plochy v krajině jsou uvedeny v podmínkách využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných kapitolách části F.

E.4 Územní systém ekologické stability

(E11) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.2a jsou na území města upřesněny následně uvedené skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální, regionální úrovni.

a) nadregionální biokoridory (NRBK):

Skladebná část	Cílový stav
NRBK K10V Stříbrný roh – Polabský luh úsek Úpor a Kelské louky - Mlékojedský luh	pobřežní doprovodné společenstvo

b) regionální biokoridor (RK):

Skladebná část	Cílový stav
RK 1129 část Ústí Košáteckého potoka – U remízku, v úseku RK je vloženo lokální biocentrum: LBC 159	vodní, mokřadní a pobřežní společenstva

c) regionální biocentra (RC):

Skladebná část	Cílový stav
RC 1478 Mlékojedský luh	lužní společenstva
RC 1865 Kopeč	stepní a skalní společenstva

(E12) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.2a se vymezují následně uvedené skladebné části územního systému ekologické stability na lokální úrovni:

a) lokální biokoridory (LK):

Skladebná část	Cílový stav
LBK 176 Kojetický potok - úsek K Lobkovicům - Labe	liniové pobřežní společenstvo
LBK 205 Kojetický potok - Na skalách	liniové pobřežní společenstvo, liniové společenstvo s dřevinami.
LBK 177 Na skalách – V lukách	stepní, luční a mokřadní společenstvo
LBK 175 Neratovice, podél trati 1) LBK 175-1 Na staré štaci – Mokřad u Trati 2) LBK 175-2 Mokřad u Trati – Na skřivánku	luční, stepní a lesní společenstvo
LBK 174 Neratovice – Černínovsko část: LBK 174-2 Les u Spolany – Podél trati	lesní společenstvo

Skladebná část	Cílový stav
LBK 170 V ladech	liniové společenstvo s dřevinami
LBK 169 Pravostranný přítok Korycanského potoka	liniové luční společenstvo s dřevinami
LBK 168 Korycanský potok II část: LBK 168-2 U desátého čísla - Za panskými stodolami	liniové společenstvo s dřevinami
LBK 166 Korycanský potok I 1) LBK 166-1 U hráze II – Za panskými stodolami 2) LBK 166-2 Za panskými stodolami - hranice	doprovodné liniové společenstvo
LBK 165 Slatiny 1) LBK 165-1 Korycanský potok – Netřebská slaniska 2) LBK 165-2 Netřebská slaniska – Veliká Ves	doprovodné pobřežní společenstvo, liniové společenstvo s dřevinami
LBK 171 Okolo Horňátek	liniové společenstvo s dřevinami
LBK 172 K Veliké Vsi	liniová společenstva s dřevinami
LBK 173 Pod starou štací část: LBK 173-2 Pod Byšk. cestou – Podél trati	liniové společenstvo s dřevinami
LBK 185 Slatina – U Vysoké skály	luční a stepní společenstvo, rozptýlená zeleň
LBK 186 Slatina – Jiřický potok	liniové pobřežní společenstvo

b) lokální biocentra (LC):

Skladebná část	Cílový stav
LBC 336 Kojetický potok; K Lobkovicům	mokřadní a luční společenstvo s dřevinami
LBC 311 Na skalách	lesní a skalní společenstvo
LBC 312 V Lukách	vodní, mokřadní, luční a lesní společenstvo (luh)
LBC 293 Mokřad u trati	mokřadní a luční společenstvo s dřevinami
LBC 160 Ústí Košáteckého potoka	lužní společenstvo
LBC 161 U tratě v Mlékojedech	luční společenstvo
LBC 159 Košátecký potok u remízku	lužní společenstvo
LBC 288 Ke Chlumínu	lesní a luční společenstvo
LBC 289 K Horňátkům	lesní společenstvo
LBC 290 Horňátky	luční a lesní společenstvo
LBC 335 Za panskými stodolami	luční a doprovodné liniové společenstvo

(E13) Pro vymezené skladebné části je v bodě (E09) stanoven cílový stav jako konečný stav skladebných částí zajišťující v požadované míře ekologickou stabilitu a biologickou diverzitu.

(E14) Pro využití skladebných částí ÚSES se stanovují tyto společné podmínky:

a) biologická a biotechnická opatření ve skladebných částech budou prováděna s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí,

b) pro výsadby budou využity druhy dřevin odpovídající geograficky a ekologicky danému stanovišti,

c) hospodářské využití ploch lesa a zemědělských ploch (trvalé travní porosty) bude extenzívní,

d) vodní toky, které jsou součástí lokálních biokoridorů, budou ponechány v přírodě blízkém stavu nebo budou k tomuto stavu navráceny.

(E15) Specifické podmínky vztahující se k zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES jsou dále uvedeny v podmínkách využití a uspořádání dotčených ploch s rozdílným způsobem využití v příslušných kapitolách části F.

E.5 Prostupnost krajiny

(E16) Pro obsluhu pozemků a pro prostupnost krajiny zejména pro pěší a cyklisty je stabilizována síť silnic a místních a účelových komunikací a je navrženo doplnění komunikací a propojení (viz kap. D.1.5).

(E17) Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kap. F.

E.6 Protierozní opatření

(E18) Specifická samostatná protierozní opatření nejsou vymezena. Protierozní opatření mohou být realizována v plochách se způsobem využití NSz dle potřeby.

E.7 Ochrana před povodněmi

(E19) Ochrana území před povodněmi je řešena v kap. v kap. D.2.8.

E.8 Rekreační využívání krajiny

(E20) Na území města budou vytvářeny podmínky pro rekreační využití krajiny zaměřené zejména na cyklistickou a pěší turistiku, vodní turistiku a rekreační plavbu a hromadnou a individuální pobytovou rekreaci.

(E21) Pro zajištění podmínek pro cyklistickou a pěší turistiku je stabilizován systém komunikací pro pěší a cyklisty. Tento systém bude rozvíjen realizací nových komunikací uvedených v kap. D.1.4.

(E22) Hromadná pobytová rekreace v krajině bude zajišťována ve stávajícím rekreačním areálu jezero Mlékojedy především v rekreačních a sportovních plochách přírodního charakteru se způsobem využití RN a NSs. Pro rozšíření areálu je určena zastavitelná plocha Z58 se způsobem využití RN.

(E23) Pobytová rekreace bude zajišťována ve stávajících zahrádkových a chatových osadách (plochy se způsobem využití RZ a RI) ev. v objektech pro individuální rekreaci v plochách bydlení (plochy se způsobem využití SV a BV).

E.9 Dobývání nerostů

(E24) Pro zajištění ochrany chráněného ložiskového území Mlékojedy I. se vymezuje územní rezerva R07 plochy smíšené nezastavěného území – nerostné suroviny (NSn).

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

F.1 Vymezení pojmů využití ploch a prostorového uspořádání

F.1.1 Charakteristiky využití

(F01) **Hlavním využitím** se pro účely územního plánu rozumí stavby a činnosti určující charakter plochy s rozdílným způsobem využití.

(F02) **Přípustným využitím** se pro účely územního plánu rozumí stavby a činnosti, které v nezbytném rozsahu doplňují hlavní využití. Jsou určeny pro obsluhu dané plochy.

(F03) **Podmíněně přípustným využitím** se pro účely územního plánu rozumí stavby a činnosti, které v nezbytném rozsahu doplňují hlavní využití, jsou určeny pro obsluhu dané plochy a splňují specifickou podmínku přípustnosti.

F.1.2 Pojmy využití

(F04) Pro účely stanovení podmínek využití ploch v územním plánu se rozumí:

a) **areálem** oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití, zahrnující rovněž plochy zeleně, manipulační plochy, plochy pro parkování a odstavování vozidel uživatelů areálu apod.,

b) **drobným krajinným prvkem** plocha či objekt převáženě přírodního charakteru zvyšující ekologickou stabilitu, biologickou rozmanitost a estetikou kvalitu krajiny, zlepšující vodní režim krajiny a zajišťující protierozní ochranu krajiny; příkladem jsou remízky, vegetační doprovody cest, solitérní stromy, zatravněné meze, travní pásy, malé vodní plochy přírodního charakteru, mokřady a plochy ladem ponechané půdy s vegetací převážně přírodního charakteru,

c) **oeficientem zeleně na rostlém terénu** minimální poměr výměry plochy vegetačních úprav na rostlém terénu k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umisťována či povolována stavba,

d) **nerušící komerční činností** činnost neomezující užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací a

ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastním provoz i obsluha, zejména dopravní,

e) **mírou zastavění** maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy,

f) **stavbou nadmístního významu** stavba, která svým významem přesahuje hranice obce, resp. města Neratovice, a jejíž využití je určeno k pokrytí potřeb obyvatel širšího spádového území;

g) **nezbytnou dopravní infrastrukturou** místní a účelové komunikace a pěší a cyklistické stezky sloužící výhradně pro napojení a vnitřní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nebo jejích částí,

h) **nezbytnou technickou infrastrukturou** sítě a zařízení technické infrastruktury sloužící výhradně pro napojení a vnitřní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nebo jejích částí,

i) **nezbytným zázemím** stavby či objekty obvyklé jako součást či doplněk stavby uvedené v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné ev. podmíněně přípustné (dále „stavba hlavní"), bez nichž by tato stavba neplnila svoji funkci dle současných standardů úplně; dle konkrétní urbanistické struktury může být nezbytné zázemí stavební součástí stavby hlavní nebo může být umístěno samostatně na pozemku, na němž je umístěna stavba hlavní nebo na pozemku funkčně a prostorově souvisejícím s tímto pozemkem,

j) **podkrovím** přístupný ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se zpravidla v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití,

k) **provozovnou nerušící výroby a služeb**

- kanceláře,
- kadeřnictví a další estetické služby, krejčovství, opravna oděvů a obuvi, čistírna oděvů, opravna elektroniky, ruční výroba módních a bytových doplňků, umělecké ateliéry a prodejní galerie

a s nimi srovnatelné provozovny, které:

- mají charakter zakázkové výroby či služeb obyvatelstvu,
- lze integrovat do objektů bydlení (např. v nebytových prostorech staveb pro bydlení); nevylučuje se umístění v samostatných stavbách nebo stavebně oddělených prostorech,
- neomezují užívání staveb v jejich okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací a ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastní provoz i obsluha, zejména dopravní,

l) **provozovnou řemeslné výroby a služeb**

- zámečnictví, truhlářství, sklenářství,
- opravna domácích spotřebičů, kancelářského vybavení, prádelna a čistírna oděvů, pneuservisy, opravny jízdních kol a zahradní techniky,

a s nimi srovnatelné provozovny, které:

- mají charakter zakázkové výroby či služeb obyvatelstvu,
- zpravidla vyžadují samostatnou stavbu nebo stavebně oddělený prostor;
- neomezují užívání staveb v jejich okolí a nezhoršující nad přípustnou míru hygienické limity zejména v oblasti hluku, ovzduší, vibrací a ionizujícího záření; při posuzování vlivu činnosti na okolí se zvažuje stavební řešení a technologie, vlastní provoz i obsluha, zejména dopravní,

m) **provozovnou drobné výroby a služeb**

- montáž spotřebního průmyslového zboží, nábytku, šití oděvů, výroba bytových doplňků, zámečnictví, pekárna,
- autoservis, autolakovna, mycí linka automobilů

a s nimi srovnatelné provozovny, které

- mají charakter zakázkové nebo malosériové výroby a služeb obyvatelstvu;
- vyžadují samostatnou stavbu nebo soubor staveb;
- nevyžadují pravidelnou obsluhu těžkou nákladní dopravou nad 6 t,

n) **provozovnou obchodu / obchodem** stavba či integrovaná provozovna pro obchodní prodej bez specifikace sortimentu, uspořádání a formy prodeje; pro účely územního plánu se za stavbu pro prodej nepovažují čerpací stanice pohonných hmot,

o) **provozovnou stravování / stravováním** restaurace, motorest, bufet, bistro, kavárna, vinárna, cukrárna, pekárna apod. ve formě samostatné stavby či integrované provozovny,

p) **rostlým terénem** plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod,

q) **stavbou pro aplikovaný výzkum a vývoj** průmyslová hala nebo stavba, v níž se realizují výzkumné a vývojové činnosti v oborech lehkého strojírenství, automobilového průmyslu, textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství a obdobných včetně výroby ověřovacích produktů.

r) **stavbou pro lehkou výrobu** průmyslová hala nebo stavba pro výrobu v oborech lehkého strojírenství, automobilového průmyslu, textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství a obdobných včetně nezbytného zázemí (kanceláře, sklady, péče o zaměstnance) pro kterou je nezbytné zajistit dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 6 t),

s) **stavbou pro skladování** hala sloužící ke skladování a distribuci zboží, pro kterou je nezbytné zajistit dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 6 t),

t) **stavbou pro těžkou výrobu** stavba pro chemickou výrobu včetně nezbytného zázemí (kanceláře, sklady, péče o zaměstnance, související výroby a služby) pro kterou je nezbytné zajistit dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou (nad 6 t) popř. železniční dopravou,

u) **uliční hranou** hranice oddělující veřejné prostranství (zpravidla ulici) a pozemek, na němž je či má být umístěna stavba,

v) **ustupujícím podlažím** podlaží nad posledním plnohodnotným (nadzemním) podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,

w) **uživatelem plochy** fyzické či právnické osoby, které v dané ploše pracují a / nebo provozují svou podnikatelskou činnost a / nebo legálně využívají zařízení občanské vybavenosti a další zařízení v dané ploše,

x) **venkovským charakterem** charakter nesouvisle urbanizovaného území s nízkou mírou zastavění a s minimální úrovní občanského a technického vybavení (nižší intenzita zastavění pozemků, formy individuálního bydlení nebo rekreace, doplněné o zařízení lokálního významu); území venkovského charakteru představuje svébytné sídlo zčásti zajišťující obytné zázemí města, se zachováním tradičního fungování sídla (vyšší míra zemědělského hospodaření, řemeslné výroby apod.).

F.1.3 Typy urbanistických struktur

(F05) **Kompaktní strukturou (K)** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:

a) struktura je tvořena řadami či bloky domů na soukromých pozemcích,

b) jednotlivé domy na sebe navazují a vytvářejí prostorově a vizuálně souvislou hranu,

c) jednotlivé stavby jsou umístěny buď na uliční hraně, nebo v jednotném odstupu od ní; v druhém případě jsou na uliční hraně oplocení pozemků nebo ohraničení předzahrádek,

d) domy jsou vstupními částmi a parterem orientovány převážně do ulice nebo jiného veřejného prostranství, které vymezují.

(F06) **Rozvolněnou strukturou zarovnanou (R_Z)** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:

a) struktura je tvořena zástavbou jednotlivých domů na soukromých, zpravidla oplocených, pozemcích,

b) jednotlivé stavby na sebe přímo nenavazují a vytváří prostorově a vizuálně nesouvislou, avšak ve vztahu k veřejnému prostranství zarovnanou, hranu,

c) jednotlivé stavby jsou umístěny v jednotném odstupu od uliční hrany, na které je buď oplocení pozemků, nebo ohraničení předzahrádek; výjimečně jsou na uliční hraně umístěny domy.

(F07) **Rozvolněnou strukturou nezarovnanou (R_N)** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami:

a) struktura je tvořena zástavbou jednotlivých domů na soukromých, zpravidla oplocených, pozemcích,

b) zástavba vytváří vizuálně nesouvislou hranu,

c) jednotlivé stavby jsou umisťovány volně na pozemcích s většími vzájemnými odstupy a avšak zpravidla s jednotnou orientací vůči veřejnému prostranství,

d) umístění domu není definováno vůči uliční hraně, na které je většinou oplocení,

(F08) **Volnou strukturou (V)** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami

a) struktura je tvořena domy umístěnými volně ve veřejném prostranství,

b) domy se nepodílí na vymezení veřejného prostranství

(F09) **Areálovou strukturou (A)**, se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami

a) strukturu tvoří areály, jejichž pozemky jsou ohraničeny po obvodu oplocením nebo některými stavbami,

b) areály jsou zpravidla veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné,

c) stavby jsou umístěny volně na pozemcích bez ohledu na vztah k uliční hraně,

d) zástavba je utvářena provozními požadavky jednotlivých areálů bez dalších pravidel,

e) zástavbou není definována uliční ani stavební čára.

(F10) **Strukturou parkových ploch se solitérními drobnými stavbami (D)** se rozumí urbanistická struktura s těmito charakteristikami

a) převažují volné otevřené plochy, např. parky, náměstí, návsi, sportovně - rekreační plochy,

b) stavby strukturu pouze doplňují,

c) stavby jsou umístěny volně v prostoru,

(F11) **Maximální výškovou hladinou** se rozumí rovina rovnoběžná s povrchem určující výšku staveb. Je určena:

a) pro stavby pro bydlení a rekreaci maximálním počtem nadzemních podlaží, popř. s podkrovím, přičemž za nadzemní podlaží se považuje rovněž ustupující podlaží; výška podlaží je max. 3,5 m, výška podkroví max. 3 m,

b) pro stavby občanského vybavení a stavby pro výrobu maximální výškou stavby v metrech měřenou od úrovně terénu v nejnižším bodě půdorysu stavby k nejvyššímu bodu konstrukce střechy, přičemž komíny, antény, hromosvody ev. další objekty technického zařízení budovy se pro tento účel nepovažují za konstrukci střechy.

(F12) Maximální výšková hladina se nevztahuje na zařízení technické infrastruktury a nezbytná technologická zařízení. Možnost umístění takových zařízení přesahujících výškovou hladinu musí být prokázána územní nebo architektonickou studií, přičemž se prověří zejména jejich vizuální vliv v území.

(F13) Stávající stavby, které přesahují maximální výškovou hladinu, se považují za přípustné porušení maximální výškové hladiny. Při jejich komplexní přestavbě či náhradě novou stavbou je stanovenou maximální výškovou hladinu nutno dodržet.

F.2 Plochy s rozdílným způsobem využití – urbánní struktury a infrastruktura

F.2.1 SM - plochy smíšené obytné – městské

Podmínky využití

(F14) **Hlavní využití**:

a) bytové domy,

b) stavby občanského vybavení místního a nadmístního významu, tedy stavby pro veřejnou správu, pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu, náboženství a volný čas, obchod, ubytování, stravování apod.

s nezbytným zázemím (garáže a parkoviště, zahrady, zahradní stavby apod.).

(F15) **Přípustné využití**:

a) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování integrované v parteru bytových domů ev. ve stavbách občanského vybavení s jinou funkcí,

b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

c) dětská hřiště a venkovní sportoviště,

d) místní a účelové komunikace,

e) parkoviště na terénu, řadové a hromadné garáže,

f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F16) **Nepřípustné využití:**

a) stavby, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,

b) stavby lehké výroby, obchod a služby vytvářející zvýšené nároky na dopravní obsluhu,

c) samostatné stavby pro zemědělství, chovatelskou a pěstitelskou činnost.

Podmínky prostorového uspořádání

(F17) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistických struktur K, R_Z, A a V,

b) maximální výškové hladiny

které jsou pro plochy SM vymezeny ve výkrese I.2b,

(F18) Pro plochy SM se nestanovuje minimální výměra pozemku.

(F19) U staveb pro bydlení je **nepřípustné dělení pozemku** stavby hlavní na části dle počtu bytů v této stavbě.

(F20) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*míra zastavění pozemku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
A, K, R_Z	stavbu bez rozlišení	60 %	25 %

Struktura	*Pozemek pro*	*míra zastavění pozemku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_N	stavbu bez rozlišení	v rozsahu stávajícího zastavění	25 %

(F21) Nová výstavba v zastavěném území bude hmotovým a výškovým uspořádáním respektovat charakter původní zástavby a zástavby v navazujícím zastavěném území.

(F22) Při umisťování staveb pro bydlení bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a očekávaných stacionárních i mobilních zdrojů hluku.

Specifické podmínky

(F23) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F24) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.2 SO - plochy smíšené obytné

Podmínky využití

(F25) **Hlavní využití**: rodinné domy s nezbytným zázemím (garáže a parkoviště, zahrady, zahradní stavby apod.).

(F26) **Přípustné využití**:

a) stavby veřejného občanského vybavení např. církevní stavby, stavby pro sport, kulturu a veřejnou správu,

b) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování,

c) samostatné zahrady vč. zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky),

d) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

e) dětská hřiště a venkovní sportoviště,

f) místní a účelové komunikace,

g) parkoviště na terénu, řadové a hromadné garáže,

h) vedení a zařízení technické infrastruktury,

(F27) **Podmíněně přípustné využití:**

a) provozovny řemeslné výroby a služeb,

b) stavby pro nekomerční chovatelskou a pěstitelskou činnost,

za podmínky, že vlivy z těchto staveb a činností nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí.

(F28) **Nepřípustné využití:** stavby, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F29) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistických struktur R_Z a R_N,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy SO vymezené ve výkrese I.2b.

(F30) V plochách se strukturou **R_Z** budou stavby umístěny tak, aby byla dodržena jednotná hrana zástavby, která je určena

a) u ploch stabilizovaných hranou zástavby ostatních staveb v ulici,

b) u ploch zastavitelných a ploch přestavby čárou maximálně 6 m od uliční hrany.

Tato podmínka se nevztahuje na samostatné garáže, stavby provozoven, které jsou součástí pozemku rodinného domu a stavby pro nekomerční pěstitelskou a chovatelskou činnost. Ty mohou být umístěny dále od uliční hrany.

(F31) V plochách se strukturou **R_N** budou stavby umístěny s ohledem na okolní zástavbu.

(F32) Ve veřejném prostranství budou drobné stavby umístěny s ohledem na kompoziční řešení veřejného prostranství.

(F33) **Minimální výměra pozemku** pro rodinné domy se stanovuje:

a) 500 m^2 na každý jeden až dva byty u ploch stabilizovaných,

b) 600 m^2 na každý jeden až dva byty u zastavitelných ploch a ploch přestavby.

(F34) Ve stabilizované ploše lze výjimečně umístit rodinný dům s jedním bytem na stávajícím pozemku o rozloze minimálně 400 m^2.

(F35) V případě, že je podle tohoto územního plánu pro výstavbu rozdělován pozemek o větší výměře, musí minimální výměru podle odstavce (F33) splnit všechny pozemky vzniklé rozdělením. Pokud některý z pozemků vzniklých rozdělením přiléhá ke stavbě rodinného domu, počítá se zastavěná plocha tohoto rodinného domu do výměry tohoto pozemku.

(F36) U staveb pro bydlení je **nepřípustné dělení pozemku** stavby hlavní na části dle počtu bytů v této stavbě.

(F37) Výměru pozemku pro stavby provozoven umístěných na samostatném pozemku a pro stavby vybavenosti se stanovuje minimálně 700 m^2 a maximálně 1500 m^2.

(F38) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*míra zastavění pozemku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_Z, R_N	rodinný dům	30 %	50 %
	provozovnu	40 %	40 %

(F39) V zastavitelných plochách a plochách přestavby bude výstavba organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné, bez vzniku nežádoucích proluk.

(F40) Při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

Specifické podmínky

(F41) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F42) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo

veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F43) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.3 SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Podmínky využití

(F44) **Hlavní využití**: rodinné domy s nezbytným zázemím (garáže a parkoviště, zahrady, zahradní stavby apod.).

(F45) **Přípustné využití**:

a) stavby veřejného občanského vybavení např. církevní stavby, stavby pro sport, kulturu a veřejnou správu,

b) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování,

c) stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost,

d) samostatné zahrady vč. zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky),

e) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

f) dětská hřiště a venkovní sportoviště,

g) místní a účelové komunikace,

h) parkoviště na terénu,

i) technická infrastruktura,

v rozsahu doplňujícím hlavní využití a odpovídajícím obsluze dané plochy.

(F46) **Podmíněně přípustné využití:** provozovny řemeslné výroby a služeb a provozovny drobné výroby a služeb za podmínky, že vlivy z těchto provozoven nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolí a nenaruší charakter okolního území.

(F47) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F48) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistických struktur R_Z, R_N a K

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy SV vymezené ve výkrese I.2b.

(F49) V plochách se strukturou **R_Z** budou stavby umístěny tak, aby byla dodržena jednotná hrana zástavby, která je určena

a) u ploch stabilizovaných hranou zástavby ostatních staveb v ulici,

b) u ploch zastavitelných a ploch přestavby čárou maximálně 5 m od uliční hrany.

Tato podmínka se nevztahuje na samostatné garáže, stavby provozoven a stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost, které jsou součástí pozemku rodinného domu. Ty mohou být umístěny dále od uliční hrany.

(F50) V plochách se strukturou **R_N a K** budou stavby umístěny s ohledem na okolní zástavbu.

(F51) Ve veřejném prostranství budou drobné stavby umístěny s ohledem na kompoziční řešení veřejného prostranství.

(F52) **Minimální výměra pozemku** pro rodinné domy se stanovuje 700 m^2 na každý jeden až dva byty.

(F53) Ve stabilizované ploše lze výjimečně umístit rodinný dům s jedním bytem na stávajícím pozemku o rozloze minimálně 600 m^2.

(F54) V případě, že je podle tohoto územního plánu pro výstavbu rozdělován pozemek o větší výměře, musí minimální výměru podle odstavce (F52) splnit všechny pozemky vzniklé rozdělením. Pokud některý z pozemků vzniklých rozdělením přiléhá ke stavbě rodinného domu, počítá se zastavěná plocha tohoto rodinného domu do výměry tohoto pozemku.

(F55) U staveb pro bydlení je **nepřípustné dělení pozemku** stavby hlavní na části dle počtu bytů v této stavbě.

(F56) Výměru pozemku pro stavbu provozovny umístěnou na samostatném pozemku se stanovuje minimálně 500 m^2 a maximálně 1500 m^2.

(F57) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*míra zastavění pozemku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_Z, R_N, K	rodinný dům	30 %	50 %
	provozovnu	40 %	40 %

(F58) V zastavitelných plochách a plochách přestavby bude výstavba organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné, bez vzniku nežádoucích proluk.

(F59) Při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

Specifické podmínky

(F60) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F61) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F62) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.4 BH - bydlení hromadné

(F63) **Hlavní využití**: bytové domy s nezbytným zázemím.

(F64) **Přípustné využití**:

a) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování integrované v parteru bytových domů,

a) stavby veřejného občanského vybavení,

b) samostatné stavby provozoven nerušící výroby a služeb;

c) stavby pro obchod,

d) dětská hřiště a venkovní sportoviště,

e) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky ap.) a vodních prvků,

f) místní a účelové komunikace,

g) parkoviště na terénu, řadové a hromadné garáže,

h) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

v rozsahu doplňujícím hlavní využití a odpovídajícím obsluze dané plochy.

(F65) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání

(F66) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistických struktur K a V,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy BH vymezené ve výkrese I.2b.

(F67) Ve stabilizovaných plochách není přípustné další zahušťování výstavby.

(F68) V zastavitelné ploše se strukturou **V**:

a) budou bytové domy umístěny jako solitérní nebo v řadách,

b) umístění bytových domů zohlední kompoziční principy výstavby v širším území, prostupnost územím a využitelnost veřejných prostranství.

(F69) Ve veřejném prostranství budou drobné stavby umístěny s ohledem na kompoziční řešení veřejného prostranství.

(F70) Minimální výměra pozemku pro bytové domy se nestanovuje.

(F71) **Dělení pozemku** stavby hlavní na části dle počtu bytů v této stavbě je **nepřípustné**.

(F72) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 50 %.

(F73) V zastavitelné ploše bude výstavba organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné, bez vzniku nežádoucích proluk.

(F74) Při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

Specifické podmínky

(F75) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F76) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F77) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.5 BI - bydlení individuální

(F78) **Hlavní využití**:

a) rodinné domy,

b) provozovny nerušící výroby a služeb a obchodu integrované v rodinných domech,

s nezbytným zázemím

(F79) **Přípustné využití**:

a) stavby veřejného občanského vybavení např. církevní stavby, stavby pro kulturu jako součást veřejných prostranství,

b) samostatné stavby provozoven nerušící výroby a služeb;

c) venkovní sportoviště a dětská hřiště,

d) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

e) místní a účelové komunikace,

f) parkoviště na terénu,

g) vedení a zařízení technické infrastruktury,

(F80) **Podmíněně přípustné využití:** stavby pro nekomerční chovatelskou a pěstitelskou činnost za podmínky, že vlivy z této činnosti nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v objektech bydlení v okolí.

(F81) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F82) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistických struktur R_Z, R_N a K,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy BI vymezené ve výkrese I.2b.

(F83) V plochách se strukturou **R_Z a K** budou rodinné domy a samostatné provozovny umístěny tak, aby byla dodržena jednotná hrana zástavby, která je určena:

a) u ploch stabilizovaných hranou zástavby ostatních staveb v ulici,

b) u ploch zastavitelných a ploch přestavby čárou maximálně 6 m od uliční hrany.

Tato podmínka se nevztahuje na samostatné garáže a stavby provozoven, které jsou součástí pozemku rodinného domu. Ty mohou být umístěny dále od uliční hrany.

(F84) Ve stabilizovaných plochách se strukturou **K** budou vedlejší stavby a zařízení umístěny pouze za podmínky, že nenaruší charakter a urbanistické uspořádání zástavby.

(F85) V plochách se strukturou **R_N** budou stavby umístěny s ohledem na okolní zástavbu.

(F86) Ve veřejném prostranství budou stavby vybavenosti a drobné stavby umístěny s ohledem na kompoziční řešení veřejného prostranství.

(F87) **Minimální výměra pozemku** pro rodinné domy se stanovuje:

a) pro plochy stabilizované 600 m^2 na jeden byt.

b) pro plochy zastavitelné a plochy přestavby:

b.1) 700 m^2 pro rodinný dům s jedním bytem,

b.2) 700 m^2 pro dům se dvěma byty,

b.3) 1000 m^2 pro dům se třemi byty.

(F88) Ve stabilizované ploše lze výjimečně umístit rodinný dům s jedním bytem na stávajícím pozemku o rozloze minimálně 500 m^2.

(F89) V případě, že je podle tohoto územního plánu pro výstavbu rozdělován pozemek o větší výměře, musí minimální výměru podle odstavce (F87) splnit všechny pozemky vzniklé rozdělením. Pokud některý z pozemků vzniklých rozdělením přiléhá ke stavbě rodinného domu, počítá se zastavěná plocha tohoto rodinného domu do výměry tohoto pozemku.

(F90) **Dělení pozemku** stavby hlavní na části dle počtu bytů v této stavbě je **nepřípustné.**

(F91) Výměru pozemku pro stavbu provozovny umístěnou na samostatném pozemku se stanovuje minimálně 700 m^2 a maximálně 1500 m^2.

(F92) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*míra zastavění pozemku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_Z, R_N	rodinný dům	30 %	50 %
	provozovnu	40 %	40 %
K	stavbu bez rozlišení	50 %	40 %

(F93) V zastavitelných plochách a plochách přestavby bude výstavba organizována tak, že bude vždy navazovat na pozemky již zastavěné, bez vzniku nežádoucích proluk.

(F94) Při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

Specifické podmínky

(F95) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F96) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.6 RI – chatové osady

Podmínky využití

(F97) **Hlavní využití**: stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty) s nezbytným zázemím v chatových osadách.

(F98) **Přípustné využití**:

a) samostatné užitkové zahrady a sady,

b) dětská hřiště,

c) místní a účelové komunikace,

vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F99) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F100) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typy urbanistické struktury R_N,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy RI vymezené ve výkrese I.2b.

(F101) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_N	stavbu pro rekreaci	50 m^2	65 %

Specifické podmínky

(F102) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F103) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.7 RZ – zahrádkové osady

Podmínky využití

(F104) **Hlavní využití**: nekomerční zahrady a sady s možností výstavby zahradních domků s nezbytným zázemím v zahrádkářských osadách.

(F105) **Přípustné využití:**

a) dětská hřiště,

b) místní a účelové komunikace,

c) parkoviště na terénu,

d) vedení a zařízení technické infrastruktury,

v rozsahu doplňujícím hlavní využití a odpovídajícím obsluze dané plochy.

(F106) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím,

b) stavby, které nesplňují požadavky na uspořádání území,

c) činnosti, jejichž vlivy na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání

(F107) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury R_N,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy RZ vymezené ve výkrese I.2b.

(F108) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se stanovují následovně:

Struktura	*Pozemek pro*	*maximální zastavěná plocha zahradního domku*	*koeficient zeleně na rostlém terénu*
R_N	stavbu pro rekreaci	25 m^2	80 %

Specifické podmínky

(F109) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F110) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F111) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.8 RN - rekreace na plochách přírodního charakteru

(F112) **Hlavní využití:**

a) ubytovací zařízení neuzpůsobená pro celoroční obývání jako jsou autokempy, kempy, tábořiště, plochy pro obytné vozy a přívěsy apod.

b) přírodní sportoviště a koupaliště,

s nezbytným zázemím.

(F113) **Přípustné využití:**

a) stavby služeb pro rekreaci (stravování, obchod, půjčovny sportovního vybavení apod.),

b) venkovní sportoviště a dětská hřiště,

c) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

d) místní a účelové komunikace,

e) parkoviště na terénu,

f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F114) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F115) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy RZ vymezené ve výkrese I.2b.

(F116) **Podmínky zastavěnosti pozemku** se nestanovují.

(F117) Budou respektovány zachované existující drobné krajinné prvky (vodní roky a plochy, remízy, porosty lesního charakteru ap.).

Specifické podmínky

(F118) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F119) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F120) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.9 VD - drobná a řemeslná výroba

Podmínky využití

(F121) **Hlavní využití:**

a) stavby provozoven drobné výroby a služeb,

b) zahradnictví

s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, sklady apod.).

(F122) **Přípustné využití:**

a) prodejní sklady,

b) stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj,

c) stavby pro lehkou výrobu,

d) stavby pro nakládání s komunálním odpadem (sběrné dvory, třídící linky),

e) parkové plochy a další plochy zeleně,

f) místní a účelové komunikace,

g) vodní plochy,

h) parkoviště na terénu,

i) čerpací stanice pohonných hmot, myčky automobilů

j) plochy zeleně,

k) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F123) **Podmíněně přípustné využití:** fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů,

(F124) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím,

b) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání

(F125) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy VD vymezené ve výkrese I.2b.

(F126) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %.

(F127) Při rozhraní ploch VD a ploch SM, SO, SV a BI budou v rámci ploch VD realizovány vegetační úpravy pro odclonění objektů výroby a skladů od objektů bydlení a vybavenosti,

(F128) Výstavba v ploše **P21** je podmíněna realizací protipovodňových opatření v přilehlé části Labe.

Specifické podmínky

(F129) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F130) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F131) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.10 VX - lehká smíšená výroba

Podmínky využití

(F132) **Hlavní využití:**

a) stavby pro lehkou výrobu,
b) stavby pro skladování,
c) stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj,
d) stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost,
e) stavby a zařízení pro zpracování dřeva

s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, sklady apod.)..

(F133) **Přípustné využití:**

a) stavby provozoven drobnou a řemeslnou výrobu,
b) prodejní sklady,
c) stavby pro nakládání s komunálním odpadem (sběrné dvory, třídící linky),
d) parkové plochy a další plochy zeleně,
e) místní a účelové komunikace,
f) vodní plochy,
g) parkoviště na terénu,
h) čerpací stanice pohonných hmot, myčky automobilů,
i) plochy zeleně,
j) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F134) **Podmíněně přípustné využití:** fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů.

(F135) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím,
a) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání

(F136) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy VX vymezené ve výkrese I.2b.

(F137) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %.

(F138) Při rozhraní ploch VX a ploch SV budou v rámci ploch VX realizovány vegetační úpravy pro odclonění objektů výroby a skladů od objektů bydlení a vybavenosti.

Specifické podmínky

(F139) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F140) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.11 VT – těžká výroba

Podmínky využití

(F141) **Hlavní využití:**

a) stavby pro těžkou výrobu,

b) stavby pro výrobu energie,

c) stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu,

s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, sklady apod.).

(F142) **Přípustné využití:**

a) stavby pro aplikovaný výzkum a vývoj,

b) stavby pro lehkou výrobu,

c) provozovny drobné a řemeslné výroby,

d) veřejná prostranství vč. parkových ploch, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

e) místní a účelové komunikace,

f) parkoviště na terénu, garáže,

g) čerpací stanice pohonných hmot, myčky automobilů,

h) vodní plochy,

i) vedení a zařízení technická infrastruktura.

(F143) **Podmíněně přípustné využití:** fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů,

(F144) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím,

b) stavby pro likvidaci nebezpečných odpadů s výjimkou staveb související se sanací a dekontaminací území.

Podmínky prostorového uspořádání

(F145) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy VT vymezené ve výkrese I.2b.

(F146) Stavby v areálu Spolany mohou maximální výškovou hladinu dle výkresu I.2. překročit, možnost jejich umístění však musí být prokázána územní nebo architektonickou studií, přičemž se prověří zejména jejich vizuální vliv v území.

(F147) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %. Koeficient zeleně se nevztahuje na areál Spolany.

(F148) Při rozhraní ploch VT a ploch SO budou v rámci ploch VT realizovány vegetační úpravy pro odclonění objektů výroby a skladů od objektů bydlení a vybavenosti.

Specifické podmínky

(F149) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F150) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.12 VZ - zemědělská výroba

Podmínky využití

(F151) **Hlavní využití:**

a) stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost,

b) stavby pro skladování produktů pěstitelské a chovatelské činnosti,

c) zahradnictví,

s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, apod.).

(F152) **Přípustné využití:**

a) provozovny drobné a řemeslné výrobu,

b) parkové plochy a další plochy zeleně,

c) místní a účelové komunikace,

d) vodní plochy,

e) parkoviště na terénu,

f) plochy zeleně,

g) vedení a zařízení technické infrastruktury

(F153) **Podmíněně přípustné využití:** fotovoltaická zařízení pro výrobu elektrické energie za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách zemědělských staveb a skladů.

(F154) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím,

b) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání

(F155) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy VZ vymezené ve výkrese I.2b.

(F156) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %.

(F157) Při rozhraní ploch VT a ploch SO budou v rámci ploch VT realizovány vegetační úpravy pro odclonění objektů výroby a skladů od objektů bydlení a vybavenosti.

Specifické podmínky

(F158) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F159) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

F.2.13 OV - občanské vybavení veřejné

Podmínky využití

(F160) **Hlavní využití**: stavby občanského vybavení veřejného charakteru a nadmístního významu, tedy stavby pro veřejnou správu, pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, administrativu, tělovýchovu a sport, kulturu, náboženství a volný čas apod. s nezbytným zázemím.

(F161) **Přípustné využití:**

a) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování,

b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,

c) místní a účelové komunikace,

d) parkoviště na terénu, garáže a parkovací domy,

e) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F162) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F163) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy OV vymezené ve výkrese I.2b.

(F164) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 25 %.

Specifické podmínky

(F165) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost

vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F166) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F167) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.14 OM - občanské vybavení komerční

Podmínky využití

(F168) **Hlavní využití**: stavby občanského vybavení komerčního charakteru převážně nadmístního významu zejména stavby pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby, volný čas apod. s nezbytným zázemím.

(F169) **Přípustné využití:**

a) stavby pro veřejnou správu a administrativu, kulturu, náboženství apod.,
b) provozovny nerušící výroby a služeb integrované do staveb s jinou funkcí
c) provozovny řemeslné výroby a služeb,
d) provozovny drobné výroby a služeb,
e) sportoviště a dětská hřiště,
f) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků,
g) místní a účelové komunikace,
h) parkoviště na terénu, garáže a parkovací domy s nezbytným zázemím,
i) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F170) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

(F171) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,
b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy OM vymezené ve výkrese I.2b.

(F172) **Podmínky zastavěnosti pozemku:** Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %.

Specifické podmínky

(F173) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F174) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F175) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.15 OS – sport

Podmínky využití

(F176) **Hlavní využití:** stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport převážně nadmístního významu jako jsou sportovní haly, koupaliště, otevřená hřiště s nezbytným zázemím.

(F177) **Přípustné využití:**

a) provozovny nerušící výroby a služeb, obchodu a stravování integrované ve stavbách pro sport a tělovýchovu,

b) ubytování,

c) doprovodné parkové úpravy, včetně mobiliáře a vodních prvků,

d) místní a účelové komunikace,

e) parkoviště na terénu,

f) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F178) **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

(F179) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy OS vymezené ve výkrese I.2b.

Specifické podmínky

(F180) Ke všem nově umisťovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku s odpovídajícími parametry dle ČSN a předpisů, tedy s dostatečnou šířkou, poloměry otáčení, únosností, obratišti, výhybnami a dopravním značením. Šířka komunikace musí být navržena tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody. Zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

(F181) Připojení nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.

(F182) Výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby je podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu za podmínek stanovených v kap. D.2.

F.2.16 OH – hřbitovy

Podmínky využití

(F183) **Hlavní využití:** pohřebiště, zejména hroby, hrobky, kolumbária, rozptylové a vsypové loučky v krajinářky upravených porostech.

(F184) **Přípustné využití:**

a) obřadní a sakrální stavby,

b) parkové úpravy a nezbytný mobiliář,

c) místní a účelové komunikace,

d) parkoviště na terénu,

e) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F185) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání

(F186) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury D,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy OH vymezené ve výkrese I.2b.

(F187) Míra zastavění se stanovuje 5 %; do zastavěné plochy nadzemními stavbami se nezapočítávají hroby a hrobky.

F.2.17 PV - veřejná prostranství

Podmínky využití

(F188) **Hlavní využití**: architektonicky řešené zpevněné plochy a krajinářsky komponované porosty a výsadby na náměstích, návsích a dalších veřejně přístupných prostranstvích včetně souvisejících staveb a zařízení.

(F189) **Přípustné využití:**

a) drobná architektura a mobiliář,

b) vodní prvky (fontány, kašny apod.),

c) venkovní sportoviště a dětská hřiště,

d) místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,

e) parkoviště na terénu,

f) autobusové zastávky,

g) vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F190) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Specifické podmínky

(F191) Plochy PV budou řešeny tak, aby umožnily vsakování dešťových vod nebo jejich odvedení, akumulaci a vsakování v blízkost plochy PV.

F.2.18 PX - veřejná prostranství – komunikace

Podmínky využití

(F192) **Hlavní využití:** místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace, cyklostezky, stezky pro chodce v ulicích a v krajině včetně souvisejících staveb a zařízeními.

(F193) **Přípustné využití:**

a) aleje a jiný vegetační doprovod komunikací,

b) drobná architektura a mobiliář,

c) parkoviště na terénu,

d) autobusové zastávky,

e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

(F194) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Specifické podmínky

(F195) Povrch komunikací bude řešen tak, aby umožnily vsakování dešťových vod, nebo jejich odvedení, akumulaci a vsakování v prostoru blízkém ploše PX. U komunikací ve volné krajině bude upřednostněn nezpevněný povrch.

(F196) Komunikace ve volné krajině budou opatřeny alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.

(F197) V případě úrovňového či mimoúrovňového křížení komunikace se silnicí či železniční tratí se při rozhodování o umístění či povolení staveb užijí podmínky pro plochy PX, DS nebo DZ podle konkrétní stavby dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je ve výkresu č. I.2a zakreslena.

F.2.19 ZV - veřejná zeleň

Podmínky využití

(F198) **Hlavní využití:** krajinářsky komponované porosty a výsadby v parkově upravených plochách různého významu a účelu.

(F199) **Přípustné využití:**

a) drobná architektura a mobiliář,

b) venkovní stavby pro kulturu (otevřená podia, amfiteátry, pavilony, venkovní galerie) a stravování,

c) venkovní sportoviště a dětská hřiště,

d) komunikace pro chodce a cyklisty,

e) vodní plochy a toky,

f) parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů parkové plochy,

g) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F200) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání

(F201) Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury D,

b) maximální výškové hladiny,

které jsou pro plochy ZV vymezené ve výkrese I.2b.

(F202) Kavárny, čajovny, malé sály a galerie budou mít zastavěnou plochu maximálně 80 m^2 a budou umístěny tak, aby byla možná jejich dopravní obsluha přímo z místních komunikací nebo účelových cest.

Specifické podmínky

(F203) V plochách ZV či v jejich částech, které náleží do skladebných částí ÚSES, je umístění staveb uvedených v odst. (F199) písm. b), c), a f) nepřípustné a staveb uvedených v odst. (F199) pod písm. a), d) a g) přípustné za podmínky respektování požadavků cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES.

(F204) V plochách ZV zasahujících do záplavového území Labe budou vegetační úpravy a umístění staveb respektovat podmínky ochrany území před povodněmi.

F.2.20 DS - silniční doprava

Podmínky využití

(F205) **Hlavní využití:** silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy včetně souvisejících staveb a zařízení a pro parkoviště nadmístního významu.

(F206) **Přípustné využití:**

a) komunikace pro pěší a cyklisty,

b) autobusové zastávky,
c) čerpací stanice pohonných hmot, myčky,
d) parkoviště na terénu,
e) aleje a vegetační doprovody,
f) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F207) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Specifické podmínky

(F208) Silnice a místní komunikace ve volné krajině území budou osázeny minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.

(F209) V případě úrovňového či mimoúrovňového křížení silnice s místní komunikací III. a IV. třídy či se železniční tratí se při rozhodování o umístění či povolení staveb užijí podmínky pro plochy DS, PX nebo DZ podle konkrétní stavby dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je ve výkresu č. I.2a zakreslena.

F.2.21 DV – vodní doprava

Podmínky využití

(F210) **Hlavní využití:** stavby lodní dopravy plavení komory, přístavy, mola apod. včetně nezbytného zázemí.

(F211) **Přípustné využití:**

a) komunikace pro pěší a cyklisty,
b) překladiště nákladů z lodí,
c) parkoviště na terénu,
d) aleje a vegetační doprovody,
e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F212) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

F.2.22 DZ - železniční doprava

Podmínky využití

(F213) **Hlavní využití:** železniční trati, vlaková nádraží, stanice, zastávky, nástupiště, vč. souvisejících staveb a zařízení.

(F214) **Přípustné využití:**

a) provozní a správní budovy správce a provozovatele,
b) veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky ap.) a vodních prvků,
c) vegetační doprovod tratí,
d) místní a účelové komunikace,
e) parkoviště na terénu, garáže,
f) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F215) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Specifické podmínky

(F216) V případě úrovňového či mimoúrovňového křížení železniční trati se silnicí či s místní komunikací se při rozhodování o umístění či povolení staveb užijí podmínky pro plochy DZ, DS nebo PX podle konkrétní stavby dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je ve výkresu č. I.2a zakreslena.

F.2.23 TI - technická infrastruktura

Podmínky využití

(F217) **Hlavní využití:** stavby pro zásobování území vodou, odvod a čištění odpadních vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, pro zajištění obsluhy území elektronickými komunikacemi včetně souvisejících staveb a zařízení a nezbytného zázemí.

(F218) **Přípustné využití:**

a) doprovodná zeleň,

b) účelové komunikace,

c) parkoviště na terénu,

d) nezbytné liniové trasy a plochy další technické infrastruktury.

(F219) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Specifické podmínky

(F220) V případě mimoúrovňového křížení vedení TI se železniční tratí, se silnicí či s místní komunikací třídy se při rozhodování o umístění či povolení staveb užijí podmínky pro plochy TI, DZ, DS nebo PX podle konkrétní stavby technické či dopravní infrastruktury bez ohledu na to, která plocha je ve výkresu č. I.2a zakreslena.

F.2.24 TO - nakládání s odpady

Podmínky využití

(F221) **Hlavní využití:** stavby pro nakládání s odpady jako jsou sběrné dvory, třídící linky, kompostárny včetně nezbytného zázemí.

(F222) **Přípustné využití:**

a) doprovodná zeleň,

b) účelové komunikace,

c) parkoviště na terénu,

d) nezbytné liniové trasy a plochy další technické infrastruktury.

(F223) **Nepřípustné využití:**

a) stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

b) stavby pro termické a energetické využití odpadů a pro likvidaci nebezpečných odpadů,

F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy v krajině

F.3.1 W - vodní plochy a toky

Podmínky využití

(F224) **Hlavní využití:** vodní plochy a toky přírodního i umělého charakteru s účelem stabilizace hydrologického režimu krajiny, rybářské produkce či.

(F225) **Přípustné využití:**

a) doprovodné stromové, keřové nebo bylinné porosty přírodního charakteru,

b) nezbytné stavby a zařízení pro vodní hospodářství (jezy, stavidla, hráze, mola, přemostění, přístaviště, lávky) a pro zajištění ekologických funkcí vodních ploch a toků.

(F226) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):

a) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejích důsledků,
b) účelové komunikace,
c) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
d) stavby pro rekreační využití – přístřešky, mola,
e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury

za podmínky, že neomezí vodohospodářskou a krajině-ekologickou funkci vodního toku nebo vodní plochy.

(F227) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifické podmínky

(F228) Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 6 m.

(F229) V plochách zahrnutých do skladebných částí ÚSES, musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES zejména při umisťování staveb dle bodu (F226).

(F230) Vodní toky, které jsou součástí regionálního a lokálních biokoridorů ÚSES, budou ponechány v přírodě blízkém stavu koryta nebo budou k tomuto stavu navráceny.

F.3.2 NL - plochy lesa

Podmínky využití

(F231) **Hlavní využití:** lesní porosty s produkční nebo ochrannou popř. rekreační funkcí na plochách určených k plnění funkcí lesa.

(F232) **Přípustné využití:**
a) lesní školky,
b) nezbytné stavby a zařízení pro lesní výrobu, myslivost a pro ochranu lesa a zajištění jeho ekologických funkcí.

(F233) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):
a) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejích důsledků,
b) jednoduchá dočasná oplocení nebo ohradníky nestavební povahy,
c) účelové komunikace s možným vedením stezek pro pěší a cyklisty,
d) objekty pro rekreační využití - přístřešky, odpočívadla,
e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury

za podmínky, že nenaruší hospodářskou a krajině-ekologickou funkci lesů.

(F234) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifické podmínky

(F235) V plochách NL zahrnutých do skladebných částí ÚSES musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES, zejména při umisťování staveb dle bodu (F233).

F.3.3 NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské

Podmínky využití

(F236) **Hlavní využití:** dočasné a trvalé zemědělské kultury především na plochách zemědělského půdního fondu.

(F237) **Přípustné využití:**

a) dočasné a trvalé zemědělské kultury,
b) vodní plochy s produkční funkcí,
c) drobné krajinné prvky,
d) stavby a zařízení pro zajištění zemědělské produkce a ochrany zemědělské půdy.

(F238) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):

a) přístřešky pro dočasné skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat,
b) jednoduché dočasné ohradníky (např. elektrické) nestavební povahy,
c) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejích důsledků,
d) účelové komunikace,
e) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
f) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

za podmínky že nenaruší hospodářské využití zemědělské půdy a krajině ekologické funkce ploch NSz.

(F239) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifické podmínky

(F240) V plochách NSz budou zachovány ev. doplnit drobné krajinné prvky s ekologickou a protierozní funkcí.

F.3.4 NSs - plochy smíšené nezastavěného území – sportovně rekreační

Podmínky využití

(F241) **Hlavní využití:** venkovní sportovní plochy bez speciálního povrchu a rekreační plochy přírodního charakteru jako pláže, rekreačně a sportovně využívané louky apod.

(F242) **Přípustné využití:**

a) komunikace pro chodce a cyklisty, přístřešky, odpočívadla,
b) přírodně koncipovaná dětská hřiště,
c) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F243) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

F.3.5 NSn - plochy smíšené nezastavěného území – nerostné suroviny

(F244) Pro plochy NSn nejsou stanoveny podmínky využití, neboť v územním plánu je vymezena pouze plocha územní rezervy R07 pro budoucí plochy NSn.

F.3.6 NK - plochy krajinné

Podmínky využití

(F245) **Hlavní využití:** stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru s funkcí zvýšení ekologické stability a biologické diverzity krajiny, pro zajištění protierozní ochrany a krajinnou kompozici

(F246) **Přípustné využití:**

a) vodní plochy a toky,

b) extenzivně využívané travní porosty.

(F247) **Podmíněně přípustné využití:** následně uvedené stavby umístitelné v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona):

a) stavby určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejích důsledků,

b) stavby pro ochranu přírody

c) stavby pro rekreační využití - komunikace pro chodce a cyklisty,

d) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F248) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Specifické podmínky

(F249) V plochách NK zahrnutých do skladebných částí ÚSES musí být respektovány požadavky cílového stavu a zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES, zejména při umisťování staveb dle bodu (F247),

(F250) Výsadby v plochách krajinných zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi, zejména plynulosti průtoku a odtoku vody.

F.4 Koridory dopravní a technické infrastruktury

F.4.1 DS.k - koridory dopravní infrastruktury silniční

(F251) **Hlavní využití:** umístění staveb silnic I. a II. třídy vč. souvisejících staveb a zařízení.

(F252) **Přípustné využití:**

a) komunikace pro pěší a cyklisty,

b) autobusové zastávky,

c) čerpací stanice pohonných hmot, myčky,

d) parkoviště na terénu,

e) aleje a vegetační doprovody,

f) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury.

(F253) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené v hlavním a přípustném využití.

F.4.2 PP.k – koridory protipovodňových opatření

(F254) **Hlavní využití:** umístění protipovodňové ochrany jako jsou hráze, ochranné zdi apod. včetně nezbytných souvisejících staveb a zařízení.

(F255) **Nepřípustné využití:** stavby a zařízení neuvedené jako hlavní využití.

(F256) Koridor X05 se překrývá s územními rezervami R06 a R07. Umístění staveb protipovodňových opatření v koridoru X05 nemůže být existencí územních rezerv omezeno.

F.4.3 Společné podmínky pro využití koridorů

(F257) V koridorech jsou **podmíněně přípustné** činnosti a stavby vyplývající z podmínek využití ploch překrytých koridorem za podmínky, že realizace těchto činností a staveb neomezí možnost umístění stavby, pro kterou je jednotlivý koridor určen.

(F258) Koridory uvedené jednotlivě zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání stavby (např. kolaudačního souhlasu), pro kterou se vymezují. Pro plochy s rozdílným způsobem využití

překryté plochou koridorů, které nebudou dotčené stavbou, zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochou navrhovaného koridoru.

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

(G01) Pro zajištění pozemků pro realizaci navrhovaných staveb infrastruktury jsou v rozsahu zakresleném ve výkresu I.3 vymezeny následující veřejně prospěšné stavby pro dopravní stavby (VD) a stavby technické infrastruktury (VT), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD01	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání návštěvníků centra města a sportovního areálu v rozsahu plochy P30
VD02	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání návštěvníků jezera Mlékojedy v rozsahu plochy Z59
VD03	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P49
VD04	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova v rozsahu plochy P41
VD05	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P35
VD06	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P36
VD07	směrová úprava Kojetické ulice v rozsahu plochy Z39
VD08	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P32
VD09	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P33
VD10	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P34
VD11	veřejné parkoviště pro zajištění veřejných parkovacích stání pro obyvatele přilehlých bytových domů v rozsahu plochy P20
VD12	železniční zastávka Neratovice-Sídliště v rozsahu plochy P18
VD13	železniční zastávka Neratovice-Mlékojedy v rozsahu plochy Z55
VD14	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P03 v rozsahu plochy P02
VD15	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P03 v rozsahu plochy P04
VD16	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z20, Z22 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy Z21
VD17	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z08, Z09, Z10, Z12, Z13, Z14 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy Z11
VD18	dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn Z06, Z08 v rozsahu plochy Z07
VD19	komunikace pro dopravní napojení plochy Z06 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy P06
VD21	komunikace pro dopravní propojení a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy P16
VD22	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z29, Z31, Z32 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy Z30
VD23	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z46 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy Z47

Kód VPS	Specifikace veřejně prospěšné stavby
VD24	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z49 v rozsahu plochy Z48
VD25	komunikace pro zlepšení prostupnosti území města a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy P47
VD26	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicemi Na Výsluní a OSN v rozsahu plochy P37
VD27	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy P11 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy P10
VD28	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z42, Z44 a dotvoření uliční sítě v rozsahu plochy Z43
VD29	komunikace pro úpravu příjezdové komunikace k domovu seniorů v rozsahu plochy P38
VD30	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti levého břehu Labe v rozsahu plochy P24
VD31	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Labská na nábřeží v rozsahu plochy P25
VD32	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z centra města na nábřeží v rozsahu plochy P26
VD33	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z centra města na nábřeží v rozsahu plochy P27
VD34	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti z ulice Zelená na plochu P27 v rozsahu plochy P28
VD35	komunikace pro zajištění přímé pěší a cyklistické prostupnosti pravého břehu Labe v rozsahu plochy P46
VD36	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch P41, P42 v rozsahu plochy P43
VD37	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z49 v rozsahu plochy P48
VD38	komunikace přímé dopravní propojení Neratovic a Mlékojed v rozsahu plochy P23
VD39	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch Z36, Z37, Z38 v rozsahu plochy Z35
VD40	komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z04 v rozsahu plochy Z60
VD41	přeložka silnice I/9 v rozsahu koridoru X01
VD42	přeložka silnice II/101 v rozsahu koridoru X02
VD43	přeložka silnice II/101 v rozsahu koridoru X03
VD44	přeložka silnice II/101 v rozsahu koridoru X04
VD45	zajištění pěší a cyklistické prostupnosti mezi Neratovice a Kojeticemi podél silnice III 0096 v rozsahu plochy Z45
VD46	plocha pro rekreační přístav na Labi v rozsahu plochy P45
VT01	městská kompostárna v rozsahu plochy Z04
VT02	protipovodňová opatření na Labi v rozsahu koridoru X05
VT03	protipovodňová opatření na Labi pod pískovnou Mlékojedy v rozsahu koridoru X06

(G02) Pro ostatní stavby v oblasti infrastruktury budou vztahy mezi majiteli pozemků a vlastníky resp., správci sítí řešeny věcným břemenem.

(G03) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, se nevymezují.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(H01) Pro zajištění pozemků pro realizaci navrhovaných veřejně prospěšných staveb v oblasti občanské vybavenosti a veřejných prostranství jsou v rozsahu zakresleném ve výkresu I.3 vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (PO) a veřejná prostranství (PP), pro které uplatnit předkupní právo.

Kód	Specifikace	K.ú.	čísla pozemků
PO01	sportovní zařízení v rozsahu plochy Z10	Neratovice	731
PO02	rozšíření sportovního areálu v rozsahu plochy P29	Neratovice	265/1, 269/1
PO03	rozšíření sportovního zařízení v rozsahu plochy Z27	Byškovice	140/3, 153/7
PO04	sportovní zařízení v rozsahu plochy P22	Neratovice	351/1, st. 1667
PO05	rozšíření ambulantního zařízení v rozsahu plochy P19	Neratovice	625, 113/1
PP01	veřejné prostranství v rozsahu plochy P31	Neratovice	242/1, 466/1
PP02	parková plocha v rozsahu plochy P40	Korycany	328/1
PP03	parková plocha v rozsahu plochy Z41	Korycany	318/171, 318/10, 318/43, 318/12, 318/11, 318/279, 318/47, 318/42, 318/144, 318/143, 318/142, 318/148, 318/141, 318/149, 309/1, 318/176, 318/219, 318/68, 318/287, 318/78, 318/278, 318/178, 309/2, 318/220, 318/177, 309/3, 318/218, 318/258
		Neratovice	49/1, 48/3, 49/32, 48/4, 48/1, 49/5, 49/7
PP04	parková plocha v rozsahu plochy Z16	Byškovice	338/1, 338/3
PP05	parková plocha v rozsahu plochy P09	Neratovice	781/1, 782/28
PP06	parková plocha v rozsahu plochy Z14	Neratovice	782/8
PP07	parková plocha v rozsahu plochy Z33	Neratovice	562/1
PP08	parková plocha v rozsahu plochy P08	Neratovice	696/1
PP09	parková plocha v rozsahu plochy P44	Korycany	329/27, 362/14, 326/12, 326/13
PP10	parková plocha v rozsahu plochy P12	Neratovice	782/28, 782/39
PP11	parková plocha v rozsahu plochy Z12	Neratovice	734/42, 734/1
PP12	parková plocha v rozsahu plochy Z61	Byškovice	140/1, 132/3, 143/1
PP13	parková plocha v rozsahu plochy Z18	Byškovice	202/2, 205/3
PP14	parková plocha v rozsahu plochy Z37	Korycany	403/2

(H02) Předkupní právo u všech veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství uvedených v bodě (H01) se zřizuje pro město Neratovice, IČ 00237108.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6. stavebního zákona se nestanovují.

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

(J01) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 se vymezují plochy a koridory územních rezerv uvedené v následující tabulce. V tabulce jsou uvedeny též podmínky pro prověření ploch a koridorů územních rezerv.

Označení	Budoucí využití	Katastrální území	Výměra (ha)	Podmínky pro prověření
R01	DS	Byškovice	32,612	Změna vymezení přeložky I/9 v ZÚR Středočeského kraje.
R02	BI	Neratovice	3,625	Prokázání potřeby dalších ploch pro bydlení. Prokázání reálnosti přeložení vedení VN a VVN.
R03	ZV	Neratovice	0,818	Změna územní rezervy R02 na zastavitelnou plochu
R04	BI	Byškovice	2,222	Prokázání potřeby dalších ploch pro bydlení.
R05	VD	Byškovice	7,562	Prokázání potřeby dalších ploch pro výrobu.
R06	DV	Mlékojedy u Neratovic	14,561	Ověření potřebnosti rozšíření plavební komory na Labi a případně jejího konkrétního územně-technického řešení. Ověření potřebnosti úprav toku v souvislosti s výhledově plánovanou úpravou parametrů plavební dráhy Labe na minimálně třídu Vb.
R07	NSn	Mlékojedy u Neratovic	102,642	Vybudování kompletního systému staveb Protipovodňové ochrany (PPO) Neratovicko na základě existující přípravné a prováděcí dokumentace; Vyhodnocení efektivnosti vybudované PPO. Zajištění trvalé funkčnosti vybudované PPO (resp. jiné adekvátní protipovodňové ochrany) pro ochranu obytného území Mlékojed před povodněmi; Zajištění dostatečné hygienické ochrany obytných ploch před vlivy těžby a dopravní obsluhy (hluk, vibrace, prašnost, bezpečnost dopravy); Zajištění dostatečné ochrany přírody včetně dotčeného územního systému ekologické stability.
R08	BI	Lobkovice	1,476	Přeložení VTL plynovodu a produktovodu, v jejichž bezpečnostním, resp. ochranném pásmu plocha leží.
R10	DV	Lobkovice	7,753	Ověření potřebnosti úprav toku v souvislosti s výhledově plánovanou úpravou parametrů plavební dráhy Labe na minimálně třídu Vb.

(J02) V plochách územních rezerv nesmí být povolovány žádné stavby a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily budoucí využití těchto ploch.

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

(K01) Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci se nevymezují.

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

(L01) V rozsahu zakresleném ve výkresu I.1 se vymezují následně plochy US-01, US-02 a US-03, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

(L02) Plocha **US1** zahrnuje zastavitelné plochy Z35 (PX), Z36 (BI), Z37 (ZV), Z38 (SM) a Z39 (DS) a přilehlé stabilizované plochy s využitím DS, RZ, OM, BH a TI. Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F prověří a navrhne:

a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel

a) zaústění nové místní komunikace v ploše Z35 do ulice na Výsluní,

b) směrovou úpravu Kojetické ulice v ploše Z39,

c) vnitřní dopravní obsluhu zastavitelných ploch vč. propojení do ulic Na Výsluní, Kojetická a do účelové cesty u zahrádkové osady,

d) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,

e) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách v plochách Z36 a Z38,

f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,

g) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami,

při zohlednění limitů území, tedy vedení VN a jejich OP, OP komunikací a BP produktovodu.

(L03) Plocha **US2** zahrnuje zastavitelné plochy Z40 (způsob využití BI), část Z41 (ZV), část Z43 (PX), K28 (NK) a přilehlé stabilizované plochy s využitím W, ZV a DS. Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F prověří a navrhne:

a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel,

b) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,

c) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách v ploše Z40,

d) propojení ulic Kojetická a Nade Mlýnem přes řešené území při respektování stávajících řadových garáží ve stabilizované ploše DS při Kojetické,

e) vnitřní dopravní obsluhu plochy Z40 vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu,

f) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,

g) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami.

při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, vodovodních řadů a jejich OP, OP vedení VN, OP komunikací a BP produktovodu.

(L04) Plocha **US3** zahrnuje plochu přestavby P03 (BV). Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F prověří a navrhne:

a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství, zejména centrálního veřejného prostoru dle požadavku bodu (F24) písm. e), a soukromých parcel

b) vnitřní dopravní obsluhu plochy vč. propojení do ulic Horňátecká a Větrná přes plochy P02 a P04,

c) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,

d) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách,

e) řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,

f) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami,

při zohlednění limitů území, tedy BP produktovodu.

(L05) Plocha **US4** zahrnuje část zastavitelné plochy Z41 (způsob využití ZV), plochu Z42 (BI), část Z43 (PX) a přilehlou stabilizovanou plochu s využitím W. Územní studie pro tuto plochu v souladu s podmínkami uvedenými v kap. F prověří a navrhne:

a) urbanistickou strukturu území, rozsah a vymezení veřejných prostranství a soukromých parcel,

b) charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,

c) regulace a postup výstavby na soukromých parcelách v ploše Z42,

d) propojení ulice Luční s levým břehem Kojetického potoka přes řešené území,

e) prostupnost území podél Kojetického potoka plochou Z41 v návaznosti na plochu K28,

f) vnitřní dopravní obsluhu plochy Z42 vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu,

g) řešení napojení plochy Z42 na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,

h) ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami.

při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního biokoridoru LBK 176, ochrany Kojetického potoka, OP železnice a území zvláštní povodně pod vodním dílem.

(L06) Územní studie budou pořízeny a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat do evidence územně plánovací činnosti **do 4 let** od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se vydává Územní plán Neratovice.

(L07) Koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, nejsou vymezeny.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

(M01) Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nevymezují.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

(N01) Pořadí změn v území není stanoveno.

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

Textová část Územního plánu Neratovice má celkem 67 listů.

Grafická část obsahuje výkresy:

I.1 Výkres základního členění území	1:5 000
I.2a Hlavní výkres – způsob využití území	1:5 000
I.2b Hlavní výkres – prostorové uspořádání území	1:5 000
I.2c Hlavní výkres – výkres veřejné infrastruktury	1:5 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Textová část Odůvodnění Územního plánu Neratovice má celkem 151 listů.

Grafická část obsahuje výkresy:

II.1 Koordinační výkres	1:5 000
II.2 Výkres širších vztahů	1:50 000
II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5 000