ÚZEMNÍ PLÁN

NERATOVICE

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel:

Městský úřad Neratovice
Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: ČERVENEC 2016

MĚSTO, PRO KTERÉ JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Město Neratovice
Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

tel. 315 650 342

meu@neratovice.cz

Určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: **Ing. Tomáš Hrodek**, místostarosta města

Seznam oborově používaných zkratek:

ČOV	Čistírna odpadních vod
OB1	Rozvojová oblast republikového významu
EVL	Evropsky významné lokality
KES	Koeficient ekologické stability
k.ú.	Katastrální území
MŠ	Mateřská škola
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
MZCHÚ	Maloplošné zvláště chráněné území
NK	Nadregionální biokoridor
NKP	Nemovité kulturní památky
NRBK	Nadregionální biokoridor
ObKR	Oblast krajinného rázu
ORP	Obec s rozšířenou působností
OV	Občanská vybavenost
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
Q_{100}	záplavového území (stoletá voda)
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
RC	Regionální biocentrum
RK	Regionální biokoridor
SŠ	Střední škola
TTP	Trvalý travní porost
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPNSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VKP	Významný krajinný prvek
ZŠ	Základní škola
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ŽP	Životní prostředí

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“.

ÚVOD:

O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo města dne 16.12.2015 usnesením pod číslem bodu 12.1. z vlastního podnětu. Důvodem pro pořízení územního plánu je uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, přehodnocení nastavené urbanistické koncepce (včetně revize zastavitelných ploch), vytvoření koncepce uspořádání krajiny, revize podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zpřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby, případné vymezení území s podmínkou územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci a aktualizace vymezení zastavěného území.

Řešeným územím územního plánu je celé správní území města Neratovice, které tvoří 5 katastrálních území (Byškovice, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy u Neratovic a Neratovice). Správní území města Neratovice má výměru 2 000 ha.

OBSAH:

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury 5

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci 8
1.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR 9
1.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR 11
1.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP 12
1.1.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů) 18
1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury 19
1.2.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR 19
1.2.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR 19
1.2.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP 20
1.2.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů) 20
1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny 21
1.3.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR 21
1.3.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR 21
1.3.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP 21
1.3.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů) 22

2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv 22

3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací 22

4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci 22

5 Případný požadavek na zpracování variant řešení 23

6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 23

7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 23

1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Město Neratovice je jednou z 12 obcí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Neratovice. Z hlediska regionálního postavení leží Neratovice na okraji metropolitní oblasti Prahy a sousedí s regionálním centrem Mělníkem. Ještě na počátku 90. let byly Neratovice (společně s Libiší) pokládány za subregionální středisko, na počátku 21. století již však kritéria nesplňovaly. Z hlediska administrativního mají Neratovice své pevné místo jakožto obec s rozšířenou působností. Ze sídelního centra se však stává zázemí Prahy, jedinečnost města mizí v široké suburbanizační zóně a vlivem změn v průmyslové výrobě (útlum výroby ve Spolaně Neratovice a.s.).

Území města Neratovice sousedí s územím následujících obcí (obce obesílané v rámci projednávání zadání a návrhu územního plánu):

- obce správního obvodu ORP Neratovice -
  - Chlumín
  - Obříství
  - Libiš
  - Tišice
  - Kostelec nad Labem
  - Čakovičky
  - Kojetice
- obce správního obvodu ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav -
  - Předboj
  - Veliká Ves
- obce správního obvodu ORP Kralupy nad Vltavou -
  - obec Úžice

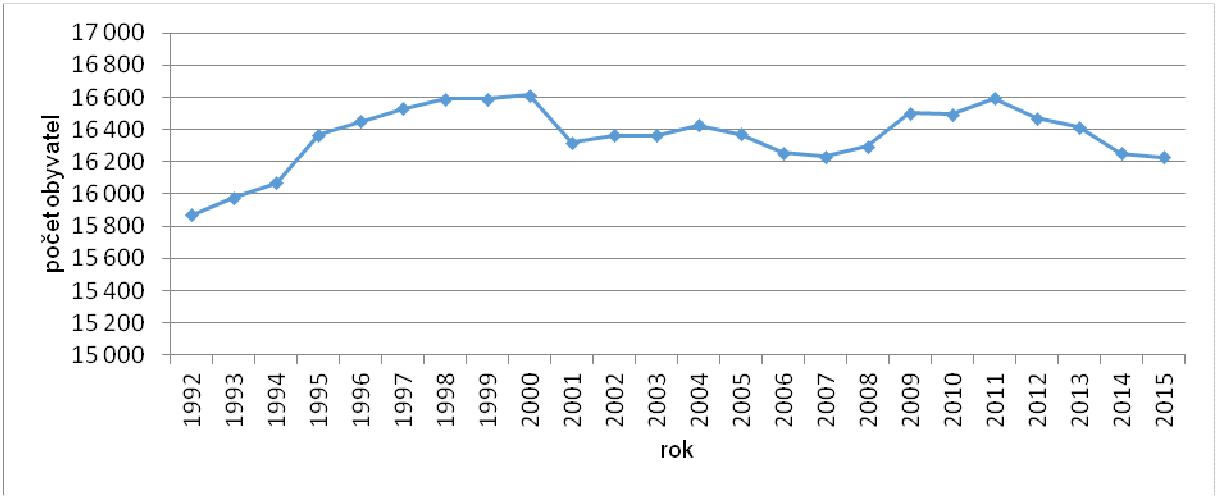
Převážná část řešeného území (k. ú. Neratovice, k. ú. Lobkovice a k. ú. Mlékojedy u Neratovic) je zařazena do rozvojové oblasti republikového významu OB1 – Praha. Tato oblast je stanovena v Politice územního rozvoje (PÚR) ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Tato oblast prošla v uplynulých letech výraznou proměnou – suburbanizací – s důsledky nadprůměrného rozšiřování zastavěného území. I nadále trvá tlak na další vymezování zastavitelných ploch pro bydlení i nebytové (komerční) funkce, mnohdy nad únosnou míru daného prostředí a bez ohledu na stav a možnosti rozvoje místní veřejné infrastruktury.

Řešené území se dělí na šest místních částí: Byškovice, Horňátky, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy a Neratovice.

Vývoj počtu „trvale bydlících“ obyvatel města Neratovice 1992 – 2015:

Rok	**1992**	**1993**	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**
Počet obyvatel	15 870	15 980	16 071	16 369	16 450	16 532	16 589

Rok	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Počet obyvatel	16 591	16 614	16 318	16 364	16 363	16 427	16 372
Rok	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Počet obyvatel	16 257	16 231	16 296	16 502	16 494	16 594	16 472
Rok	**2013**	**2014**	**2015**				
Počet obyvatel	16 415	16 254	16 227				



Vzhledem k tomu, že jsou Neratovice součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 – Praha, lze očekávat i nadále zvýšené tlaky na nové zastavitelné plochy určené zejména pro bydlení, a to i přes stagnující vývoj počtu obyvatel v posledních cca 10 letech. S ohledem na demografický vývoj řešeného území se pro návrh územního plánu doporučuje počítat s reálným nárůstem počtu obyvatel cca 10% a se zohledněním rezervy maximálně dalších 10% z předpokládaného reálného počtu obyvatel.

Z těchto údajů je možné navrhnout a odůvodnit návrhový počet obyvatel k horizontu 2030 (příštích 15 let) takto:
současný stav trvale bydlících obyv.: 16 227
pokles počtu obyv. za posledních 15 let: - 387
předpokládaný maximální nárůst 2016 – 2030: 3 300 – 5 300

Z toho vyplývá, že pro návrh územního plánu k horizontu r. 2030 lze odůvodněně předpokládat **reálný počet trvale bydlících obyvatel cca 17 850 obyvatel a se započtením rezervy max. 19 650.** Rezerva v sobě zahrnuje i rozdíl mezi obyvateli „trvale bydlícími“ a obyvateli „s obvyklým pobytem“. Nárůst obyvatel by měl prioritně směřovat do vlastních Neratovic. V ostatních sídlech řešeného území bude navržen rozvoj zohledňující potenciál a vybavenost jednotlivých sídel. Město Neratovice je však již nyní ve svém územním rozvoji omezeno geografickými, přírodními a technickými limity. Uvedené prolongované hodnoty, odvozené od statistického vývoje z posledních let a polohy obce v rozvojové oblasti OB1, je tak spíše možné považovat za hodnoty maximální, podmíněné navíc odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (ve všech sídlech). Územní plán při zvážení všech uvedených vlivů a možností řešeného území, včetně potřeby obnovy stávajícího bytového fondu a trendu snižování

obložnosti bytů stanoví a odůvodní optimální potřebu a návrh počtu nových bytů, včetně jejich podílu v rodinných a bytových domech.

Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán sídelního útvaru Neratovice, vydaný v roce 1998, obsahuje dosud nevyužité zastavitelné plochy v rozsahu cca 35,6 ha je nutné dříve vymezené zastavitelné plochy znovu prověřit a v případě nového vymezení účinně regulovat intenzitu jejich využití.

Územní plán navrhoval i řadu ploch pro rozšíření průmyslové výroby a ploch pro nerušící výrobu a komerci. Z navržených ploch došlo k využití zejména ploch nerušící výroby a komerce. Prakticky nevyužité jsou naopak plochy průmyslové výroby a skladů. Jedním z možných faktorů této skutečnosti je vazba ploch průmyslové výroby na navrhované přeložky silnic č. I/9 a II/101, ke kterým zatím nedošlo.

Základní koncepce rozvoje území města je tvořena vyváženým a udržitelným rozvojem složek hospodářských, ekologických a sociálních.

Území města Neratovice je charakteristické polohou v Polabí ve staré sídelní oblasti, která je nepřežitě osídlena od mladší doby kamenné. Jedná se o plochou tabulovitou krajinu s úrodnou černozemí, po tisíciletí se tedy intenzivně zemědělsky využívá. Dopravní spojení řešeného území se širším okolím je zajištěno především silnicí č. I/9 z Prahy do Mělníka, silnicí č. II/101 Libiš - Brandýs nad Labem a železničními tratěmi č. 070 Praha - Turnova a č. 092 Neratovice - Kralupy nad Vltavou. Lodní doprava nemá v současnosti větší význam.

Základním principem budoucího rozvoje v celém řešeném území bude prověření nových ploch pro bydlení (v různých funkčních plochách odpovídajících jednotlivým sídlům) ve vazbě na budování potřebné a související veřejné infrastruktury, a to nejen přímo v rozvojových lokalitách nové zástavby, ale i v zástavbě původní a stabilizované. Nový územní plán přímo a závazně podmíní realizaci obytné zástavby v rozvojových zastavitelných plochách investicemi do veřejné infrastruktury, zejména do složek občanského vybavení (školství, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa) a do úpravy a budování veřejných prostranství (veřejná zeleň, dětská hřiště, ostatní sportoviště, shromažďovací a společenské veřejné prostory). K tomu využije dostupných nástrojů územního plánování, např. stanovení podmíněnosti, etapizace nebo vymezení ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu a s vazbou na uzavření plánovacích smluv. Dalším cílem územního plánu bude prověření vymezení rozsahu zastavitelných ploch pro výrobu a skladování ve vazbě na plánované změny v komunikační struktuře města (zejména ve vazbě na ZÚR).

Krajinný a přírodní rámec města není v bezprostředním okolí zástavby příliš atraktivní a vybavený pro potřeby každodenní rekreace s výjimkou vodní plochy v Mlékojedech. Územní plán vedle stabilizace a doplnění prvků územního systému ekologické stability v krajině navrhne především zvýšení nabídky pro každodenní rekreaci, např. vymezením území (ploch) pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, vytvořením izolační a užitkové zeleně mezi plochami pro bydlení a plochami orné půdy, návrhem doplnění stávající krajinné zeleně např. větrolamy a lesními remízky a v koordinaci s územím okolních obcí návrhem pěších tras a cyklotras, které mohou být též účelovými komunikacemi pro zpřístupnění zemědělských pozemků. Pro zvýšení rekreačního potenciálu řešeného území bude prověřena a zpřesněna trasa cyklostezky č.2 - Labská.

Základní koncepci lze dále členit na koncepci urbanistickou, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

Základní vize budoucího rozvoje:

- zvyšovat kvalitu obytného prostředí, odstraňovat závady, udržet/navýšit podíl zelených ploch, likvidovat brownfieldy, rozvíjet možnosti krátkodobé rekreace, a tím přispívat ke stabilizaci obyvatelstva,
- rozvíjet systém cyklostezek, in-line dráhy,
- propojení zeleně s obytnými celky (pořízení studie systému sídelní zeleně), zabezpečit průchodnost krajiny, řešení přechodu sídel do krajiny,
- průběžně a v předstihu bilancovat potřebné kapacity veřejného vybavení, zejména MŠ a nyní také ZŠ v Neratovicích i v zázemí, se započítáním kooperace jednotlivých obcí navzájem vč. dojížďky dětí do Neratovic, totéž ale platí i pro výhledový narůst nároků na služby pro seniory,
- snížení negativních vlivů průjezdní dopravy na celém řešeném území, zejména zpřesněním návrhu přeložek silnic I., a II. třídy ze ZÚR.
- Neratovice - směřovat do tohoto sídla podstatnou část rozvojových ploch bydlení v návaznosti na zastavěné území (zejména na západním, východním okraji města, kdy došlo k faktickému srůstu s místní částí Lobkovice) Další rozvoj města je značně omezen stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Z tohoto důvodu se doporučuje prověřit a navrhnout vhodné využití pro plochy v ochranných pásmech těchto zařízení procházejících v západní části města.
- Neratovice - prověřit aktuálnost a vhodnost nové zástavby bytových domů na jižním okraji zastavěného území.
- Neratovice - prověřit na jihozápadním okraji města mezi stávající zástavbou a železniční tratí návrh ploch výroby a skladování zejména s ohledem na její dopravní napojení tak, aby nedošlo k zvýšení dopravní zátěže sousedních obytných ploch,
- Byškovice - prověření doplnění individuální rodinné zástavby v plošně rozsáhlé proluce uvnitř sídla, která vznikla postupným obestavěním hlavních ulic,
- Byškovice - prověření doplnění ploch výroby a skladování, ve vazbě na plánovanou přeložku silnice č. I/9 na jižním a západním okraji Byškovic,
- Horňátky - další rozvoj sídla prostřednictvím návrhu nových zastavitelných ploch pro bydlení a další rozšiřování výrobních kapacit se nepředpokládá.
- Korycany - prověření návrhu ploch bydlení na severním okraji sídla. V tomto území již došlo k dělení pozemků a jejich částečnému zasíťování.
- Korycany - prověření aktuálnosti a vhodnosti záměru realizace civilního letiště a související dopraní infrastruktury severně od Korycan.
- Lobkovice - prověření postupného doplnění obytných ploch v proluce mezi Lobkovicemi a Neratovice na západním okraji doplněné plochami veřejné zeleně. Dále doplnění ploch v jižní části sídla, včetně ploch přestavby stávajících drobných komerčních areálů (stavebniny).
- Lobkovice – prověřit přestavbu stávající zahrádkářské kolonie na západním okraji na plochy občanského vybavení. Tento záměr se v návrhu územního plánu doporučuje prověřit s ohledem na známé podněty vlastníků pozemků na změnu využití na plochy umožňující realizaci obytné zástavby,
- Mlékojedy - prověřit postupné doplnění proluk, včetně navržené přestavby rekreačních objektů na plochy bydlení ve východní části Mlékojed (pod železniční tratí), tento návrh je nutné aktualizovat a koordinovat s ohledem na vymezené záplavové území řeky Labe,
- Mlékojedy - znovu prověřit návrh plochy pro parkoviště v prostoru u pískovny, včetně prověření aktuálnosti jeho umístnění,
- Mlékojedy - prověření návrhu plochy rekreace na plochách přírodního charakteru ve vazbě na areál pískovny v Mlékojedech,
- Mlékojedy - znovu prověřit návrh propojení Neratovic a Mlékojed pro silniční dopravu,
- Stávající občanská vybavenost je v řešeném území na velmi vysoké úrovni a svou

kapacitou odpovídá velikosti a potřebám města. S ohledem na demografický vývoj řešeného území, který vykazuje pozvolný trvalý úbytek obyvatel a provedenou demografickou prognózu lze předpokládat, že stávající vybavenost bude svou kapacitou dostačující i pro nově navržené plochy obsažené v územním plánu. V návrhu územního plánu se přesto doporučuje toto znovu prověřit s ohledem na finální rozsah návrhových ploch určených k bydlení,

- vytvoření jasné, plynulé a logické hranice zástavby (zastavěné území a zastavitelné plochy), a to jak v břehových částech podél Labe ohrožených záplavami, tak v částech sousedících s plochami lesů a polí;
- charakter zástavby a jejího prostorového uspořádání bude respektovat zásadu postupného snižování výšky zástavby a její plošné intenzity ve směru k okrajům zastavěného území a zastavitelných ploch;
- všechny formy obytné zástavby doplňovat dostatečnou výměrou klidových veřejných prostranství – nad rámec minimálních výměr daných vyhláškou č. 501/2006 Sb., město má i nadále zájem o zachování a posílení systému veřejných prostranství,
- respektovat a vhodně doplnit koncepci veřejných prostranství a veřejné zeleně s respektováním známého záměru na revitalizaci náměstí Republiky v Neratovicích.
- respektování a případné zlepšení podmínek pro každodenní sport a rekreaci v rámci celého řešeného území a v jeho bezprostředním krajinném zázemí.
- podpora diverzifikace průmyslových odvětví, snížení závislosti na dominantním chemickém průmyslu,
- řešit staré ekologické zátěže a plochy brownfieldů, transformovat tyto areály,
- respektovat podmínky vyplývající z vymezení zón havarijního plánování, zohlednit vliv kontaminace ze Spolany a dalších zdrojů znečišťování životního prostředí při vymezování rozvojových ploch (možný střet funkčního využití),
- rozsah těžby v Mlékojedech - návrh ochranného prostoru s vyloučením těžby kolem obytné zástavby a jezera v Mlékojedech, kde se uvažuje s rozšířením rekreačního využití.

Základními limity omezujícími využití ploch a pozemků pro zástavbu, zejména zástavbu obytnou, jsou silnice I., II. a III. třídy, železniční tratě, dálkové trasy a zařízení nadřazené technické infrastruktury (plyn, elektro, produktovody) a v neposlední řadě ochrana zemědělského půdního fondu.

1.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Na tomto místě je uveden relevantní výběr republikových priorit dle kap. 2.2 platné Politiky územního rozvoje ČR v právním stavu po 1. aktualizaci PÚR (schválena vládou ČR 15.4.2015) a jejich možná implementace do ÚP Neratovice. Priority se týkají zejména rozvojových oblastí (město Neratovice je součástí nejvýznamnější z nich):

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
Území města Neratovice je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Z toho vyplývají příležitosti i rizika územního rozvoje, kde je třeba vždy vyhodnocovat komplexní důsledky řešení, např. na dopravu a životní prostředí. Proto jedním z aplikovaných nástrojů územního plánu bude podmíněnost využití jednotlivých zastavitelných ploch vybudováním potřebné a související veřejné infrastruktury. Hledání vhodných řešení bude doprovázeno zveřejňováním a veřejnými prezentacemi návrhu územního plánu a jeho postupných úprav. Výstupy z veřejných

prezentací a jednání, jakož i písemné připomínky a námitky veřejnosti budou podrobeny pečlivému vyhodnocení a budou podle možností a s ohledem na veřejné zájmy využity.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
Vzhledem k poloze města Neratovice v historicky osídleném a silně urbanizovaném území budou důležité prvky návrhu ÚP zejména v hraničních částech území koordinovány se stavem a záměry území sousedních obcí. Princip integrace bude sledován zejména pro „přeshraniční" koordinaci záměrů staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
Tato priorita bude naplněna mimo jiné logickým a „definitivním" uzavřením tvaru budoucí zástavby (zastavěného území a zastavitelných ploch), mimo toto území bude ochrana nezastavěného území spočívat v jeho účelné organizaci a celistvosti (bez fragmentace). Suburbanizační tlaky nepovedou k nekoordinovanému vyplňování celého území zástavbou. Ta bude mít jasně i do budoucna stanovené hranice. V odůvodněných případech je možné i rušení zastavitelnosti pozemků a ploch vymezených v dosud platném územním plánu sídelného útvaru.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
Pro území města Neratovice je vzhledem k omezeným prostorovým možnostem tento úkol dosti obtížný, je však třeba se věnovat hledání příležitostí pro zřízení nových ploch a pásů zeleně ve vazbě na nové zastavitelné plochy s možností využití pro nenáročné formy krátkodobé rekreace v koordinaci s územním řešením sousedních obcí.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
Podmíněnost rozvojových ploch a záměrů veřejnou infrastrukturou bude důležitou součástí územního plánu a nástrojem umírněného, plynulého a komplexního rozvoje. Rozvoj cyklistické a železniční (kombinované) dopravy je rovněž důležitým prvkem zadání. Nástroje pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy na místních komunikacích patří spíše do měřítka a obsahu regulačních plánů a územních studií. Územní plán podle potřeby vymezí plochy pro závazné pořízení regulačních plánů a územních studií a v jejich zadání a podmínkách pro řešení uvedené úkoly stanoví.

(26) Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
V návrhu územního plánu je nutné respektovat stanovené záplavové území řeky Labe, včetně aktivní zóny záplavového území. V návrhu územního plánu nenavrhovat změny, které by mohly negativně ovlivnit odtokové poměry v území.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
Poloha města Neratovice v širším zázemí hl. m. Prahy vyvolává nároky na řešení integrovaných dopravních systémů (IDS). Zde je především důležité využít potenciálu železniční dopravy a vyřešení problémů dopravy silniční, včetně prověření potřeby rozšíření odpovídající integrovaných dopravních systémů i do návrhových ploch (zejména v Neratovicích).

1.1.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Území města Neratovice je dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato rozvojová oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR (vydána Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje vydána Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015). Rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje a město Neratovice v nich bylo potvrzeno jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah.

Z vydaných ZÚR a z polohy obce v rámci rozvojové oblasti OB1 dle článku (11) ZÚR - zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území vyplývají pro ÚP Neratovice z hlediska urbanistické koncepce pouze obecné zásady.
Z vydaných ZÚR a z polohy obce v rámci rozvojové oblasti OB1 vyplývají následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (výběr z článku (11) ZÚR – relevantní body, které se mohou týkat řešení daného územního plánu):

- *vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupu sídel na nadřazenou radiální silniční síť;*
- *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*

- *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Z vydaných ZÚR dále platí následující (vybrané a relevantní) úkoly pro územní plánování (čl. (12) dle ZÚR):

- *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
  Pozn.: Jedná se o koridory D017 Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK), D018 Koridor silnice I/9: Byškovice obchvat (2 x MÚK); D060 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Úžice – Byškovice, vč. obchvatu sídla Netřeba; a D061 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Byškovice – Lobkovice.
- *optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;*
  Pozn.: Jedná se o záměr na vybudování dvou nových železniční zastávek na trati Praha – Vysočany – Turnov v těsné blízkosti žst. Neratovice v traťových úsecích Měšice u Prahy – Neratovice a Neratovice – Všetaty,.
- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES –*
  Pozn.: Jedná se o nadregionální biokoridor Stříbrný roh – Polabský luh (NK10, vymezen podél Labe); regionální biocentra Mlékojedský luk (RC1478, v rámci EVL) a Kopeč (RC1865; částečný překryv se stejnojmennou přírodní rezervací); a regionální biokoridor Košátecký potok (RK1129).

1.1.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Následující tabulky a texty jsou kopií části ÚAP správního obvodu ORP Neratovice v aktualizaci z roku 2014, které byly dále aktualizované a zpřesněné v rámci doplňujících průzkumů a rozborů (duben 2016):

SWOT analýza

	Neratovice (+ k. ú. Byškovice, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy u Neratovic)				
pilíř	SWOT	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
přírodní pilíř	**1**	Výhradní ložisko štěrkopísku Tišice-Mlékojedy, omezení současné těžby štěrkopísků u Mlékojed; navrženy plochy nezastavěného území s vyloučením těžby severně od zastavěného území v k.ú. Mlékojedy u Neratovic. Absence výrazných negativních jevů v oblasti horninového prostředí a geologie (sesuvy, poddolované území apod.).	Území je zařazeno do zranitelné oblasti. Negativní vliv hlukem a prašnosti z dopravy z těžby štěrkopísků Mlékojedy-Tišice pro obyvatele v dotčených územích.	Rekultivace ložisek nerostných surovin jako příspěvek k pestrosti krajiny.	
	2	Vodovod a kanalizace s napojení na ČOV	Existence záplavového území včetně aktivních zón záplavového území (kromě k.ú. Byškovice a Korycany). Plošně rozsáhlé je území ohrožené povodněmi dle podkladu Povodí Labe. Na území jsou regulované vodní toky, které negativně ovlivňuji vodní režim v území.	Vymezení a ochrana údolní nivy. Zvýšení nízkého podílu lesů a vodních ploch za účelem zadržení vody v krajině. Doplnění protipovodňových opatření.	Podíl zastavěných a zpevněných ploch dosahuje 20%, což signalizuje potenciální riziko urychleného odtoku vodních srážek z území a jeho snížený potenciál pro retenci spodních vod.
	3	V zastavěném území je relativně vyvážený podíl zastavěných ploch a ploch s vegetací. V sídlech jsou evidovány památné stromy.	Ve správním území města se nachází větší množství ekologických zátěží. Ve správním území města je umístěno několik velkých zdrojů znečišťování ovzduší (REZZO I). V zastavěném území má negativní vliv na kvalitu ovzduší provoz na silnici č. II/101 (REZZO IV) a z hlediska liniového zdroje hluku k tomu přistupuje provoz na železniční trati.	Dekontaminace starých ekologických zátěží území pro jeho další eventuální využití.	Výskyt ekologických zátěží zejm. ve Spolaně a jejich neřešení. Vymezená zóna havarijního plánování Spolany zasahuje na zastavěná obytná území města Neratovice i na sousední Libiš. Hrozba vysokého rizika znehodnocení složek životního prostředí při havarijních podmínkách na starých zátěžích a kontaminovaných plochách.
	4	Vymezena NATURA 2000 – EVL	V území nejsou retenční plochy	Návrh koncepce uspořádání	

	Neratovice (+ k. ú. Byškovice, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy u Neratovic)				
pilíř	SWOT	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
		Polabí u Kostelce, jejíž význam spočívá v zachovalosti harmonické mozaiky lučních, lesních a vodních biotopů. MZCHÚ ObKR Čelákovicko, Nymbursko. Vymezeny prvky USES lokálního charakteru v UP města, NRBK a RBC v krajské dokumentaci. Památné stromy na území jednotlivých katastrů.	(umělé ani přirozené), které by zpomalovaly povrchový odtok. Vysoký podíl orné půdy nedostatečně přispívá k retenci vodních srážek.	krajiny řešit i s ohledem na možnost využiti dotačních titulů v oblasti ochrany a tvorby krajiny (zalesňování, zvyšování podílu TTP protierozní ochrana půdy, revitalizace malých vodních toků, zvýšení ekologické stability území apod.). Korigovat vymezení ÚSES. Řešit přechod sídel do krajiny.	
	5	Vysoké procento zornění 91%	Více než polovina zemědělského půdního fondu je ohrožena větrnou erozí i když se jedna o nejintenzivněji urbanizovanou část území ORP, podíl zemědělské půdy (71%) z celkové výměry koresponduje s průměrem ORP (74 %). Obdobně jako podíl orné (90%) ze zemědělské půdy odpovídá vysokému procentu zornění ORP (91%). Hodnota KES přesně odpovídá průměru KES za cele ORP (0,23).	V koordinaci s dalšími obcemi, jejichž zemědělská půda je výrazně ohrožena větrnou erozí, řešit v území potřebnou protierozní ochranu založenou zejména na vegetačních opatřeních	Hrozba degradace zemědělské půdy vlivem větrné eroze, splachu a povodní.
ekonomický pilíř	**1**	Kompletní inženýrská infrastruktura vysoké zastoupení průmyslových provozoven, zejm. chemická výroba.	Využití části území obce limituje stanovené záplavové území včetně aktivní zóny.	Příležitost vymezení nových ploch pro bydlení a rekreaci s ohledem na záplavové území. Dopravní spojení do hlavního města kompenzuje výkyvy na trhu práce.	
	2	Dopravní vybavenost, spojení na nadřazenou silniční síť - napojení	Průtah č. I/9 a II/101 zastavěným územím se všemi negativními	Realizace dopravních opatření pro zmírnění	

	Neratovice (+ k. ú. Byškovice, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy u Neratovic)				
pilíř	SWOT	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
		na dálniční síť u Líbeznice, přímé spojení na Mělník, přímé napojení na železnici cyklostezka 2. Labská.	dopady na ŽP.	negativních vlivů na úroveň ŽP.	
	3	NKP: Kostel sv. Vojtěcha 1666 k. ú. Neratovice Další: zámek a kostel Nanebevzetí P. Marie v k.ú. Lobkovice Hrobka Fr. Palackého se sochou Spasitele. Novodobý monument – kamenný nápis MILUJI z r. 2001 – autor sochařka Klodová.	Min. zastoupeni architektonických hodnot – město bez významných urbanistických hodnot. Malé množství kulturně historických a přírodních hodnot.	Využit rovinatého charakteru krajiny podél vodního toku Labe pro vedení cyklostezek; vodního toku pro rekreační plavbu.	
	4	OV na vysoké úrovni – sociálně zdravotní zařízení, školství (ZŠ, SŠ), kvalitní a četné sportovní zařízení kulturní vybavenost: divadlo, kino, knihovna, atd. Kumulovaná správní a administrativní vybavenost – úřady, bankovní sektor.	Předpokládaný utlum výroby v největším průmyslovém podniku ve městě i regionu ve Spolaně. Výskyt ekologických zátěží a průmyslových brownfield ploch, zhoršený image Spolany a Neratovic - nízká diverzifikace průmyslových odvětví.		Přetrvávající zvýšená míra nezaměstnanosti potvrzuje pokračující problémy v důsledku dominantního zaměstnavatele ve Spolaně. Podlehnuti tlaku investorů do výroby a v tom důsledku zabírání ploch na zelené louce.
	5		Území bez turistické a rekreační atraktivity, málo ploch veřejné zeleně a špatný přistup z obytných celků do ploch zeleně pro každodenní rekreaci.	Podpora možnosti krátkodobé rekreace, příležitost v okolí řeky Labe.	
sociální pilíř	**1**		Nízký narůst počtu obyvatel 1992-2013, (104 %), nižší než průměr v ORP (115%). Snížená kvalita obytného prostředí v sídlištích zejm. ze 70. a 80. let	Dlouhodobá stabilizace populace obyvatelstva v kvalitním obytném prostředí.	Dlouhodobá hospodářská recese vyvolávající růst v nezaměstnanosti málo kvalifikovaných nebo znevýhodněných osob.

	Neratovice (+ k. ú. Byškovice, Korycany, Lobkovice, Mlékojedy u Neratovic)				
pilíř	SWOT	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
			(nadměrná hustota, nedostatek parkovacích míst, málo veřejné zeleně).		
	2	Pokles podílu nezaměstnaných z 10,3 % na 9,6% od poslední aktualizace UAP.	Vyšší % nezaměstnaných (9,6 %) vzhledem k celému ORP (9,3).	Zachování a rozvíjení sociálních vazeb vniklých postupným propojením Neratovic a Lobkovic (a částečně i Libiše) v jeden urbanistický celek.	Zvyšující se nezaměstnanost novým propouštěním největšího zaměstnavatele Spolany.
	3	Město je specifické velmi mladou populací v poměrech kraje i ČR a také mimořádně vysokým migračním obratem (součet počtu přistěhovalých + vystěhovalých), takže přetrvává fluktuační charakter města a provizorní (přechodné) bydlení v blízkosti Prahy. Roste zde podíl cizinců, podle SLDB 2011 byla sečtena jako největší menšina ukrajinská (366 osob).	Obyvatelstvo Neratovic je podprůměrně aktivní v drobné podnikatelské aktivitě; (13 % činných v Ner., v zázemí 18% drobných zaměstnavatelů a samostatně činných). Město s charakterem „průchozího“ města s méně stabilním obyvatelstvem.	Měnící se demografická struktura i snižující se počet obyvatel přináší zvyšující se nároky na sociální služby a zdravotní péči (zvláště pro seniory), bezbariérovost města, klade nové nároky na využívání veřejných prostranství a kvalitu dopravy apod.	Postupná přeměna Neratovice na „noclehárnu“ díky příznivé poloze vůči Praze.
	4		Zvyšování podílu seniorů v populaci.	V souvislosti se stárnutím populace vytvořit plochy pro bydlení a služby pro seniory v kvalitním obytném prostředí.	Neustále se zvyšující počet automobilů a s tím související nedostatek parkovacích míst, což může přímo souviset i s ohrožením ekonomického pilíře.
	5		Nejnižší narůst počtu (0,34) dokončených bytů na 1000 obyv./rok vzhledem k celému ORP (v ORP je O 2,9 bytů/1000 obyv.).	Využití toku řeky Labe jako jedné z mála příležitostí k rozvoji cestovního ruchu a rekreace ve vazbě na návrh cyklostezky č. 2.	

Hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území

pilíř	hodnocení	odůvodnění
přírodní	-	Přírodní pilíř charakterizuje především vysoké riziko znehodnocení složek životního prostředí při havarijních podmínkách na starých zátěžích a kontaminovaných plochách. Přes 20 % území je evidováno jako zastavěné a ostatní plochy, což svědčí o silně urbanizovaném (či pozměněném) charakteru území. K dalším problémům přírodního pilíře v řešeném území patři jeho nižší ekologická stabilita (viz koeficient ekologické stability 0,23). Vysoké procento zornění (90%) je významný faktor zvyšující náchylnost zemědělských půd k větrné erozi, je třeba prověřit možnost vymezení vodních ploch a lesů. Na druhé straně zde existují zvýšené přírodní a krajinářské hodnoty, které představují především údolní niva Labe a evropsky významná lokalita Polabí u Kostelce. Příznivě také působí skutečnost, že v sídlech je relativně vyvážený poměr zastavěných ploch a ploch s vegetací. Je však třeba řešit přechod sídel do krajiny. Prověřit přeložky silnic č. I/9 a II/101.
ekonomický	0	Stabilizovat průmyslový potenciál ve městě, řešení ploch brownfield, po odstranění ekologické zátěže revitalizovat a najít případnou, novou funkci pro využití.
sociální	-	Zkvalitnit obytné prostředí pro obyvatele zejm. sídlištních celků, tím snížit migraci obyvatel, vysoký migrační obrat s tím související nestabilita obyvatel, bytový fond slouží pro přechodné (startovací) bydlení, zhoršený profil vzdělanosti obyvatel.
vyhodnocení vyváženosti územních podmínek jednotlivých obci (zařazeni obce do 1 z 8 kategorii, 1 - nejlepší stav, 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c, 4 – špatný stav)		
zařazeni obce do kategorie	3b	

Výsledkem SWOT analýzy a hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je výčet problémů a záměrů k řešení v ÚPD. Tyto požadavky jsou respektovány a uvedeny na jiných místech tohoto zadání.

1.1.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- podkladem pro tvorbu návrhu nového územního plánu bude dosud platný územní plán sídelního útvaru Neratovice v právním stavu po změně č. 10 a podněty veřejnosti, uplatněné v rámci výzvy města k novému územnímu plánu v roce 2016. Tyto podklady budou posouzeny a využity podle objektivních možností, z hlediska veřejného zájmu, zásad a pravidel územního plánování a z hlediska ostatních požadavků tohoto zadání;
- zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v návaznosti na zastavěné území;
- nová obytná zástavba (zastavitelné plochy pro bydlení v různých formách) nebude navrhována v území, které je v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny a které je ohroženo záplavami;
- prověřit podnět na využití plochy v okolí pískovny v Mlékojedech v šíři cca 20 m kolem celého jezera pro sport a rekreaci. Jedná se o návrh odpovídající stávajícímu využití pozemků. Plochy v okolí pískovny byly v platném územním plánu zakresleny jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru. V návrhu územního plánu stanovit odpovídající podmínky využití.
- prověřit podnět na výstavbu rodinného domu na pozemku p. č. 283/2 v k.ú. Lobkovice. Jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území, který z východu a ze severu (přes ulici) navazuje na stávající obytnou zástavbu.
- prověřit podnět na návrh nerušící výroby a komerce na pozemcích p. č. 394/2, 416/9, 416/23, 441/2, 442/1 v k.ú. Neratovice. V současné době se na předmětných pozemcích nachází vzrostlá zeleň a veřejné prostranství.
- prověřit podnět na návrh zastavitelné plochy pro výstavbu RD na pozemku p. č. 318/43 v k.ú. Lobkovice. Pozemek je součástí plochy navržené v ÚPNSÚ pro školství, zdravotnictví a sociální služby. V současné době se zde nachází rozsáhlá zahrádkářská kolonie. Podnět bude prověřen v souvislosti s obdobnými podněty a bude prověřen další podnět podaný Spolkem občanů Neratovic na zachování zahrádkářských kolonií.
- prověřit podnět na změnu využití pozemků p. č. 318/150, 318/245 a 318/29 v k.ú. Lobkovice v souladu s platným ÚP (plochy bydlení). U pozemku p. č. 318/29 prověřit změnu využití z plochy umožňující výstavbu bytových domů na plochy pro rodinné domy.
- prověřit podnět na vymezení zahrady na pozemku p. č. 782/28 v k.ú. Neratovice. Pozemek je v platném územním plánu navržen k realizaci veřejné zeleně. Jedná se o pozemek ležící částečně pod vedením elektrického vedení VVN 110 kV a VN 22 kV, včetně ochranných pásem.
- prověřit podnět na změnu využití pozemku p. č. 318/6 v k.ú. Lobkovice na plochy pro bydlení. Při vyhodnocení podnětu došel pořizovatel k závěru, že pozemek leží v navržené ploše OV umožňující výstavbu RD (dle platného ÚP), nikoli v ploše určené k realizaci občanského vybavení. Podnět bude prověřen spolu s ostatními podněty při zohlednění celkové urbanistické koncepce rozvoje Neratovic.
- prověřit podnět na změnu využití pozemků p. č. 109/2, 617/3, 617/4, 617/5, 617/6, 617/8, 617/9, 617/10, 617/11, 617/12 v k.ú. Neratovice na plochy pro bydlení. Převážná část předmětné plochy leží v ochranném pásmu železniční trati. Návrh podmětu koliduje s návrhem z platného ÚP na vyřešení mimoúrovňového křížení železniční trati pro pěší a cyklistickou dopravu. Návrh bude prověřen s ohledem na výše uvedené skutečnosti a bude navrženo vhodné využití tohoto území při zohlednění stávajících limitů.
- prověřit podnět na změnu využití pozemku p. č. 345/4 v k.ú. Mlékojedy. Při prověření zohlednit skutečnost, že pozemek nenavazuje na stávající zástavbu, leží v těsném sousedství lesa v nezastavěném území a nachází se v záplavovém území Q_{100} a v území ohroženém povodní dle podkladu Povodí Labe, s. p.

- prověřit podnět na změnu využití pozemku p. č. 779/2 v k.ú. Neratovice na plochy pro bydlení. Přes pozemek prochází venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV a zasahuje do něho ve značné míře ochranné pásmo vedení elektrické energie. V návrhu územního plánu bude prověřeno se zohledněním stávajících limitů v území.
- prověřit podnět na změnu využití pozemků p. č. 562/99, 557/3 v k.ú. Neratovice na plochy pro bydlení. S ohledem na tvar plochy a limity v území se doporučuje prověřit v rozsahu navazujícím na stávající obytnou zástavbu.
- prověřit podnět na zrušení navrženého letiště a přeložky silnice č.III/24215 se zohledněním návrhu z nadřazené ZÚR SK, která v tomto prostoru navrhuje koridor přeložky silnice č. II/101. V územním plánu je nutné koridor ze ZÚR respektovat a územně zpřesnit.
- prověřit podnět na změnu využití pozemků p. č. 318/42, 318/257 v k.ú. Lobkovice na plochy bydlení. Pozemek je součástí plochy navržené v platném ÚP pro školství, zdravotnictví a sociální služby. V současné době se zde nachází rozsáhlá zahrádkářská kolonie. Doporučuje se k prověření v souvislosti s obdobným podnětem. Při návrhu prověřit podnět podaný Spolkem občanů Neratovic na zachování zahrádkářských kolonií.
- prověřit podnět na zákres pozemků p.č. 218, 2813 v k.ú. Neratovice dle stavu v území. Územní plán navrhoval na předmětných pozemcích lesopark plnící funkci ÚSES. V současné době se zde nachází zástavba rodinných domů vyplňující prostor mezi silnicí č. II/101 a železniční tratí.
- prověřit podnět na změnu využití pozemků p. č. 359/7, 391/2, 391/3 v k.ú. Neratovice na plochy nerušící komerce. V současné době se na předmětných pozemcích nachází vzrostlá zeleň a veřejné prostranství. Doporučuje se k prověření v návaznosti na podnět obdobného charakteru v sousedství, se zohledněním dopravní obsluhy v této části města.
- prověřit podnět na vypuštění návrhu ploch pro bytové domy obsaženou v platném ÚP za panelovými domy "Na Výsluní". Zároveň prověřit podnět na využití dotčených pozemků jako pole nebo zahrádky či veřejnou zeleň.

tato kapitola bude doplněna po projednání návrhu zadání

Pozn.: Uvedený výčet zahrnuje všechny dosud podané a známé podněty, přičemž jejich „prověření“ znamená, že jejich vhodnost zpracovatel vyhodnotí a podle odborných hledisek je využije nebo nevyužije pro zpracování návrhu územního plánu.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Konkrétní požadavky na koncepci veřejné infrastruktury z PÚR ČR nevyplývají.

Obecně se rozvoje veřejné infrastruktury týkají republikové priority, které jsou včetně možných implementací do ÚP Neratovice uvedeny v kap. 1.1.1 tohoto zadání pod čísly priorit (16a), (24) a (29).

1.2.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje se do území města promítají tyto veřejně prospěšné stavby, jež budou v rámci nového územního plánu prověřeny a zpřesněny:

- D017 Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK)
- D018 Koridor silnice I/9: Byškovice obchvat (2 x MÚK);

- D060 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Úžice – Byškovice, vč. obchvatu sídla Netřeba;
- D061 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Byškovice – Lobkovice.

Respektovat a zpřesnit návrhy územního systému ekologické stability (ÚSES):

- nadregionální biokoridor Stříbrný roh – Polabský luh (NK10, vymezen podél Labe);
- regionální biocentra Mlékojedský luk (RC1478, v rámci EVL) a Kopeč (RC1865; částečný překryv se stejnojmennou přírodní rezervací);
- regionální biokoridor Košátecký potok (RK1129).

1.2.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

- řešit negativní vliv silniční dopravy přes město po silnici č. II/101, realizovat obchvaty Úžice – Byškovice a Byškovice – Lobkovice, řešit negativní vliv silniční dopravy v zástavbě ze silnice č. I/9 v Byškovicích obchvatem,
- řešit potřebný most přes Labe mezi Neratovicemi a Mlékojedy, jako spojení místní, s vazbou na pravobřežní silnici č. II/331 Mělník – Brandýs n/Labem,
- řešit návrh pěší lávky přes Labe v Lobkovicích,
- řešit nedostatek parkovacích stání ve staré sídlištní zástavbě,
- upřesnit průběh polabské cyklostezky,
- vymezit dvě nové železniční zastávky na trati Praha – Vysočany – Turnov v těsné blízkosti žst. Neratovice v traťových úsecích Měšice u Prahy – Neratovice a Neratovice – Všetaty,
- prověřit záměry dvou mimoúrovňových křížení pěší a cyklistické dopravy s železniční tratí č. 070 Praha – Všetaty (nadjezd Nerudova – Dr. E. Beneše, podjezd Mládežnická – Mělnická),
- prověřit záměr vybudování nového přístavu v k. ú. Lobkovice,
- prověřit kapacitu distribuční soustavy zejména s ohledem na návrh zastavitelných ploch,
- Prověřit aktuálnost návrhů z platného ÚP platného, kde je navržena přeložka potrubní trasy DN 500 u Byškovic. Návrh přeložky respektuje polohu silničního obchvatu komunikace č. I/9 kolem Byškovic. Trasa navržené přeložky souvisí s návrhem nového společného koridoru potrubních tras plynovodů a produktovodů, obcházejícího Byškovice. Dalším známým záměrem je návrh přeložky potrubí DN 500 kolem Byškovic do nového koridoru. Ve výhledu je uvažováno s novou regulační stanicí VTL/STL u okraje Byškovic a se zrušením stávající reg. stanice Neratovice. Propojení z Byškovic na stávající rozvod bylo navrhováno středotlakým potrubím,
- prověřit návrh výstavby nového věžového vodojemu Korycany,
- prověřit uvažovanou výstavbu nové kanalizační sítě v Byškovicích,
- prověřit známý záměr na výstavbu tlakové splaškové kanalizace v Mlékojedech. Odpadní vody budou čištěny na nové mechanicko-biologické ČOV o kapacitě 730 EO.

1.2.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- veřejná infrastruktura bude dimenzována na celkový návrhový počet obyvatel v horizontu 15 let (do r. 2030) cca 20 000 obyvatel „s obvyklým pobytem“;
- bude řešena síť cyklostezek a cyklotras ve vazbě na cyklostezku č.2 Labská s cílem zvýšení jejího podílu na přepravních vztazích a jejího rekreačního využívání pro místní obyvatele i rozvoj cestovního ruchu;
- veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, občanské vybavení, veřejná prostranství) řešit v koordinaci s okolními obcemi.

tato kapitola bude doplněna po projednání návrhu zadání

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny z PÚR ČR nevyplývají.

Obecně se rozvoje veřejné infrastruktury týkají republikové priority, které jsou včetně možných implementací do ÚP Neratovice uvedeny v kap. 1.1.1 tohoto zadání pod čísly priorit (19) a (21).

1.3.2 Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

V článku (12) ZÚR se území města Neratovice konkrétně týká úkol **„g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES, g.2) regionálních biocenter …** Mlékojedský luk (RC1478, v rámci EVL) a Kopeč (RC1865) **…“**

1.3.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Z ÚAP nevyplývají pro ÚP Neratovice žádné požadavky na koncepci uspořádání krajiny. Obecně z hlediska péče o přírodní a krajinné složky platí následující úkoly:

- vyloučit na území EVL vymezování zastavitelných ploch s takovým způsobem využití, které by měly potenciálně negativní dopad na lokalitu (průmyslové či těžební činnosti, dopravně náročné záměry, jiné zdroje znečištění, hluku apod.),
- vymezit údolní nivu a definovat podmínky její ochrany,
- prověřit vymezení registrovaných VKP,
- lokální úroveň ÚSES bude v návrhu ÚP aktualizována a upřesněna, bude brán zřetel na ÚPD okolních obcí a další relevantní podklady. Regionální a nadregionální prvky ÚSES budou převzaty ze ZÚR a s ohledem na lokální podmínky upřesněny,
- prostorová regulace ploch s rozdílným způsobem využití musí respektovat ráz jednotlivých sídel a okolní krajiny. S ohledem na to se doporučuje stanovit současný charakter zástavby a podmínit budoucí rozvoj provázat s tímto charakterem. Je třeba řešit přechod sídel do krajiny (pohledová exponovanost),
- prověřit možnost umístění rozvojových ploch primárně v místech s méně kvalitními půdami,
- minimalizovat zábor PUPFL, zároveň bude prověřena možnost zalesnění (pozitivní vliv na krajinný ráz, vodní režim území ad.),
- vyloučit vymezení zastavitelných ploch v aktivní zóně záplavového území. V záplavovém území a v území povodňového ohrožení (výstup Povodí Labe, s. p.) zastavitelné plochy vymezovat v minimálním možné rozsahu (s ohledem na možné škody a zábor prostoru k rozlivu povodně),
- prověřit možnost zvýšení podílu vodních ploch s ohledem na potřebu zadržování vody v krajině,
- prověřit rozšíření protipovodňových opatření (např. vybudování odlehčovacího přelivu v pískovně Mlékojedy pro zajištění rychlého odtoku vody z prostoru pískovny při povodních).

1.3.4 Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- navrhnout v koordinaci s územím okolních obcí funkční síť místních a účelových komunikací v krajině, využitelných jak pro obsluhu pozemků, tak pro pěší a cyklistický rekreační pohyb;
- vytvořit koncepci zeleně na veřejných prostranstvích a navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních a účelových komunikací.

tato kapitola bude doplněna po projednání návrhu zadání

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V návrhu územního plánu budou podle potřeby vymezeny plochy a koridory územních rezerv. Ve fázi návrhu zadání nejsou konkrétní požadavky tohoto druhu známy.

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Územní plán vymezí plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro nezbytný rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Pro liniové stavby technické infrastruktury bude stanovena možnost omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění. Pro uvedené stavby nebude využita možnost předkupního práva.

Pokud nastanou případy, kdy navrhovaný rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství (viz §2 odst. 1 písm. k) odst. 3. a 4. stavebního zákona) bude vyžadovat nezbytný zásah do neveřejných pozemků, budou tyto pozemky navrženy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch města Neratovice dle §101 stavebního zákona.

Pro vymezení prvků ÚSES nebude využita možnost vyvlastnění. V případě dalších veřejně prospěšných opatření, tj. pro zvyšování retenčních schopností území, ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami a pro ochranu archeologického dědictví, bude využití možnosti vyvlastnění individuálně posouzeno a bude navrhováno pouze v nejnutnějším rozsahu.

Návrh územního plánu ověří potřebu asanací v území.

4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Územním plánem bude u odůvodněných míst rozvoje nebo revitalizace stanovena podmínka dalšího prověření využití území územní studií, eventuálně podmínka uzavření dohody o parcelaci. Územní plán bude obsahovat požadavky na obsah řešení územních studií a určí lhůty pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti.

Návrh územního plánu podle potřeby vymezí území s podmínkou vydání regulačního plánu, přičemž určí, zda se bude jednat o regulační plány z podnětu nebo na žádost. V případě regulačních plánů z podnětu bude určena přiměřená lhůta pro jejich pořízení. Návrh územního plánu bude obsahovat zadání pro případné regulační plány. Nepředpokládá se, že regulační plány budou nahrazovat jakékoliv druhy územních rozhodnutí.

5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který bude zpracován v měřítku 1 : 50 000. Počet vyhotovení územního plánu bude 4 kompletní pare, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i geografickém formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a geografická vektorová data v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

Územní plán bude zpracován v souladu s pravidly vymezování a kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Předpokládá se, že typy ploch budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny, např. dle doporučené metodiky MINIS nebo jiným vhodným a přehledným způsobem.

Územní plán bude ve své výrokové části (nejlépe v úvodu) obsahovat přesné a jednoznačné definice použitých pojmů, zejména těch, které se vztahují k použitým nástrojům funkční a prostorové regulace. Pro jednoznačné uplatňování použitých nástrojů budou definovány způsoby měření zastavěných ploch, ploch zeleně, výšky zástavby apod.

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Předpokládá se, že územní plán Neratovice může obsahovat návrhy ploch výroby a skladování, plochy pro dopravní stavby (přeložky), plochy pro přístaviště, případně plochy pro sport a rekreaci nebo pro zařízení obchodu a služeb, které mohou naplňovat charakter záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tedy záměru vyžadujícího minimálně zjišťovací řízení dle uvedeného zákona.

Územní plán bude pravděpodobně obsahovat též záměr rozvoje města na souvislém území o rozloze nad 5 ha.

Z uvedených důvodů pořizovatel předpokládá, že k návrhu územního plánu bude zpracována příslušná dokumentace vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA).

Územní plán dále nebude navrhovat takové využití území, které by mohlo ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významné lokality a ptačí oblasti. V řešeném území města se jedná o EVL CZ0210152 Polabí u Kostelce, jejíž význam spočívá v zachovalosti harmonické mozaiky lučních, lesních a vodních biotopů.

tato kapitola bude doplněna a případně upravena na základě stanoviska příslušného orgánu uplatněného k návrhu zadání