

NOVÝ VESTEC

ÚZEMNÍ PLÁN

UPRAVENÝ NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel : Obecní úřad Nový Vestec
Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Nový Vestec
Určený člen zastupitelstva : Martin Šubrt

5.7. 2009

OBSAH:

Textová část

1. Důvody pro pořízení územního plánu obce, stanovení hlavních cílů rozvoje území	2
2. Výčet katastrálních území tvořících území obce	3
3. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace kraje, z širších územních vztahů	3
4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů	3
5. Požadavky na rozvoj obce	4
6. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území	11
7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	11
8. Požadavky na ochranu a rozvoj území	13
9. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	14
10. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů	14
11. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	14
12. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohy obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	14
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	15
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	15
15. Požadavek na zpracování konceptu územního plánu	15
16. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu	16

1. Důvody pro pořízení územního plánu obce Nový Vestec Stanovení hlavních cílů rozvoje území

1.1. Důvody pro pořízení územního plánu

Obec Nový Vestec nemá v současné době k dispozici žádnou územně plánovací dokumentaci, přestože „Politikou územního rozvoje“ je řešená oblast součástí jedné ze dvou vymezených rozvojových oblastí mimo krajských měst. Ve středočeském prostoru jsou dvě aglomerace Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště – (Turnov) a Kolín – Kutná Hora (zahrnující další města Nymburk, Poděbrady, Čáslav), které svým souhrnným významem stojí výše než některé aglomerace krajských měst.

Prvním realizovaným krokem, podle současné platné legislativy, kterou je hlavně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou provedené průzkumy a rozbory zájmového území, tj. katastrálního území Nový Vestec.

Vyhodnocení stavu a vývoje území se provádí podle §26 SZ územně analytickými podklady (ÚAP), které pro obce pořizují úřady územního plánování, v tomto případě odbor ÚR a památkové péče městského úřadu Brandýs nad Labem Stará Boleslav, pracoviště Praha 1, nám. Republiky 3.

V listopadu r.2007 byly souběžně se sběrem dat ÚAP provedeny s využitím již dostupných podkladů ÚAP průzkumy a rozbory (PR+R) a to podle přílohy č. 1 části A vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tyto PR+R byly zpracovány podle aktuální digitální katastrální mapy – autor ing.arch.Libor Kodl.

Dalším krokem je zpracování a odsouhlasení tohoto zadání, po kterém bude následovat vypracování územního plánu obce (ÚPO). Ve stadiu schvalování zadání bylo po změně ve verzi zadání zadání upraveno podle zprávy provedeného je MěÚ Přemyšl, n. d. dne 24.6.2009 a vydáno do 1.7.2009.

Zastupitelstvo obce Nový Vestec určilo pana Martin Šubrtu - starostu , ke spolupráci s pořizovatelem v procesu pořízení územního plánu.

1. 2. Stanovení hlavních cílů rozvoje území

- Zajistit další nabídku ploch pro rozvoj obce.
- Zajistit uspořádání funkčních ploch bez vzájemných střetů, v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

2. Výčet katastrálních území tvořících území obce

Území obce Nový Vestec je vymezeno administrativně správním územím obce tvořené hranicí katastrálního území Nový Vestec č. 708038, o rozloze 314, 3 ha.

3. Požadavky vyplývající pro řešené území z

- 3.1. Politiky územního rozvoje
- 3.2. Územně plánovací dokumentace kraje
- 3.3. Širších územních vztahů

3.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro území obce žádné zvláštní požadavky.

3.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace kraje

V době zpracování zadání nebyly schváleny zásady územního rozvoje a nebyly zpracovány a projednány územně analytické podklady kraje.

Severní hranice řešeného území je současně hranicí mezi VÚC Mladoboleslavsko a VÚC Pražského regionu. Pro řešené území je zpracován platný územní plán VÚC Pražského regionu (info: www.kraj-stredocesky.cz). Z obsahu tohoto územního plánu ani sousedního nevyplývají pro zadání územního plánu obce Nový Vestec žádné zvláštní požadavky na řešení. Dodrženy budou všechna ochranná pásma, která do území zasahují

3.3. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Z územních plánů okolních obcí nevyplývají žádné požadavky na společná řešení.

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností jsou již zpracovány a projednány. V souladu s § 185 odst. (3) stavebního zákona byly zpracovány a pro zadání ÚP využity zpracované průzkumy a rozbory, kterými byly stanoveny nejdůležitější jevy:

Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy

Ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy

Územní systém ekologické stability

Limity vyplývající z charakteru řešeného území

Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy

Pásma hygienické ochrany vodních zdrojů

Aktivní zóna záplavového území

podle grafické části PR+R

<u>Dopravní infrastruktura</u>	Ochranné
pásma	od osy vozovky 15 m
silnice II a III. třídy	
<u>Technická infrastruktura</u>	
Pro napětí 1 kV do 35 kV včetně	
1. pro vodiče bez izolace	7 m
2. pro vodiče s izolací základní	2 m
3. pro závěsná kabelová vedení	1 m
b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	
1. pro vodiče bez izolace	12 m
2. pro vodiče s izolací základní	5 m
c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	20 m
e) u napětí nad 400 kV	30 m
f) u závěsného kabelového vedení 110 kV	2 m
g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence	1 m
el podzemní vedení kabelové – po obou stranách krajních kabelů	1 m
trafostanice VN/NN (dle charakteru)	
Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti	
a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdíva,	
b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m,	
c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,	
d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.	
V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výrobny elektřiny a elektrické stanice je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.	
V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejízdět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.	
Podmínky nebo souhlas se připojují k návrhu regulačního plánu nebo návrhu na vydání územního rozhodnutí a orgán, který je příslušný k vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, podmínky nepřezkoumává.	
a) zřizovat bez souhlasu vlastníka této zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná 2, 7, 10 m V	
STL plynovod a plynovodní přípojky – na obě strany od půdorysu potrubí	1 m
v zastavěném území obce	
vodovodní řady a dešťová kanalizace do DN 500 od vnějšího okraje potrubí na každou stranu	1,5 m
vzdálenost žumpy od studny či vodovodu	5 - 12 m od potrubí
studny od zdroje znečištění	dle ČSN 755115
<u>Spoje</u>	
obecně kabely spojů – po stranách krajního vedení	1,5 m
<u>Pozemky určené k plnění funkce lesa</u>	
podmínka souhlasu k dotčení pozemků do vzdálenosti od okraje lesa do	50 m
navrhujeme se povolit výjimku 25 m	

Ochranná pásmá vyhlášená orgány státní správy

ŘÚ leží ve významné vodohospodářské oblasti v ochranných pásmech 1., 2.a, 2.b,

vodního zdroje Káraný, kde platí rozhodnutí OVLHZ středočeského KNV č.j. 4090/85 z 18.3. 1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný. V souladu s tímto vodohospodářským rozhodnutím bylo vydáno rozhodnutí ONV Mladá Boleslav č.j. VÚP 863/87-348.1/88-93 ze dne 15.12.1988, ve kterém je v oblasti PHO 2.a vodního zdroje Káraný vyhlášena **stavební uzávěra**. Současně je zde nutno dodržovat zásady obecné ochrany vod podle zákona o vodách č. 254/2001 Sb. a podle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v plném znění.

OP 1. stupně vodního zdroje je tvořeno 15 m širokým pruhem podél jímacích řadů, kde je zakázána výstavba jakýchkoli objektů s výjimkou vodárenských zařízení. Přejízdění pásma je možno pouze na základě udělení výjimky a povolení ke vstupu a na povolených zpevněných přejezdech jímacích řadů.

OP 2.a stupně (vnitřní) vodního zdroje: zde je vyhlášena stavební uzávěra, nedoporučuje se pěstování náročnějších plodin na hnojení, skladování ropných látek je zakázáno, hnojit se může pouze v souladu s platnou legislativou. Platí zde vládní nařízení č.103/2003 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv. Je nutno dodržovat znění zákona č.159/98 Sb. o hnojivech, pomocných půdních látkách...Je povoleno zde používat pouze registrované prostředky na ochranu rostlin.

Pro výstavbu v OP 2a byly povoleny výjimky a současně byla zpracována studie „Hydrogeologické posouzení a stanovení kritérií pro vydávání výjimek ze stavební uzávěry v katastru obce Nový Vestec“, která na základě hydrogeologických podkladů stanovila lokality, kde by bylo možné výjimky povolit. Na základě studie může PVK a.s. vydávat souhlasné stanovisko s udělením výjimky ze stavební uzávěry. Vyznačení těchto lokalit je v grafické příloze. Výjimky byly dosud uděleny na p.p.č.kat. 681 (dle PK 346) 5.11.2001 pro ca 4 RD, parc.č. 676/5, 676/14 z 19.10.2006 pro ca 12 RD, parc.č.762/33 na 1 RD– SP z 8.3.2007

OP 2b (vnější) vodního zdroje pokrývá celé řešené území. Zde je požadováno obecně dodržování platné legislativy a rozhodnutí PVK, a.s.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability – vymezené plochy vyplývající z platného generelu ÚSES.

Limity využití území vyplývající z charakteru řešeného území

Charakter území ovlivňující rozvoj a koncepci území či omezení ve využití území, vyplývající z jeho vlastností nebo vzniklé v důsledku lidské činnosti. Tedy ta, která nevyplývají z právních předpisů či správních rozhodnutí.

Limity přírodní

- ochrana zemědělského půdního fondu - půdy I. a II. třídy ochrany
- aktivní zóna Q100 – respektovat zákaz výstavby (kromě povolených výjimek podle § 67 zák.č. 254/2001 Sb.). Hranice zátopových oblastí jsou vyznačeny v grafické příloze PR+R.

5. Požadavky na rozvoj obce

Podle požadavku zastupitelstva obce byly vytipovány možné rozvojové plochy, převážně čistě obytných zón, které jsou zakresleny v přiložené grafické příloze a jejichž přehled je v následující tabulce. Jedná se o lokality obsahující plochy převážně v prolukách již zastavěného území a lokality navazující na zastavěné území, ležící mimo

ochranná pásma vodních zdrojů, lesa a mimo aktivní zónu záplavového území. Je zahrnut maximální, konečný rozsah území, další zábory již nebudou možné.

Kromě obytných zón (BC, BI) je vyznačena redukované lokalita č.9 ponechaná jako územní rezerva pro veřejnou nekomerční občanskou základní vybavenost (rozšíření obecního úřadu, převod pozemku stavby do vlastnictví obce, služby, veřejné prostranství, zeleně) a změněna lokalita č. 10, která je navržena jako izolační pás zeleně – les. Zčásti je území již zalesněno. Nově navrženou lokalitou je č. 11 pro umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Tabulka návrhu rozvojových oblastí:

Číslo lokality	Číslo parcely KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
1 BC	679/6	150	zahrada	150	2.2.210	J. Peroutková, Fr.Urban
	681/7	9717	orná půda	9717	2.2.210	Jos. Roubíček
	681/14	5808	orná půda	5808	2.2.210	T. a Š. Lanovi
	681/15	6759	orná půda	6759	2.2.210	Hana Dvořáčková
	681/16	9255	orná půda	9255	2.2.210	Jos.+ Mir. Svobodovi
	681/17	8707	orná půda	8707	2.2.210	J. Peroutková, Fr.Urban
součet		40396				
2 BI	676/5 č	10762	orná půda	10762	2.2.210, 2.5.600	Ing. V. a Zd. Boháč
	675/13 č	4998	orná půda	4998	2.2.210, 2.5.600	Martin Fuchs a spol.
	675/14 č	5808	orná půda	5808	2.2.210	Boh. Strnadová
součet		21568				
3 BC	610/1 č	7437	orná půda	7437	2.2.210	Ing. Fr. Dolanský
	610/2	929	orná půda	929	2.2.210	Jan Bouda
	610/4	935	orná půda	935	2.2.210	Ing.D. + Štefan Šarvašovi
	610/6	963	orná půda	963	2.2.210	Ing.D. + Štefan Šarvašovi
	610/8	965	orná půda	965	2.2.210	Petr Janda
	610/10	1595	orná půda	1595	2.2.210	Jan Bouda
	610/12	1401	ostatní pl.	-	2.2.210	Šarvašovi, Zoufalíkovi
	610/15	936	orná půda	936	2.2.210	Boh. a Iv. Zoufalíkovi
součet		15141				

Číslo lokality	Číslo parceley KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
4 BC	77/1	759	orná půda	759	2.2.210	Jos. Hájek
	77/2	825	orná půda	825	2.2.210	Lenka Vančurová
	77/3	822	orná půda	822	2.2.210	Radka Kudrnová
	77/4	1190	orná půda	1190	2.2.210	Fr. a Ver. Vocáskovi
	77/9	858	orná půda	858	2.2.210	J. Mádlová, O.Tříška
	762/3	1077	orná půda	1077	2.2.210	Jan a ing Helena Kubrychtovi
	762/4	339	orná půda	339	2.2.210	Obec Nový Vestec
	762/12	461	orná půda	461	2.2.210	Fr. a Lidmila Macháčkovi
	762/16	901	orná půda	901	2.2.210	Ing. Jin.Fiala, L.Racková
	762/20	600	orná půda	600	2.2.210	Alan a Jana Doskočilovi
	762/21	530	orná půda	530	2.2.210	Jitka Veselá
	762/22	1597	ostatní pl.	-	-	Obec Nový Vestec
	762/24	816	orná půda	816	2.2.210	Iva Kučerová, Radek Richter
	762/27	847	orná půda	847	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/28	296	orná půda	296	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/29	847	orná půda	847	2.2.210	Petr a Danuše Doudovi
	762/30	852	orná půda	852	2.2.210	Ing. Alena Traubová
	762/36	1037	orná půda	1037	2.2.210	Jan Semrád
	762/39 č	5302	orná půda	5302	2.2.210	Ing. Ludvík Jonáš
	762/40 č	4304	orná půda	4304	2.2.210	Jar. Hájek
	762/41 č	6600	orná půda	6600	2.2.210, 2.5.600	Jan Svoboda, Irena Veselá
	762/42	4574	orná půda	4574	2.2.210	Hana Čuchalová
	762/43	4840	orná půda	4840	2.2.210	Martin Čvančara a spol.
	762/44	2736	orná půda	2736	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/45	2673	orná půda	2673	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/46	906	orná půda	906	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/53	913	orná půda	913	2.2.210	MUDr.N.Zolmanová
	762/54	344	orná půda	344	2.2.210	M. a V. Tyl, N.Zolmanová
	762/55	279	orná půda	279	2.2.210	M. a V. Tyl, N.Zolmanová
	762/56	962	orná půda	962	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	762/58	933	orná půda	933	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/59	940	orná půda	940	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/60	939	orná půda	939	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/61	344	orná půda	344	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/62	284	orná půda	344	2.2.210	M. Altman, M.Hrušková
	762/63	1031	orná půda	1031	2.2.210,2.5.600	Ing. Karel a Eva Navrátilovi
	součet	53558				

Číslo lokality	Číslo parceley KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
5 BC	116/1	2603	orná půda	2603	2.2.210	Jan Veselý
	116/4	983	orná půda	983	2.2.210	Ing. Jan a PaedDr. I. Štěpánkoví
	116/5	978	orná půda	978	2.2.210	Filip Jančík
	116/6	1003	orná půda	1003	2.2.210	Ing. Vl. a Marc. Latochovi
	116/7	1021	ostatní pl.	-	-	Obec Nový Vestec
	116/12	834	orná půda	834	2.2.210	Jar. Hájek
	116/13	834	orná půda	834	2.2.210	Miloš Hajek
	116/14	1745	orná půda	1745	2.2.210	V. a Věra Urbanovi
	133/1	2191	ostatní pl.	-	-	Zd. Koubová
	133/7	643	ostatní pl.	-	-	Jar. Hájek
	770/1	5917	orná půda	5917	2.2.210	Hana Tihonová
	770/2	2831	orná půda	2831	2.2.210	Zd. a MUDr. Lenka Holasovi
	770/3	3470	orná půda	3470	2.2.210	Jar. Hájek
	770/5	1829	orná půda	1829	2.2.210	Jar. Lubert
	770/6	1830	orná půda	816	2.2.210	Jan Veselý
	770/7	343	ostatní pl.	-	-	Jar. Hájek
	770/8	64	ostatní pl	-	-	Hana Tihonová
součet		29119				
6 BC	219/3	743	ostatní pl.	-	-	Ing. Lad. a ing. J. Niklíčkovi
	219/18	1131	orná půda	1131	2.2.210	JUDr. Fr. a Věra Kopřivoví
	219/26	1154	orná půda	1154	2.2.210	Jan Švejnoha
součet		3028				

Číslo lokality	Číslo parcely KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
7 BC	146/1	229	ostatní pl.	-	-	V. Špitálský
	146/3	217	ostatní pl.	-	-	P. Smaha
	146/4	141	ostatní pl.	-	-	M. Altman, M. Hrušková
	146/5	237	ostatní pl.	-	-	M. Altman, M. Hrušková
	146/6	101	ostatní pl.	-	-	Vl. Tyl
	146/9	70	ostatní pl.	-	-	M. Ducháčková
	146/10	227	ostatní pl.	-	-	M. Ducháčková
	219/1	8746	orná půda	8746	2.2.210	V. Špitálský
	219/8	974	orná půda	974	2.2.210	Jaroslava Langerová
	219/9	325	orná půda	325	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/14	324	orná půda	324	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/15	892	orná půda	892	2.2.210	Ing. Petr a Lívie Zolmanovi
	219/16	892	orná půda	892	2.2.210	Ing. Petr a Lívie Zolmanovi
	219/32	1020	orná půda	1020	2.2.210	M. Altman
	219/33	977	orná půda	977	2.2.210	M. Hrušková
	219/34	1008	orná půda	1008	2.2.210	M. Altman
	219/39	935	orná půda	935	2.2.210	David Šubr
	219/40	868	orná půda	868	2.2.210	M. Tyl
	219/41	847	orná půda	847	2.2.210	M. Procházka
	219/42	866	orná půda	866	2.2.210	MVDr. Naděžda Zolmanová
	219/43	727	orná půda	727	2.2.210	Petr Smaha
	219/44	623	orná půda	623	2.2.210	Vl. Tyl
	219/45	546	orná půda	546	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/46	382	orná půda	382	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/51	98	orná půda	98	2.2.210	Jaroslava Langerová
	219/52	96	orná půda	96	2.2.210	Ing. M. a Lenka Urbanovi
	219/53	79	orná půda	79	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/54	84	orná půda	84	2.2.210	Obec Nový Vestec
	219/60	3180	orná půda	3180	2.2.210	M. Kloudová
	219/66	4696	orná půda	4696	2.2.210	M. Ducháčková
	219/67	3630	orná půda	3630	2.2.210	M. Ducháčková
	219/68	2854	orná půda	2854	2.2.210	Jar. Fleiberk
	219/69	918	orná půda	918	2.2.210	Ing. Lad. a ing. J. Niklčkovi
	219/70	890	orná půda	890	2.2.210	Jaroslava Langerová
	219/71	892	orná půda	892	2.2.210	Jaroslava Langerová
součet		39591				

Číslo lokality	Číslo parcely KN	výměra m ²	kultura	zábor ZPF m ²	BPEJ	Vlastník
7 BC	430	280	ostat. pl.	-	-	Marie Ducháčková
	518	86	ostat. pl.	-	-	M. Altman
	519	79	ostat. pl.	-	-	M. Hrušková
	526	126	ostat. pl.	-	-	V. Tyl
	součet	571				
8 BC	435/1	3272	orná půda	3272	2.2.210	Marie Ducháčková
	435/5	1199	orná půda	1199	2.2.210	Michal a Ivana Doušovi
	435/6	1450	orná půda	1450	2.2.210	JUDr. S. Řezáč
	součet	5921				
9 OV	133/3	63	orná půda	63	2.2.210	Jiří a Tomáš Peškovi
	133/4	1704	orná půda	1704	2.2.210	Josef Hájek
	133/5	134	orná půda	134	2.2.210	Josef Hájek
	133/6	1563	orná půda	1563	2.2.210	Zd. Koubová
	součet	3364				
10 L	762/1 č	16623	orná půda	16623	2.5.600	Pozemkový fond ČR
	součet	16623				
11 EN	696/11	1880	orná půda	1880	2.5.600	L. Plechatý
	696/12	4855	orná půda	4855	2.5.600,2.5.900	Ing. M. Divis
	696/20	45	orná půda	45	2.5.600	CHUR a.s.
	696/21	5034	orna půda	5034	2.5.600,2.5.900	V. Svoboda a spol.
	696/22	4425	orna půda	4425	2.5.900	Věra Krejsová a spol.
	součet	16239				

Požadavky na řešení

- Rozsáhlejší zástavbu navrhnout etapovitě se stanovením podmínek pro realizaci zástavby, zejména z pohledu požadavku na zainvestování veřejné infrastruktury žadateli či uživateli

6. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh územního plánu obce bude vycházet z územního plánu VÚC Pražského regionu, výsledků PR+R, z charakteru řešeného území požadavku obce, přičemž bude chránit krajinný ráz.

Řešení ÚP bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí ve smyslu platné legislativy. Rozvoj jednotlivých řešených území respektuje skladebné části ÚSES, který se od ploch vymezených platným územním plánem neliší. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude vyhodnocení záborů ZPF zpracováno v souladu s platnou legislativou tj. zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a prováděcích předpisů a metodiky. Pro zpracování ÚP Nový Vestec nevyplývají z hlediska ochrany památek žádné požadavky.

Plochy s rozdílným způsobem využití, jejich vzájemné uspořádání a vazby budou odpovídat zásadám urbanisticko ekonomického uspořádání v návaznosti na stávající strukturu obce a zásady ochrany životního prostředí.

Požadavky na vymezení zastavěných a zastavitelných území/ploch:

V území řešeném územním plánem bude vyznačena aktuální hranice zastavěného území a vymezeny zastavitelné plochy.

Nově navrhované zastavitelné plochy budou v souladu s vyhl. 501/2006 Sb. definovány jako:

Plochy čistě obytné
Plochy obytné smíšené
Plochy veřejného prostranství
Plochy veřejně zeleně
Plochy veřejného vybavení
Plochy technické infrastruktury
Plochy dopravní infrastruktury
Plochy lesní
Plochy pro umístění obnovitelných zdrojů energie

Požadavky na vymezení území / ploch ke změně či k obnově stávající zástavby:

Popsány v části 5. Požadavky na rozvoj obce.

Požadavky na vymezení ploch veřejných prostranství

ÚP budou uplatněny požadavky na vymezení ploch pro veřejná prostranství.

7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

7. 1. Doprava a dopravní infrastruktura

Ve východní části katastrálního území probíhá dálnice R 10 Praha, Mladá Boleslav, Liberec. Sjezd z dálnice do Nového Vestce je na 14 km na silnici II. tř. č. 610 a dále po silnici

III. tř.2451, která končí v Káraném. Dálnice je v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území Nového Vestce a její trasa je dlouhodobě stabilizována.

Silničním ochranným pásmem dálnice se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohrazený svistlymi plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice nebo rychlostní místní komunikace anebo od osy větve jejich křížovatky; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásmu hrance silničního pozemku.

Ve východozápadním směru probíhá Novým Vestcem silnice III/2451, kolem které vznikalo současné osídlení. Silnice tvoří jedinou přístupovou cestu do obce. Dříve končila ve Vestci. V r. 1936 byl postaven nový ŽB most přes Jizeru, kterým se umožnilo spojení do Káraného. Tato slepá a jediná přístupová komunikace je frekventovaná a s navrhovanou zástavbou v Káraném a N. Vestci se dopravní zařízení ještě zhorší. Proto bude územní plán řešit diferenciaci pěší dopravy a bude doporučeno v rámci řešení územních plánů Otradovic a Brandýsa n.L. Staré Boleslaví, vymezit dopravní koridor severním směrem od N. Vestce od autobusové zastávky „Hájovna“ a navazující stávající zpevněná komunikace s vyústěním u mostu přes Jizeru. Spojení jižním směrem přes Labe do Toušeně umožňoval pouze osobní přívoz a nákladní prám. Přívoz (tzv. Bodlákov) byl asi 100 m po proudu za soutokem s Jizerou a umožňoval spojení na vlak. Jižně od Káraného je přes Labe lávka.

Ochranné pásmo je 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

V návrhu ÚPO bude vyznačena trasa hlavních tras navrhovaných obslužných komunikací, komunikace vyšších tříd se nenavrhuje.

- Připojení nových místních komunikací na silnici III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zákona č. 13/1997 Sb.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křížovatek místních komunikací se silniční sítí
 - Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křížovatek
 - Uspokojovat nároky na odstavování vozidel
 - Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu
 - Při výstavbě nových komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky
 - U lokalit s navrhovaným využitím pro obytné účely, situovaných u silnice III. tř. navrhovat umístění staveb tak, aby byly splněny podmínky ust. § 30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů.
- Splnění požadavků kladených dle ust. § 36 zákona č. 13/1997 Sb., tj. mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic.
- Navrhnut plochy pro případné územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 736425

7. 2. Požadavky na technickou infrastrukturu

1. Zásobování pitnou vodou

V obci byl v letech 1988 – 1990 vybudován veřejný vodovodní řad, který je přímo napojen na Pražskou vodámu v Káraném. Zásobování obyvatel vodou je tak ve vyhovujícím stavu s dostatečnou rezervou pro nárůst obyvatel.

Kromě místní sítě je v ŘÚ vodovodní výtlačný řad Praha Káraný DN 1600 (OP 2,5 m) a dvě větve násoskového řadu vodárny Káraný – Dolnolabský DN 650 a Zahrádky DN 500. Vodovod Praha Káraný je majetkem hl.m. Prahy. Správu tohoto vodohospodářského majetku provádí Pražská vodohospodářská společnost a.s.

V návrhu ÚPO bude zásobování vodou řešeno prodloužením, či zokruhováním stávajících rozvodů vody v obci.

2. Kanalizace

V obci není provedena veřejná kanalizační síť a ČOV. Odpadní vody z domácností jsou jímány do žump, z nichž většina pravděpodobně nesplňuje kriteria nepropustnosti. Dešťové vody jsou vzhledem k propustnému podloží likvidovány retencí na vlastních pozemcích, jsou jímány v nádobách na zálivku nebo jsou napojeny na dílčí odpadní potrubí se zaústěním do Jizerky nebo s drenážním vsakem. Odpadní jímky představují největší reálné riziko kontaminace podzemních vod závadnými látkami a systémové řešení likvidace splaškových vod bude nejdůležitější úkol z hlediska řešení územního plánu.

Na výstavbu kanalizace je možno získat dotace. Ve schváleném usnesení vlády ČR ze dne 23.5.2007 č.562, je na str. 23 v tab. Č.4.4 – Financování rámcových opatření z podpůrných finančních zdrojů –Výstavba a rekonstrukce ČOV a kanalizací v aglomeracích do 2000 EO v územích vyžadujících zvláštní ochranu, zdroj finančních podpor – OPŽP – oblast podpory 1.1 snížení znečištění vod (č.A2)

3. Elektrická energie

Řídí se zák.č.458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), §§1, 46.

Elektrifikace obce byla provedena v r. 1932. V ŘÚ není žádná elektrárna nad 1 MW. Jsou zde 3 distribuční trafostanice, na poz.parc.č. . 396/2, 679/5, 757. TS jsou napájeny primárním nadzemním vedením 22 kV. Sekundární NN rozvody jsou kabelové. Kromě toho prochází ve východní části katastru nadzemní vedení 110 kV. Trasy, včetně OP jsou vyznačeny v grafické části, jejichž definice je převzata ze zákona:

Elektrifikaci území zajišťuje od r. 1992 skupina ČEZ a.s., která se v r. 2003 spojila s distribučními společnostmi a takto v dnešní podobě kompletně zabezpečuje vlastní zásobování el. energií. Pro řešené území provádí zásobování ČEZ Distribuce a.s.. Skupina ČEZ zajišťuje výběrové řízení na projektanta, dodavatele a vlastní odběr, včetně řešení koncepce zásobování oblasti.. Pro návrh ÚPO se neurčují korytá napájecích tras VN, které jsou již provedeny.

Nové elektrické rozvody v obci budou prováděny jako kabelové

4. Plynofikace

V obci je zaveden zemní plyn STL. Plynofikace byla provedena v r. 2000. Nově navrhované objekty mohou být připojeny na zemní plyn.

Ta část technické infrastruktury, která byla dosud realizována, bude zakreslena jako stávající.

8. Požadavky na ochranu a rozvoj území

8.1. Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi

Přírodní hodnoty – v zájmovém území není evidován žádný zdroj nerostných surovin.

Územní systém ekologické stability – bude zachován v rozsahu plošného vymezení dle platného generelu ÚSES.

Likvidace odpadů - obec je ze zákona, jako původce komunálního odpadu vznikajícího na území obce při činnosti fyzických osob, zodpovědná za jeho zneškodňování. Koncepce, systém a ekonomické souvislosti nakládání s komunálními odpady se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Nový Vestec, o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, vznikajících na území obce. V obci je organizován pravidelný odvoz domovního odpadu a sběrné místo tříděného odpadu – papíru, skla a plastů.

9. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- Z průzkumů a rozborů nevyplynuly požadavky na asanační zásahy, kromě ocelových hal na pozemcích č.parc. 678/1,2,3.
- Požaduje se vymezit veřejnou infrastrukturu jako veřejně prospěšné stavby.
- Požaduje se stanovit veřejně prospěšná opatření, pokud vyplynou z řešení rozvoje obce.

10. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů

V návrhu bude zapracována část, týkající se ochrany obyvatel a požární ochrany, vyplývající z § 18 a § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. a to s platností pro celou obec.

Všichni vlastníci pozemků, určených k zástavbě jsou povinni ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění zajistit při výkopových pracích archeologický dohled případně průzkum, který povede archeologické pracoviště s oprávněním k této činnosti.

11. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území

Předpokládané střety mezi požadovanou zástavbou a vodohospodářskými ochrannými pásmeny budou řešeny výjimkami, řešenými s vodohospodářskými orgány podle konkrétních podmínek. Vhodnost území k zástavbě se bude řešit podle objektivních podmínek staveniště. Záměry vlastníků budou řešeny při územním rozhodování. Lokality č.1,2,4,7,8,10,11 se nacházejí v záplavovém území Q₁₀₀. Pro všechny stavby zde platí, že výškové umístění podlah obytných a provozních místností nových objektů bude navrženo nad hladinou vody při průtoku Q₁₀₀ a že projektová dokumentace staveb bude posouzena Povodím Labe s.p. a Pražskými vodovody a kanalizacemi a.s. Realizace nové zástavby bude v této souvislosti podmíněna rádným odkanalizováním v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Vlivem výstavby nesmí docházet ke zhoršení odiokových poměrů v území.

12. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Řešené území leží v oblasti předpokládaného rozvoje bydlení, což je dáno příznivou nízinnou polohou na okraji lesního masivu v dostupné vzdálenosti od hl.m. Prahy. ÚPO zaktualizuje hranici zastavěného území ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona. Dále vymezí hranice zastavitelných ploch.

13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Pro řešení lokality v větším počtu než 5 RD se navrhuje zpracování územní studie. Toto opatření je navrhováno zejména s ohledem na koncepční řešení komunikační sítě, tak aby se zamezilo nekontrolovatelnému počtu soukromých připojovacích komunikací a byly dodrženy zásady ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací, zejména s ohledem na zásah požární techniky a odvoz odpadu.

14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Výsledky provedených průzkumů a rozborů řešeného území a definované požadavky na rozvoj nevyvolaly potřebu posouzení vlivů územního plánu obce Nový Vestec na životní prostředí.

15. Požadavek na zpracování konceptu územního plánu

Nepožaduje se zpracovat koncept územního plánu. Požadavky na rozvoj obce a charakter území nevyvolávají potřebu variantních řešení. V případě nesouhlasných stanovisek bude provedeno dohadovací řízení a úprava dokumentace

16. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu

ÚPO Nový Vestec bude zpracován v rozsahu vyplývajícími z platné legislativy, a to:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (stavební zákon)
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Dokumentace bude zpracována v tomto rozsahu:

I. Územní plán

1. Textová část územního plánu
2. Grafická část územního plánu
 - výkres základního členění území
 - hlavní výkres
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

II.- Odůvodnění

- 1- textová část odůvodnění
2. Grafická část odůvodnění
 - koordinační výkres
 - výkres širších vztahů
 - výkres předpokládaných záborů ZPF

Obsahově a způsobem zpracování v digitální podobě bude splňovat územní plán minimální standardizaci zpracování požadovanou Krajským úřadem Středočeského kraje. tzn.

- Výkresy v rastrové podobě (png, tiff)

vlastní územní plán

- výkres základního členění území (vždy)
- hlavní výkres (vždy)
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (vždy)
- výkres koncepce dopravy (pokud bude samostatně zpracován)
- výkres koncepce technické infrastruktury (pokud bude samostatně zpracován)

odůvodnění

- koordinační výkres
- Standardní vektorové datové vrstvy (v GIS nebo CAD shp)
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití

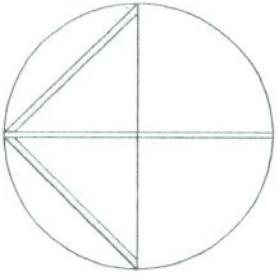
- zastavitelné plochy a plochy přestavby (rozvojové plochy)
- územní rezervy
- veřejně prospěšné stavby , opatření a asanace
- územní systém ekologické stability
- Textová část (formáty PDF,DOC, XLS)
- vlastní územní plán
- odůvodnění

Bude - li to účelné a nesníží se tim přehlednost grafických příloh, mohou se některé výkresy sloučit.

Pozn. Modifikace jsou uvedeny změny oproti první variaci zadání ÚP

NOVÝ VESTEC

ZADÁNÍ ÚPO



NAVRŽENÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY
PODLE PŮvodního ZADÁNÍ ÚP

8
BC BI
8V

DODATEČNÝ NÁVRH OBYTNÉ ZÓNY

12



