

# ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÝ VESTEC – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

V Praze září r. 2021

č.paré:

Zpracoval Ing. arch. Libor Kodl

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Obsah

#### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU<sup>2</sup>

##### II.A.1 TEXTOVÁ ČÁST – VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb<sup>3</sup>

- A) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území<sup>3</sup>
- B) Vyhodnocení splnění požadavků zadání<sup>3</sup>

##### Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy<sup>7</sup>

- C) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) s odůvodněním potřeby jejich vymezení<sup>10</sup>
- D) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>10</sup>

##### II.A.2 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 Odst. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA<sup>12</sup>

- A) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem<sup>12</sup>
- B) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území<sup>12</sup>
- C) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů<sup>12</sup>
- D) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů<sup>13</sup>
- E) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí<sup>13</sup>
- F) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona<sup>13</sup>
- G) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly<sup>13</sup>
- H) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty<sup>14</sup>

*Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území..rozvoje území<sup>23</sup>*

- I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch<sup>24</sup>

##### II.A.3 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU<sup>25</sup>

- A) Postup pořízení a zpracování změny č.2 územního plánu<sup>25</sup>
- B) Návrh rozhodnutí o námitkách<sup>25</sup>
- C) vyhodnocení připomínek<sup>25</sup>
- D) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění<sup>25</sup>

## II.A.1 TEXTOVÁ ČÁST – VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY 500/2006 Sb

### A) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

#### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z politiky územního rozvoje ČR, vyplývají pro území obce tyto obecně platné požadavky:

rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví – zejména uvnitř rozvojových oblastí (priority 24 a 27) – na území obce Nový Vestec je tato priorita obsažena v návrhu nových obslužných komunikací, chodníků a doporučení obchvatu komunikace III/2451.

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech, na jejichž území je negativně poznamenána lidskou činností (zachování prostupnosti krajiny) – priorita 21. Na území obce Nový Vestec se tato priorita uplatňuje v návrhu ploch ÚSES a zachování a návrhu izolační zeleně (lesní plochy) v návaznosti na okolní obce.

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu – priorita č. 28. Tato priorita je spojena s předchozí prioritou 24 a 27 – uplatňuje se v realizaci veřejné kanalizační sítě a respektování ochranných pásem.

#### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Katastrální území Nový Vestec je součástí schváleného územního plánu VÚC Pražského regionu, který byl schválen 18. 12. 2006 zastupitelstvem Středočeského kraje, (info: [www.kraj-stredocesky.cz](http://www.kraj-stredocesky.cz)). Z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešené území žádné zvláštní požadavky.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem středočeského kraje usnesením č.j.: 000687/2012/KUSK z 22.2.2012. (info: [www.kr-stredocesky.cz](http://www.kr-stredocesky.cz)), tedy po schválení ÚP Nový Vestec. Změna č. 2 ÚP Nový Vestec není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Nový Vestec stanoveny žádná omezující kritéria a pro zadání změny č. 2 nevyplývají žádné zvláštní požadavky na řešení.

Návrh územního plánu vychází z konkrétních podmínek území, především z polohy obce na soutoku Labe a Jizery, s kvalitním přírodním prostředím a díky rychlostní komunikaci R 10, v dobré dopravní dostupnosti s hl. m. Prahou a severním směrem do Mladé Boleslavi a v poměrně blízkosti hodnotného území CHKO Český ráj. Přírodní zázemí spolu s dobrou dostupností vytvářejí vhodné podmínky pro rozvoj funkce bydlení, pro které návrh územního plánu vymezuje dostatek vhodných ploch.

### B) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

#### **Navržené úpravy Změny č. 2 Územního plánu Nový Vestec:**

1. Aktualizaci ÚAP především pak zanesení aktuální katastrální mapy do ÚP.

2. Odstranění požadavku zpracování územní studie pro lokality, kde byla již zpracována (lokality č. 2, 4a, 7b).  
Pro lokalitu č. 1 a 4c, resp. 4d tento požadavek zůstává zachován.
3. Zařazení pozemků parc.č. 398/1, 398/2, 398/10, 398/11 z funkčního využití zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) do plochy čistě obytné (BC).
4. V souladu s platnou územní studií pro lokalitu BC 5 zařazení pozemků parc.č. 398/5, 396/2 z funkčního využití zeleň přírodního charakteru (ZP) do zeleň na veřejných prostranstvích (ZV).
5. Následující veřejné komunikace zařazuje do veřejně prospěšných staveb s předkupním právem ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec – 735/4, 735/7, 709/13, 709/6, 709/4, 709/8, 709/11, 709/9, 709/12, 709/10, 709/7, 709/5, 709/3, 709/2, 709/1, 690/139 (část), 690/199 (část).
6. Zařazení pozemků parc.č. 771/34, 771/33, 771/37, 771/32, 771/23, 771/24, 771/27, 771/36, 775, 776, 771/35 z funkčního využití zeleň zahrádkářská kolonie (ZK) a pozemku parc. č. 772 do plochy bydlení v bytových domech (BH).
7. Zařazení pozemku parc.č. 351/1 z funkčního využití drobná výroba a skladování (VD) do plochy smíšené obytné (BI)
8. Zařazení pozemku parc.č. 116/1 z funkčního využití plochy pro bydlení v rodinných domech (BC) do plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
9. zařazení pozemku parc.č. 755 z funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy občanského vybavení (OV)
10. Stanovení minimální velikosti nového stavebního pozemku pro RD na 700 m<sup>2</sup>.
11. Zařazení pozemků parc.č. 610/12, 762/4, 762/22, 762/12 – úsek při parc.č. 762/16, 762/23, 762/54, 762/61, 762/55, 762/62, 762/34, 435/14, 435/15 – úsek při parc.č. 435/14, 219/104, 219/100, 219/103, 219/102, 219/9, 219/14, 219/54, 219/53, 219/45, 219/46, 219/25 – úsek při parc.č. 219/34, 770/01, 770/8, 770/7, 770/16, 770/18, 770/19, 116/7 – úsek při parc.č. 116/6 do plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DS - MK) v rámci lokalit s již zpracovanou územní studií
12. Zařazení pozemků parc.č. 457, 458, 471 do plochy RI – plochy rekreace.
13. Odstranění regulativů náležícím regulačnímu plánu z prostorového uspořádání v podmínkách prostorového uspořádání u ploch využití BC a BI
14. Změna hlavního využití ploch bydlení v rodinných domech (BC) na izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce.
15. Doplnění nepřípustného využití ploch bydlení v rodinných domech (BC) o dvojdomy.

16. Doplnění podmínek prostorového využití pro lokalitu č. 1 o:
- velikost pozemků bude ovlivněna min. požadovanou vzdáleností RD od lesa - doporučeno 25 m a respektováním OP silnice III. tř. 15 m, celá lokalita leží ve vodárenském OP 2b.
  - lokalita leží mimo aktivní záplavové území Q100
  - podmínkou zahájení výstavby je přeložka el. vedení 22 kV
  - přístup z prodloužené komunikace č.p. 681/8, zaokrouhlováním na silnici III/2451

### **Odůvodnění jednotlivých změn:**

1. Aktualizaci ÚAP především pak zanesení aktuální katastrální mapy do ÚP. V současnosti již podklady neodpovídají skutečnosti, a to především katastrální mapa, která se v obci vyvíjí poměrně dynamicky. Navíc se některé plochy, které byly v ÚP označeny jako plochy změn již proměnily.
2. Odstranění požadavku zpracování územní studie pro lokality, kde byla již zpracována (lokalita č. 2, 4a, 7b).  
Pro lokalitu č. 1 a 4c, resp. 4d tento požadavek zůstává zachován.  
Lokalita č. 2, 4a a 7b je již geometrickým plánem rozdělena včetně obslužné komunikace a majetkové poměry v území jsou dané. Lokalita 4c a 4d jsou využívány jako zemědělská půda a záměry vlastníků jsou nejednotné. Lokalita č. 1 je momentálně prověřována územní studií.
3. Zařazení pozemků parc.č. 398/1, 398/2, 398/10, 398/11 z funkčního využití zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) do plochy čistě obytné (BC) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
4. V souladu s platnou územní studií pro lokalitu BC 5 zařazení pozemků parc.č. 398/5, 396/2 z funkčního využití zeleň přírodního charakteru (ZP) do zeleň na veřejných prostranstvích (ZV). Zde se jedná o požadavek vyplývající z již schválené územní studie.
5. Následující veřejné komunikace zařazuje do veřejně prospěšných staveb s předkupním právem ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec – 735/4, 735/7, 709/13, 709/6, 709/4, 709/8, 709/11, 709/9, 709/12, 709/10, 709/7, 709/5, 709/3, 709/2, 709/1, 690/139 (část), 690/199 (část). Toto zařazení odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná. Některé veřejné místní komunikace jsou ve vlastnictví fyzických osob, což komplikuje postup Obecního úřadu při navrhování a projednávání veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury na těchto komunikacích. Proto změna č.1 ÚP navrhuje zařadit do VPS s právními důsledky z toho vyplývajícími.
6. Zařazení pozemků parc.č. 771/34, 771/33, 771/37, 771/32, 771/23, 771/24, 771/27, 771/36, 775, 776, 771/35 z funkčního využití zeleň zahrádkářská kolonie (ZK) a pozemku parc. č. 772 do plochy bydlení

v bytových domech (BH) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.

7. Zařazení pozemku parc.č. 351/1 z funkčního využití drobná výroba a skladování (VD) do plochy smíšené obytné (BI) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
8. Zařazení pozemku parc.č. 116/1 z funkčního využití plochy pro bydlení v rodinných domech (BC) do plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
9. zařazení pozemku parc.č. 755 z funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o obecní pozemek, který by obec ráda využila pro veřejný zájem. Je na hranici zastavěného území a je urbanisticky vhodné jej za tímto účelem využít.
10. Stanovení minimální velikosti nového stavebního pozemku pro RD na 700 m<sup>2</sup> je logickým vyústím situace na realitním trhu, kdy se pozemky stávají ekonomicky nedostupné pro většinu obyvatelstva. Tímto krokem se stávají dostupnější.
11. Zařazení pozemků parc.č. 610/12, 762/4, 762/22, 762/12 – úsek při parc.č. 762/16, 762/23, 762/54, 762/61, 762/55, 762/62, 762/34, 435/14, 435/15 – úsek při parc.č. 435/14, 219/104, 219/100, 219/103, 219/102, 219/9, 219/14, 219/54, 219/53, 219/45, 219/46, 219/25 – úsek při parc.č. 219/34, 770/01, 770/8, 770/7, 770/16, 770/18, 770/19, 116/7 – úsek při parc.č. 116/6 do plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DS - MK) v rámci lokalit s již zpracovanou územní studií odpovídá stávajícímu využití.
12. Zařazení pozemků parc.č. 457, 458, 471 do plochy RI – plochy rekreace. V současnosti pozemky nejsou zařazené v ploše tvořící prvky ÚSES.
13. Dle novely stavebního zákona (zákon č. 350/2012 Sb.) musí být z územního plánu vyloučeny podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.
14. Omezení velikosti nové výstavby vychází ze stávající zástavby.
15. Omezení velikosti nové výstavby vychází ze stávající zástavby.
16. Doplněno v souladu se zněním původního ÚP.

Během zpracování a projednávání změny č. 2 ÚP byly na základě připomínek občanů a DOSS přidány body 13., 14., 15., 16.

### **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

Změna č. 2 ÚP Nový Vestec není v rozporu s ÚAP SK a ZÚR SK. V uvedených podkladech nejsou pro lokalitu obce Nový Vestec stanoveny žádná omezující kritéria a pro zadání změny č. 2 nevyplývají žádné zvláštní požadavky na řešení. Dodržena budou všechna ochranná pásma, která do území zasahují:

Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy

Ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy

Územní systém ekologické stability

Limity vyplývající z charakteru řešeného území

### **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Změna č. 2 ÚP Nový Vestec v podstatě nemění urbanistickou koncepci obce. Stávající územní plán navrhl 10 rozvojových zastavitelných ploch, změna č. 2 většinou upravuje funkční využití některých ploch podle jejich reálného využití, případně umožňuje využití některých ploch pro občanskou vybavenost, plochy pro bydlení a veřejnou zeleň.

### **Vyhodnocení využití zastavěného území a zastavitelných ploch navržených dosud platným územním plánem:**

Obecně platí, že řešené území je díky své poloze a kvalitním životním podmínkám velice žádanou lokalitou pro uspokojování bytových potřeb obyvatel. V katastru obce není díky tomu žádná opuštěná nebo zanedbaná stavba a intravilán obce je plně využit v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Je proto logické, že územní plán v maximální míře využil vhodné územní rezervy v katastru obce. ÚP obsahuje 8 obytných lokalit, které byly schváleny všemi neopominutelnými účastníky územně plánovacího procesu. Urbanistický rozvoj obce se promítl v nárůstu počtu obyvatel, který se v období od r. 2010, kdy byl zpracován ÚP, do r. 2020, zvýšil z 315 na 466 obyvatel. Všechny lokality jsou napojitelné na technickou infrastrukturu a navrženy se souhlasem vlastníků.

Lok.č.1: největší a jediná lokalita, která není obklopena stávající zástavbou. Navazuje na zastavěnou část a je jednoznačně vymezena lesem a silnicí III. tř. V r.2012 byla zpracována ÚS a kladně projednána se všemi vlastníky, další postup byl pozastaven. Momentálně se provádí nová úprava této studie.

Lok.č.2: v r. 2015 zpracována ÚS pro 25 RD. Momentálně ve výstavbě.

Lok.č.3: proluka, která je zčásti zastavěna.

Lok.č.4: V r.2012 zpracován ÚS pro celkem 31 RD s vyřešením dopravní obsluhy. Lokalita se skládá ze 3 částí s různými zájmy vlastníků až po možnosti přístupu k parcelám. Proto byly obě krajní části 4a, 4b, zařazeny do samostatných etap bez nutnosti zpracování ÚS a střední problémovější do další etapy 4c a 4d. Všechny 4 části jsou schopné samostatné funkce a vytváří jeden urbanistický celek s vyřešenými návaznostmi na krajinu a dopravu. Lokalita 4a je již ve výstavbě. Podmínkou pro realizaci lokality 4C je zajištění prostupnosti území do lokality 4D veřejným prostranstvím.

Lok. č.5: - dne 30.1.2012 byla zastupitelstvem obce schválena ÚS pro celkem 26 RD a v současné době zde probíhá výstavba

Lok.č. 6 a 8: Jedná se o proluku s 8 vymezenými parcelami.

Lok. č. 7: Skládá se ze 2 částí. V 1. Části je provedena parcelace a probíhá zde zástavba pro celkem 15 RD. 2. Část, přibližně stejné velikosti jako 1. je platným ÚP navržena jako důležitá obytná zóna centra obce, která u ulicové zástavby chybí.

Z uvedeného je zřejmé, že žádná vymezená lokalita není „mrtvá“ a ÚP zde plní svou pozitivní společenskou funkci. Změna č. 2 ÚP nenavrhuje žádnou novou lokalitu s výjimkou dvou ploch pro občanskou vybavenost.

### **Územní plán a Změna č. 2 ÚP Nový Vestec navazuje na zásady republikových priorit stanovených v “Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1”.**

Vymezením zastavitelných ploch podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury (čl.18, čl.23), tyto plochy jsou většinou proluky v zastavěné části a tím účelně využívají území v náročná veřejný rozpočet na dopravu, energie a technickou vybavenost (ČOV), čímž společně s respektováním prvků ekologické stability a revitalizací Houštecké tůně chrání kvalitu životního prostředí (čl. 19, 20). Změna č. 2 nenavrhuje téměř žádné nové zábory ZPF kromě malých ploch pro novou občanskou vybavenost. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu revitalizací cyklostezky podél pravého břehu Labe s návazností na rezervu pro přístaviště, čímž naplňují zásady čl. č. 22 i č. 23 republikových priorit.

### ***Koncepce veřejné infrastruktury***

Dopravní infrastruktura - změnou č. 2 ÚP Nový Vestec se koncepce dopravní infrastruktury téměř nemění. Nově se jako plochy komunikace evidují plochy tuto funkci plnící, které vznikly na základě schválených územních studií. Dále se navrhuje několik drobných ploch v jižní části katastru, ovšem tyto plochy již funkci cesty plní.

Technická infrastruktura - změnou č. 2 ÚP Nový Vestec se koncepce technické infrastruktury nemění.

Občanské vybavení - změnou č. 1 ÚP Nový Vestec se koncepce občanského vybavení téměř nemění s výjimkou zařazení pozemku parc.č. 755 z funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o obecní pozemek, který by obec ráda využila pro veřejný zájem. Je na hranici zastavěného území a je urbanisticky vhodné jej za tímto účelem využít.

### ***Koncepce uspořádání krajiny***

Koncepce uspořádání krajiny nebude změnou č. 2 dotčena.



**Územní systém ekologické stability** zůstává návrhem změny č. 2 zachován, v rozsahu plošného vymezení dle platného generelu ÚSES a není změnou dotčen.

#### **Ochrana ZPF**

Změna č. 2 nenavrhuje téměř žádné nové zábory ZPF kromě malých ploch pro novou občanskou vybavenost.

Ochrany **pozemků plnicích funkci lesa** se návrh změna nedotýká.

#### **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití**

Změna č. 2 ÚP nevyvolá požadavky na nové plochy či koridory územních rezerv.

#### **Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Veřejně prospěšné stavby byly aktualizovány dle požadavku obecního úřadu. Oproti dosud platnému ÚP byly rozšířeny o vybrané komunikace.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky na zpracování územních studií, které byly stanoveny platným územním plánem se upravily dle skutečné situace a společenských potřeb. Pro lokalitu č. 1 a 4c a 4d tento požadavek zůstává zachován.

#### **Požadavek na zpracování variant řešení**

Varianty návrhu nebyly zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám. Návrh změny č. 2 ÚP je zpracován jako invariantní.

#### **Uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být změnou ÚP narušena a dokumentace změny ÚP bude vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část bude zpracována dle vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚP a v maximální míře bude odpovídat také vyhl. č. 500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území (pouze pro lokality změny).

I. Územní plán

– hlavní výkres	1 : 5000
urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	
– veřejná infrastruktura - vodovod, kanalizace	1 : 5000
– veřejně prospěšné stavby	1 : 5000

II. Odůvodnění územního plánu

– koordinační výkres	1 : 5000
----------------------	----------

**Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vzhledem k rozsahu změny č. 2 není posouzení změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí vyžadováno.

**C) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Nejsou.

**D) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa****Ochrana ZPF**

Změna č. 2 nenavrhuje téměř žádné nové zábory ZPF kromě malých ploch pro novou občanskou vybavenost.

Ochrany **pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změny č. 2 nedotýká. Pro plochy určené k výstavbě je v další části uvedena tabulka s uvažovaným záborem ZPF.

**Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou změnou územního plánu č. 2 Nový Vestec dotčeny. Nově navrženými lokalitami zástavby č.1, 5 a 7 je dotčeno ochranné pásmo lesa. V návrhu těchto dotčených lokalit budou pozemky u lesa hlubší s nadstandardní velikostí, aby byl splněn zákonný požadavek min. odstupu stavby od lesa. U lokality č. 7 bude US prověřena návaznost veřejného prostranství na les, které by mělo postupně přecházet z lesního pozemku parkem do náměstí o ploše min 5% plochy lokality, což vyplývá z ustanovení vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území ( č. 269/09 Sb.).

Územní plán vymezuje lokalitu č.10 jako samostatnou lesní plochu z dosud evidované orné půdy. Jedná se o výměru 1,6623 ha v místě, kde již zčásti jsou vysazeny borovice černé. Tento lesní úsek bude plnit funkci také izolační zeleně mezi obytnou zónou a volnou krajinou a oddělovat navrhovanou zástavbu od vodárenského zařízení.

## **II.A.2 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI UVEDENÉ V § 53 ODS. 4 A 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **A) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Viz II.A.1.

### **B) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území**

Územní plán Nový Vestec je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i akceptovatelné soukromé zájmy na rozvoji území.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Více v dalších kapitolách.

### **C) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 2 ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1.

2018 a jeho prováděcích předpisů:

– vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.,)

– vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.,)

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního

zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. Součástí jejího projednání byl i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu nevymezuje lokality, pro které by byla navržena podrobnost náležející regulačnímu plánu, respektive by se jednalo o část s prvky regulačního plánu.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 došlo k prověření, zda nedošlo k aktualizaci zastavěného území. Jelikož nebyly nalezeny změny ve vymezení, zůstává zastavěné území vymezené ve stejném rozsahu jako po vydané změně č. 1.

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Změna územního plánu je opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### **D) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.2 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů**

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

#### **Zvláštní zájmy MO**

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO.

#### **E) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí**

Vzhledem k rozsahu změny č. 2 není posouzení změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí vyžadováno.

#### **F) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

S ohledem na kap. E nebylo stanovisko vydáno.

#### **G) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

S ohledem na kap. E nebylo stanovisko vydáno.

## H) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

### **Úvod**

Důvodem k pořízení změny č.2 územního plánu je aktualizace vstupních údajů, z toho plynoucí úpravy regulativů, rozsah požadavků na zpracování ÚS a oprava nepřesností ÚP.

V zadání změny č. 2 územního plánu nebyl požadavek na řešení variant, ani na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Z toho důvodu byl zpracován přímo návrh změny územního plánu.

### **Zdůvodnění přijatého řešení**

Trend předpokládá další růst počtu obyvatel Nového Vestce způsobený migrací.

Převážná většina navržených zastavitelných ploch je určena pro obytnou zástavbu a představuje možnost výstavby až cca 140 RD (skutečný počet bude záviset zejména na velikosti stavebních parcel).

**Územní plan a Změna č. 1 a 2 ÚP Nový Vestec navazuje na zásady republikových priorit stanovených v “Politice územního rozvoje ČR v aktuálním znění”.**

Vymezením zastavitelných ploch podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury (čl.18, čl.23), tyto plochy jsou většinou proluky v zastavěné části a tím účelně využívají území v nárocích na veřejný rozpočet na dopravu, energie a technickou vybavenost (ČOV), čímž společně s respektováním prvků ekologické stability a revitalizací Houštecké tůně (zm. č.9) chrání kvalitu životního prostředí (čl. 19, 20). Změna č. 1 nenavrhuje téměř žádné nové zábory ZPF (kromě min. rozšíření lok. č.2 pro účely veř. prostranství) naopak navrhuje snížení záboru a tím ochrany kvalitní zemědělské půdy (změna č. 6) a navrhuje vytvoření nové plochy lesa (lok.č.10). Změna č. 1 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu revitalizací cyklotsezky podél pravého břehu Labe s návazností na rezervu pro přístaviště (změna č.7), čímž naplňují zásady čl. č. 22 i č. 23 republikových priorit.

Změna č. 2 tyto změny v území spíše konkretizuje a upravuje dle skutečného stavu.

### **Řešení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Řešení vychází ze zpracovaných Průzkumů a rozborů a z požadavků, uplatněných ve schváleném Zadání.

Do návrhu změny č. 2 územního plánu jsou zařazeny zastavitelné plochy, na které se vztahuje nutnost prověření využití území územní studií, tj. plochu č. 1 a 4c a 4d.

Návrh změny č. 2 územního plánu upravuje původním plánem navržené plochy pro rozvoj tak, aby odpovídaly skutečnosti. Některé z nich jsou již zastavěné, případně je schválena územní studie.

Číslo lokality	Využití	Plocha (m2)	Zábor ZPF (m2)	BPEJ
1	BC	40396	40 396	2.2.210
4CaD	BC	50501	48 904	2.2.210,2.5.600
10	NL	16223	16 223	2.5.600
11	BI	2908	0	
12	ZS	1464	0	
13	BH	1868	0	
14	OV	1499	1 499	2.2.210
15	BC	1568	0	
16	ZV	991	0	
17	BI	166	0	
18	OV	1771	1 771	2.5.600
19	RI	1284	1159	2.2.210, 2.5.600
CELKEM			109 952	

*Vysvětlivky:*

- BC* bydlení v rodinných domech  
*BI* plochy bydlení smíšené  
*PV* veřejná prostranství  
*ZV* zeleň na veřejných prostranstvích  
*NL* plochy lesní  
*OV* občanská vybavenost

### **Řešení nezastavěného území**

#### **Řešení krajiny**

V nezastavěném území řešeném návrhem ÚP převládají plochy s charakterem zemědělským (NZ) a charakterem smíšeného využití krajiny (NSx) s nejvýznamněji zastoupenou složkou přírodní ochrany, zemědělskou funkcí, vodohospodářskou funkcí, zejména v ploše ochranného pásma vodárenského zařízení a zahradami. V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Dále jsou na území obce vymezeny plochy vodní (W) a plochy přírodní (NP) ve skladebných částech ÚSES a registrovaných VKP. Lesní plochy jsou součástí ploch přírodních či smíšených.

ÚP Nový Vestec vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, respektuje je a je s nimi koordinován.

Pro zajištění prostupnosti krajiny je v ní stabilizována historicky vzniklá síť účelových komunikací, polních a lesních cest.

Zeleň v krajině je v řešeném území zastoupena mimo lesních porostů především liniovou zelení podél řek, cest a dalšími interakčními prvky. Specifikou území je vodárenský jímací řád s ochrannými vodárenskými pásmy.

Pro zvýšení retenčních schopností krajiny navrhuje územní plán v prostoru kde je dnes výběh koní a již vzrostlejší stromy vytvořit lesní plochu v návaznosti na vodárenská OP, který by vytvářel přechod mezi zastavěnou částí a volnou krajinou, bude sloužit i jako větrolam, zvýší se i biodiverzita území a jeho větší ekologickou stabilitu.

#### **Přírodní hodnoty**

Významné krajinné prvky (VKP)



Významnými krajinnými prvky **ze zákona** jsou geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. V řešeném území jsou VKP niva při vodoteči, vodní toky a lesní porosty.

Dále jimi mohou být i jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, orgán ochrany přírody jako VKP.

Na území k.ú. Nový Vestec jsou zaregistrovány tři významné krajinné prvky vyhláškou Okresního úřadu Praha - východ č.j. 7/ŽP/94 ze dne 15.6.1994

VKP 16 "Za proboštskou loukou" - starý odstavený meandr na soutoku Labe a Jizery v různém stupni zazemění s lužními porosty, vrbinami a rákosinami, polokulturní i vlhké louky, mokřady;

VKP 20 "U proboštské tůně" - okraj terasy dnes zazeměného meandru, vysoká zeleň na svahu a přirozená luční společenstva;

VKP L1 "V zahrádkách" - fragment lužního lesa v poli a navazující lado

Změnou č. 1 ÚP se navrhl zařadit mezi VKP také vodní tok s doprovodnou přírodní zelení na parc. č. 700/1 a 969/1 - dosud orná půda a to na základě revitalizace Houštecké tůně II. a III. etapa.

Dřeviny rostoucí mimo les

Dřeviny rostoucí mimo les jsou chráněny před poškozováním a ničením dle § 7 zákona č. 114/1992 S., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o stromy i keře rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině a v sídelních útvarech na pozemcích mimo lesní půdní fond. Péče o dřeviny rostoucí mimo les je povinností vlastníků.

### ***Územní systém ekologické stability***

Územní plán obce Nový Vestec vymezuje (resp. zpřesňuje) trasy a hranice biokoridorů a biocenter v lokální, regionální a nadregionální úrovni. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené). Všechny skladebné části ÚSES mimo zastavěné území jsou zařazeny do ploch přírodních (NP). Regulativy, které jsou vázány na tento typ krajinné zóny, zajišťují jejich ochranu před investiční činností a omezení intenzivních forem zemědělského hospodaření. Územní plán obce navíc zařazuje všechny navržené skladebné části ÚSES do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Podkladem pro vymezení prvků ÚSES je:

Generel místního ÚSES pro k.ú. Nový Vestec a Káraný (U-24 s.r.o, Praha, Ing. Kubový, Ing. Raušová; 1992)

Územně technický podklad N-R ÚSES ČR (MMR a MŽP, 1996)

Studie ÚSES pro Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (U-24 s.r.o, Praha, 2009)

### ***Nadmístní systém ÚSES***

Nadregionální biokoridory v celostátní síti propojují nadregionální biocentra, tvoří je osa a nárazníková (ochranná) zóna. Obě části jsou jejich neoddelitelnou součástí a po celé ploše koridoru se podporuje tzv. koridorový efekt – všechny ekologicky významné segmenty krajiny, skladebné části regionálních i lokálních ÚSES, chráněná území, významné krajinné prvky a území s vyšším stupněm ekologické stability se stávají neoddelitelnou součástí nadregionálního biokoridoru. Minimální šířka osy odpovídá šířce regionálního koridoru příslušného typu, pro luční a kombinovaná společenstva je to 50 m, pro vodní je to šířka vodního toku s břehovými porosty. Maximální šíře ochranné zóny je 2 km, celé území k.ú. Nový Vestec spadá do ochranné zóny nadregionálních biokoridorů. Biokoridory jsou složené, v jejich trasách jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální biocentra (po 5-8 km) a lokální biocentra (po 400 - 700 m).

Řešeným územím procházejí dva nadregionální biokoridory:

**NRBK K 10 / V, N "Stříbrný rok - Polabský luh"**, V - osa vodní je vedena osou toku, N - osa nivní je vedena po pravém břehu Labe. Biokoridor tvoří vlastní tok Labe a břehové a doprovodné porosty - javorovo-topolovou alej. V trase biokoridoru jsou vložena dvě lokální biocentra a jedno regionální biocentrum na soutoku s Jizerou společně pro oba nadregionální biokoridory.

**NRBK K 32 / V, N "Příhrazské skály - K10 (Labe)"**, V - osa vodní je vedena osou toku, N - osa nivní přechází střídavě na pravý a levý břeh Jizery. Biokoridor tvoří vlastní tok Jizery, břehové a doprovodné porosty, přirozené a polokulturní louky, méně lesní porosty. V trase biokoridoru je vloženo jedno regionální biocentrum na soutoku s Jizerou společně pro oba nadregionální biokoridory.

**RBC 1849 "Soutok Labe a Jizery"**. Biocentrum vymezené, funkční. Biocentrum vymezeno na obou březích Jizery a na pravém břehu Labe, vodoteče, břehové a doprovodné porosty, zameřený meandr s lužním porostem, loukami a rákosinami v lokalitě "Za proboštskou loukou" (VKP 16) a zbytek lužního porostu v lokalitě "Polabsko" v k.ú. Káraný.

### ***Lokální systém ÚSES***

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry, biokoridory a interakčními prvky. Minimální velikost lokálního biocentra by měla být 3 ha, minimální šířka lokálního biokoridoru 15 m (společenstvo lesní, kombinované), 20 m (společenstvo luční). Pro společenstvo kombinované (luční + lesní) je možné přerušení do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m při ostatních kulturách.

Lokální biocentra:

**LBC K10/1 "Pod bažantnicí"** - lokální biocentrum navržené k založení, vložené v trase nadregionálního biokoridoru NRBK K10. Bývalý luční porost, částečně zarůstající mokřadními společenstvy a náletem, plocha navazuje na břehový porost Labe a vodárenské zařízení.

**LBC K10/2 "Široký"** - lokální biocentrum navržené k založení v trase nadregionálního biokoridoru NRBK K10. Orná půda, břehové a doprovodné porosty Labe. Na orné půdě nutno založit TTP a doplnit rozptýlenou zelení.

#### Lokální biokoridory:

**LBK 3 "U proboštské tůně"** - lokální biokoridor částečně funkční, částečně navržený k založení. Biokoridor vede po okraji terasy bývalého meandru (VKP 20), dále v souběhu se zatravněným pásem ochranného pásma vodárenského zařízení, navazuje na zamokřenou lokalitu s terénní depresí J obce a opět podél ochranného pásma po orné je veden k RBC 1849. Na orné půdě nutno založit TTP s rozptýlenou zelení.

#### Interakční prvky

Interakční prvky nedosahují parametrů biocenter a biokoridorů, významně se však podílejí na zvýšení ekologické stability v krajině. Jsou to např. ekotonová společenstva lesních okrajů, remízky, skupiny stromů, soliterně rostoucí stromy v polích, drobná prameniště, vysokokmenné sady, aleje apod. Slouží jako potravní základna živočichům, místo úkrytu, místo pro rozmnožování a pro orientaci. Interakční prvky jsou většinou menší než biocentra a biokoridory, velmi často jsou prostorově izolovány. Převážně se jedná o liniové prvky – doprovodnou zeleň místních komunikací a vodotečí. V řešeném území jsou vymezeny dva interakční prvky:

IP1 - hrana terasy bývalého dnes zaniklého meandru u Staré Boleslavi, mozaika lesního porostu, travnatých a křovinatých ploch

IP2 - tůňka v poli se zbytkem lužního porostu

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

#### **Vodní toky**

Řešené území je ohraničeno soutokem Labe a Jizery, jejichž ochranné pásmo je (v souladu s dle §49 zákona 254/2001 Sb. o vodách) stanoveno na 6 metrů od břehové čáry po obou stranách. Pozemků v tomto ochranném pásmu mohou, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat správci vodních toků při výkonu správy vodního toku.

Záplavová zóna těchto vodních toků je jedním z limitních faktorů rozvoje sídla.

V prosinci 2015 byly vládním usnesením přijaty nové principy ochrany protipovodňové prevence – Plány pro zvládání povodňových rizik. Řešené území se nachází v oblasti s významným povodňovým rizikem, kde je definováno m.j. povodňové riziko, povodňové nebezpečí, čáry rozlivu, atd., které ale nejsou totožné s hranicemi záplavového území ve smyslu § 66 odst.1 zákona č. 254/2001 Sb. O vodách. Lokality č. 2 a 4 leží ve zranitelném území a části těchto území odpovídající zhruba aktivní zóně záplavového území v nepřijatém riziku dle nového centrálního datového skladu (CDS). Nové obytné plochy se změnou ÚP nevytvářejí, principy protipovodňové prevence se řídí podle zásad původního ÚP

## **Řešení dopravy**

Stav a návrh dopravního řešení je popsán v návrhové části.

### *Širší vztahy*

Dopravní řešení územního plánu obce je zpracováno v souladu s prognózou velkého územního celku (VÚC) Mladoboleslavsko (zpracovatel U-24 s.r.o. Praha, 2002). V rámci širších vztahů se severně, mimo řešené území, doporučuje tímto ÚP provést novou silnici III. tř., která by převedla průjezdnou dopravu do Káraného a zpět mimo zastavěné území Nového Vestce. Tím by se spolu s navrhovaným provedením chodníků podél Hlavní ulice zkvalitnila obytná funkce podél této komunikace

### *Místní komunikace*

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Některé lokality navržené zástavby jsou přístupné ze stávajících komunikací, u některých nových lokalit bude dopravní obsluha navržena až v následné dokumentaci nebo studiích .

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit budou navrženy v územních studiích, ve kterých bude řešeno i vlastnictví cest. Dohodou žadatele s obcí bude řešeno financování údržby a budoucí vlastnictví navrhované místní obslužné komunikace. Přirozeným stavem bude darování komunikace vlastníkem obci s jejím následným zařazením do sítě místních komunikací. Financování, vlastnictví a údržba poduličnických inženýrských sítí bude dohodnuto s jednotlivými provozovateli sítí v souladu s platnými zákony.

V územním plánu je vyznačena a do Veřejně prospěšných staveb zařazena ve 2 případech pouze strategicky důležitá část místních komunikací, které umožňují provést dopravní obslužnost celé lokality.

Vlastní dopravní obslužnost rozvojové plochy bude řešena výstavbou nových komunikací podle ustanovení ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Budou preferovány zklidněné slepé a průjezdné komunikace funkční třídy D1 (obytné ulice), tj. komunikace bez vymezených chodníků, s rychlostí jízdy do 20 km/hod, splňující požadavek max.délky komunikace 250 m, s šířkou uličního prostoru 10,0 m, min.vnitřní poloměr směrového oblouku 6 m, sklon 0,5 – 8,33%, průjezdná šířka 6,0 m. Mezi vozovkou a hranicí pozemku bude zatravněný pruh s navrženými nájezdy a přístupovým chodníkem k jednotlivým RD, které budou provedeny jako součást stavby RD, umístěny podle dispozičního řešení RD Dále je třeba postupovat zejména podle zákona č.13/97 Sb. o pozemních

komunikacích (v r. 2009 nové znění), ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic včetně změn a ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích. Obytné ulice se preferují provést (není podmínkou) ze zámkové betonové dlažby, tl.8 cm, stejně jako příjezdy k RD. Doprava v klidu bude řešena v souladu se stavebním zákonem na pozemcích RD. Jako variantní řešení dopravní obslužnosti se navrhuje provedení obslužných komunikací funkční skupiny C kategorie MO 6,5/30 s jednostranným chodníkem š. 1,5 m.

Srážkové vody z pozemků RD budou likvidovány retencí a akumulací na vlastních pozemcích. Odvodnění komunikace se navrhuje provést novou dešťovou kanalizací a vsakem do přilehlých zelených pruhů a do spár zámkové dlažby

Šířka veřejných prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s §22 vyhlášky 501/2006 Sb.

### *Pěší a cyklistická doprava*

Hlavní pěší trasou zůstane upravovaný chodník podél Hlavní ulice. Kromě toho se navrhuje pěší koridor v severní hranici ŘÚ (u lesa), který bude součástí veřejného prostranství, jenž bude oddělovat les od plochy bydlení. Cyklotrasy jsou v ŘÚ stabilizovány a navrhuje se pouze celková úprava trasy podél pravého břehu Labe, která navazuje na budoucí přístaviště u soutoku Labe a Jizery s letní restaurací pro cyklisty, rybáře a výletníky a propojuje nejkratší trasou Brandýs n.L (odbočka vpravo za mostem) a Káraný a nahradí trasu po Hlavní ulici. Tato trasa je vyznačena v koordinačním výkresu a je dnes stěží průjezdná, na některých místech je zorána a jinak přerušena. Dílčí spojovací úseky mohou být součástí obslužných navrhovaných komunikací a rovněž trasa vedoucí Hlavní ulicí bude nově vyznačena případně oddělena od automobilového pruhu.

Pří severní hranici katastru Nového Vestce prochází modrá turistická trasa z Brandýsa n.Labem do Otradovic, která zůstane zachována

### *Ochranná pásma dopravy*

#### Silniční doprava

*(Zákon č.13/97 Sb .- o pozemních komunikacích)*

Mimo zastavěné území obce jsou ochranná pásma stanovena následovně:

rychlostní komunikace... 100 m od osy přilehlého jízdního pásu

silnice III. třídy ..... 15 m od osy vozovky

### **Řešení technické infrastruktury**

Popis současného stavu a návrh řešení je popsán v části návrhu ÚP a v grafické části. Vychází z průzkumů a rozborů 2007 a zadání ÚP 2009.

Platí tyto zásady:

výstavba inženýrských sítí je územním plánem zařazena mezi veřejně prospěšné stavby

všechny stavby v navržených lokalitách budou napojeny na elektrickou energii, veřejnou splaškovou kanalizaci, vodovod a podle rozhodnutí investorů na zemní plyn a telefonní kabel

vytápění objektů a ohřev TUV bude uvažován většinou plynem, v menší míře elektrický, doplňkově budou využívány obnovitelné a netradiční zdroje energie

- dešťové vody budou likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. To je v souladu s požadavkem, aby vlivem urbanizace nedocházelo ke zvýšení odtoku v recipientech oproti původnímu stavu a ke zhoršení odtokových stavů

V rozvojových lokalitách budou US navržena plocha pro distribuční trafostabnice podle vyjádření Skupiny ČEZ Distribuce a.s.

El. energie v zastavitelných plochách a zastavěném území bude vedena v zemních kabelech

- telekomunikační připojení bude závislé na skutečných požadavcích na zřízení účastnických stanic a bude řešeno podle výstavby lokalit a požadavků jednotlivých účastníků. V jednotlivých lokalitách budou zřízeny účastnické rozvaděče a z nich napojení jednotlivé stanice.

- připojení účastnických stanic a pokládku telekomunikačních kabelů je nutné provádět spolu s ostatními inženýrskými sítěmi, aby nedocházelo k opakovaným výkopům

- na způsobu zásobování pitnou vodou v obci se nepředpokládají výrazné změny, návrh zachovává současný systém zásobování vodou i pro další připojené odběry. Zásobování vodou pro uvažované rozvojové lokality si však vyžádá rozšíření stávající sítě o nové vodovodní řady napojené přímo na stávající vedení. Nové řady budou provedeny z plastového potrubí o průměru D 90 mm a D 110 mm. Dimenze vodovodního potrubí budou navrženy v souladu s požadavky požárního zabezpečení (ustanovení § 29 odst. 1 písm. k) zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů v množství stanoveném ČSN 73 08 73, na řadech budou v potřebných místech osazeny nadzemní či podzemní požární hydranty.

Pozemky a stavební objekty budou zásobovány vlastními přípojkami z navržených či stávajících vodovodních řadů, vedených převážně v přilehlých komunikacích, měření odběru bude zajištěno fakturačními vodoměry. Rovněž u stávajících odběrů se předpokládá postupné osazování fakturačních vodoměrů na jednotlivých přípojkách. Toto opatření omezí plýtvání vodou a finanční příjmy umožní případné investice do obnovy vodárenských zařízení.

- zvýšení potřeby vody oproti současnosti pokryjí původní zdroje, které mají potřebnou rezervu.

### ***Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než stanovuje vyhláška č.501/2006 Sb.***

V souladu s §3 odst.4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je v územním plánu Nový Vestec v některých případech v souladu se Zadáním, použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška. Jedná se o plochy zeleně,

které umožňují v územním plánu vymezit systém sídelní zeleně (viz požadavek přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.). Podmínky pro tyto plochy zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním.

V souladu s §3 odst.4 vyhlášky byly základní druhy ploch dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (BC - čistě obytná, BI - všeobecně obytná zóna neboli smíšená obytná zóna). Důvodem přidání těchto druhů ploch je umožnit lepší zohlednění specifických podmínek a charakteru území.

### ***Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území***

Z projednání Zadání územního plánu nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj.

Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území - všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

#### Životní prostředí

Podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány – územní plán navrhuje výstavbu splaškové kanalizace a ČOV, které nahradí současné jímky na vyvážení a septiky s přepadem do dešťové kanalizace. Obec je zásobována vodou z obecního vodovodu; územní plán počítá s rozšířením vodovodní sítě i pro nově vznikající lokality.

Obec je plynofikována, což znamená menší zatížení životního prostředí emisemi ze spalování tuhých paliv.

Co se týče vlivu výrobních aktivit na životní prostředí, na území obce se nenachází ani nenavrhují žádný výrobní areál, který svým provozem nadměrně zatěžuje své okolí .

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy tak, že zaplňují enklávy v zastavěném území a rozšiřují možným směrem zastavěné hranice v návaznosti na současné. Tento trend je žádoucí z hlediska rozvodů technické infrastruktury, dopravní obsluhy území i dalších urbánních vazeb, a přitom se nijak negativně nepromítne do vazeb v okolním přírodním prostředí.

Chybějící centrální prostor, který pro obec z provozních důvodů není nezbytný bude kompozičně nahrazen doporučeným veřejným prostranstvím v lokalitě č. 7

Navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody; řešení respektuje všechny plochy, které požívají zvláštní ochrany, i prvky ÚSES včetně interakčních prvků.

#### Hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území

Vzhledem k charakteristice obce – sídlo s kvalitním prostředím pro bydlení dojíždí většina ekonomicky činných obyvatel za prací do nedaleké Staré Boleslavi – Brandýsa n.L, Prahy a Mladé Boleslavi. Dojíždka do zaměstnání je jednoduchá a rychlá – bohužel ale vázaná téměř výhradně na individuální dopravu, neboť nejbližší železniční zastávka je v Toušeni, Brandýse n. Labem nebo Čelákovících. Autobusových spojů z Brandýsa n.L. je ve všední den 9 (4:10 až 19:20 hod). Celkem vyjíždí za prací více než polovina výdělečně činných obyvatel.

Pracovní příležitosti v Novém Vestci jsou vázány na místní provozy, služby, zemědělství a vodárnu Káraný. Územní plán plochy pro tyto aktivity stabilizuje a v rámci drobných provozoven a živností rozšiřuje.

## **I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Viz předchozí kapitola.



## **II.A.3 TEXTOVÁ ČÁST - NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

### **A) Postup pořízení a zpracování změny č.2 územního plánu**

Obec Nový Vestec spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností – města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Územní plán byl schválen dne 15.9.2010 usnesením zastupitelstva 1/4/2010. Právní moci nabyl územní plán dne 1.10.2010.

Změna č. 1 Územního plánu byla schválena dne 27.3.2017 usnesením zastupitelstva 5/1/2017. Právní moci nabyla Změna č. 1 Územního plánu dne 12.4.2017.

O pořízení Změny č. 2 ÚP Nový Vestec rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 7. 3. 2019 usnesením č. 9/1/2019

*Bude doplněno po projednání.*

### **B) Návrh rozhodnutí o námitkách**

*Bude doplněno po projednání.*

### **C) vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno po projednání.*

### **D) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.2 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění**

Textová část odůvodnění územního plánu Nový Vestec obsahuje 25 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu.

Grafická část odůvodnění územního plánu Nový Vestec obsahuje 1 výkres:

**4 Koordinační výkres 1: 5 000**