

# ÚZEMNÍ PLÁN NOVÝ VESTEC

Změna č.2 ÚP



TEXTOVÁ ČÁST

V Praze září r. 2021  
Zpracoval Ing. arch. Libor Kodl

č.paré:

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

Identifikační údaje	4
Úvod	6
<b><u>a) Vymezení zastavěného území 6b) <u>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 6</u></u></b>	
b.1) Koncepce rozvoje území	6
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	6
<b><u>c) <u>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 8</u></u></b>	
c. 1) Urbanistická koncepce	8
c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	9
c.3) Systém sídelní zeleně10	
<b><u>d) <u>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování10</u></u></b>	
d.1) Dopravní infrastruktura10	
d.2) Technická infrastruktura12	
d.3) Občanské vybavení17	
<b><u>e) <u>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně17</u></u></b>	
e.2) Územní systém ekologické stability18	
e.3) Prostupnost krajiny20	
e.4) Protierozní ochrana20	
e.5) Ochrana nerostných surovin20	
e.6) Ochrana před povodněmi20	
<b><u>f) <u>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu22</u></u></b>	
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání22	
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu32	
<b><u>g) <u>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit32</u></u></b>	
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit a uplatnit předkupní právo32	
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit33	
<b><u>h) <u>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo33</u></u></b>	
<b><u>i) <u>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování33</u></u></b>	
<b><u>j) <u>Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt34</u></u></b>	
34	
<b><u>§ 117 odst. 1 stavebního zákona 34</u></b>	

Chyba! Záložka není definována.

**VÝKRESY:**

- 1. HLAVNÍ VÝKRES 1: 5000**
  - 2. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA 1: 5000**
  - 3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE 1: 5 000**
  - 4. KOORDINAČNÍ VÝKRES 1: 5000**
-

## Použité zkratky:

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky	PHO	pásma hygienické ochrany
BC	biocentrum	PK	bývalý pozemkový katastr
BK	biokoridor	PÚR	politika územního rozvoje
CO	civilní ochrana	RBC	regionální biocentrum
ČD	České dráhy	RBK	regionální biokoridor
ČEPS	Česká energetická přenosová soustava	RD	rodinný dům
ČEZ	České energetické závody	RS	plynová regulační stanice
ČOV	čistírna odpadních vod	ŘÚ	řešené území
č.p.	číslo popisné	SHP	shapefile (formát GIS)
DKM	digitální katastrální mapa	STL	středotlak plyn
DOSS	dotčené orgány státní správy	st.p.č.	stavební parcelní číslo
DP	dobývací prostor	SZ	stavební zákon
EO	ekvivalent obyvatel	TI	technická infrastruktura
GP	geometrický plán	TO	třída ochrany
GIS	geografický informační systém	TKO	tuhý komunální odpad
HZS	Hasičský záchranný sbor	TUV	teplá užitková voda
CHKO	chráněná krajinná oblast	ÚAN	území s archeologickými nálezy
CHLÚ	chráněné ložiskové území	ÚAP	územně analytické podklady
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod	ÚP	územní plán (od r. 2007)
IP	interakční prvek	ÚPD	územně plánovací dokumentace
KM-D	katastrální mapa digitalizovaná	ÚPP	územně plánovací podklad
KN	katastr nemovitostí	ÚP VÚC	územní plán velkého úz.celku (do r. 2006)
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy	ÚPO	územní plán obce (1998-2006)
KÚ	krajský úřad	ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru (do r. 1998)
k.ú.	katastrální úřad	ÚSES	územní systém ekologické stability
KZP	koeficient zastavěnosti pozemku	US	urbanistická studie (do r. 2006)
LBC	lokální biocentrum	ÚS	územní studie (od r. 2007)
LBK	lokální biokoridor	VL	výhradní ložisko
LČR	Lesy České republiky	VN	vysoké napětí
MŠ	mateřská škola	VPO	veřejně prospěšné opatření
MěÚ	městský úřad	VPS	veřejně prospěšná stavba
MŽP	ministerstvo životního prostředí	VKP	významný krajinný prvek
NN	nízké napětí	VRT	vysokorychlostní železniční trať
NRBC	nadregionální biocentrum	VTL	vysokotlaký plynovod
NRBK	nadregionální biokoridor	VÚC	velký územní celek
NTL	nízkotlaký plynovod	VUSS	vojenská ubytovací a stavební správa
OP	ochranné pásmo	VVN	velmi vysoké napětí
OV	občanská vybavenost	VVTL	velmi vysoký tlak plyn
OkÚ	(býv.) okresní úřad	ZPF	zemědělský půdní fond
PD	projektová komunikace	ZABAGED	základní báze geodetických dat
p.č.	parcelní číslo	ZŠ	základní škola
p.p.č.	pozemkové parcelní číslo	ZÚ	zastavěné území (od r.2007)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZÚR	zásady územního rozvoje (od r. 2007)



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

<i>Název zakázky:</i>	Změna č.2 územního plánuNový Vestec
<i>Místo:</i>	538 56 Nový Vestec
<i>Okres:</i>	Praha východ
<i>Sídlo přísluš. staveb. úřadu:</i>	Brandýs nad Labem
<i>Pořizovatel:</i>	Obecní úřad Nový Vestec Ke Spořilovu 5, 250 75 Nový Vestec
<i>Určený zastupitel:</i>	Jiří Lubert, starosta obce
<i>Výkonný pořizovatel:</i>	ing.arch. Martina Bredová
Zpracovatel PD a odpovědný projektant:	Ing. arch. Libor Kodl
Adresa:	Patočkova 711/5, 16900 Praha 6
Telefon:	+420 737 301 644
Email:	liborkodl@gmail.com
Web:	www.archikodl.cz
Facebook:	www.facebook.com/archikodl
ID Datové schránky:	4kb57ex
IČO:	02551012
Autorizace:	ČKA 04 817



<i>Plocha řešeného území:</i>	314,3 ha
<i>Datum:</i>	07/2020

**Záznam o účinnosti územního plánu zahrnující právní stav k .....**

***Právní stav Územního plánu Nového Vestce po vydání změny č.2***

Správní organ, který změnu vydal: **Zastupitelstvo obce Nový Vestec**  
Pořadové číslo poslední změny: **Změna č.2 územního plánu Nový Vestec**  
Datum nabytí účinnosti Změny č.1: .....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Jiří Lubert – starosta obce**

Výkonný pořizovatel: **Ing.arch. Martina Bredová**

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU – VÝROKOVÁ ČÁST

### ÚVOD:

Toto znění obsahuje plný text územního plánu, tzn. dosud platný text územního plánu, aktualizovaný změnou č. 2 ÚP.

O pořízení změny č. 2 ÚP Nový Vestec rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 21. 10. 2019 usnesením. Změna č.2 byla schválena .....

Pořizovatelem změny č. 2 ÚP územního plánu je Obecní úřad Nový Vestec, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s ing. arch. Martinou Bredovou, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800035020 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

Zastupitelstvo obce Nový Vestec určilo pana Jiřího Luberta - starostu, jako výkonného pořizovatele v procesu pořízení změny č. 2 územního plánu. Při citaci v textu „územní plán“ se rozumí současně změna č. 2 územního plánu.

#### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno při zpracování návrhu územního plánu, změnou č.2 ÚP se nemění. Je zakresleno ve výkresové dokumentaci. Toto území se vymezuje v souladu s §§ 2, 43, 58, 59, 60, 189 SZ , obsahuje Katastrální území Nový Vestec a zachycuje stav k 10. 8. 2019.

#### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

##### *b.1) Koncepce rozvoje území*

Územní plán navrhuje rozvíjet obec jako svébytné a specifické sídlo s důrazem na dobré podmínky pro bydlení a rekreaci a na zachování přírodních a kulturních hodnot území.

Obec Nový Vestec má neopakovatelnou polohu na pravém břehu řeky Jizery u soutoku s Labem na protilehlé mírné vyvýšenině ohraničenou masivním lesním porostem.

Původní osada Vestce, vznikla pravděpodobně ve 14. stol, ležela jihozápadně od dnešního Nového Vestce, který byl založen r. 1777. Původní osada byla po r.1580 zrušena. Nové osídlení bylo založeno jako ulicový typ pro 15 stavení, podél dnešní Hlavní ulice, s úzkými hlubokými polnostmi orientovanými kolmo k ulici. Toto schéma zůstalo dodnes s dělením polí a jejich nepravidelnou zástavbou obytnými budovami. Uvedené členění je narušeno v pásu u Jizery, kde vzniká po r. 1911, tedy po uvedení do provozu pražské vodárny Káraný, masivní vilová výstavba. Lokalizace v blízkosti od Prahy, koupání v Jizeře a okolí krásných lesů vedla k postavení 48 vil v období 1932 až 1939 (viz rozvoj nedaleké osady Grádo v letech 1922-1932). V podstatě stejné podmínky umocněné výstavbou dálnice R 10 vedou k rozsáhlejší výstavbě rodinných domů v poslední době. Schéma zástavby podél hlavní ulice a kolmé dělení polností pro parcely RD vedoucí k nepravidelné šachovnicové zástavbě je uplatňován dodnes a navrhovaná zástavba vychází z tohoto schématu.

V zastavěném území Nového Vestce je dominantní obytná a rekreační funkce, ostatní složky se jí v návrhu podřizují, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí.

V souladu s tím navrhuje územní plán rozvojové plochy především pro obytnou zástavbu. Lze očekávat, že o tyto plochy bude vzhledem k poloze obce v následujících letech zájem. Počet obyvatel by se tak mohl do r. 2030 zvýšit na 700, tedy zhruba na více než dvojnásobek výchozího stavu. Tento počet by se měl v následujících letech stabilizovat a další rozvoj bude spočívat v kvalitativních změnách obytného prostředí, nikoliv v dalším nárůstu počtu obyvatel.

Navržené plochy jsou limitovány dvěma zásadními faktory. Hlavním přírodním limitem je hranice vodních toků, z toho vyplývající záplavové území Labe a Jizery a druhým omezujícím prvkem je ochranné pásmo vodovodní soustavy Praha – Káraný. V rámci těchto a dalších omezujících faktorů (kvalitní zemědělská půda, hranice lesního masivu) je navrhovaný rozvoj území nutno brát jako maximální a výhledově hraniční.

## ***b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území***

Návrh zachovává hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní.

### **b.2.1) Architektonické hodnoty**

V řešeném území je řada architektonicky kvalitních meziválečných vil i solidní stavby RD z poslední doby. Za jmenovitou zmínku stojí „Říční lázně“ na břehu Jizery z 30. tých let 20. století s prvorepublikovou atmosférou a objekty evakuačních vodárenských věží, jakožto zástupci drobné industriální architektury. Byly postaveny v secesním slohu v r. 1910.

Památkově chráněné objekty a areály se v zájmovém území nevyskytují. Z tohoto požadavku vycházejí rovněž podmínky prostorového uspořádání ploch (viz kap. f.1).

### **b.2.2) Přírodní hodnoty**

ÚP Nový Vestec vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

#### Významné krajinné prvky

jsou jednak ze zákona (lesy, toky a jejich nivy), jednak registrované. Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

V řešeném území se nacházejí registrované VKP a VKP ze zákona.

- VKP ze zákona: údolní niva Jizery a Labe vč. vodních toků a lesní porosty;
- VKP 16 "Za probošťskou loukou" - starý odstavený meandr na soutoku Labe a Jizery v různém stupni zazemění s lužními porosty, vrbinami a rákosinami, polokulturní i částečně přirozené vlhké louky, mokřady;
- VKP 20 "U probošťské 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 navrhuje 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.

Přírodní biotopy, které se vyskytují ve fragmentech a většinou v degradovaných formách:

- vlhké až mokré louky s rákosinou a mělkou terénní depresí s lužním porostem při jižním okraji obce;
- břehové a doprovodné porosty Labe a Jizery,
- polokulturní louky v prostoru ochranného pásma vodárenského zařízení
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované, či prvky zeleně na orné půdě

### **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### ***c.1) Urbanistická koncepce***

Urbanistická koncepce vychází z charakteru obce Nový Vestec. Jedná se o ulicovou zástavbu, založenou v 18 stol., s ortogonální osnovou zástavby, bez původního dominantního návesního prostoru. Návrh ÚP vytváří předpoklady k doplnění chybějících vazeb.

#### **Kompozice**

Historická část kolem Hlavní ulice je tvořena původními zemědělskými usedlostmi podélného tvaru, orientovanými oboustranně kolmo k ulici s hlubokou záhumenní částí. Navazující prvorepubliková zástavba kopírovala v menším měřítku původní kompozici a nebo vznikala podél Jizery a přilehlého lesa moderní výstavba určená k rekreaci nebo trvalému bydlení bez návaznosti na půdu, jakožto zdroj obživy. Poválečná výstavba v tomto pokračovala, se specifikou socialistické výstavby, to znamená namísto letních sídel vznikaly rekreační chaty, k bydlení také řadové domky a „bytovky“, jakožto nájemní forma bydlení a stavby zemědělské výroby. Vzhledem k ochranným pásmům vodních zdrojů tato výstavba nenabyla převažující charakter a obec si zachovala původní ráz, který zachovává i výstavba po r. 1989.

Navrhovaná zástavba urbanisticky navazuje na započatou parcelaci s uplatněním převážně obytné zóny v rodinných domech, doplněnou občanskou a technickou vybaveností, propojením komunikační sítě a doplněním zeleně s respektováním ochranných pásem.

Rozvoj nové zástavby je navržen převážně v přímé vazbě na stávající zástavbu, v plošných prolukách. V daných společensko vlastnických vztazích není navrženo posílení stávajícího centrálního veřejného prostranství v návaznosti na stávající občanské vybavení. Výhledově je řešeno předkupním právem obce na přilehlé pozemky sousedící s multifunkční budovou obecního úřadu a chybějící centrální prostor je navrženo částečně založit v nové zástavbě.

Aby byly zachovány hodnoty tradiční a pro tuto oblast charakteristické zástavby, je navržena pouze nízkopodlažní zástavba a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová výstavba co nejvíce respektovala stávající charakter sídel a byla pomocí zeleně zapojena do krajiny.

#### **Funkční využití a infrastruktura**

Územní plán preferuje bydlení jako hlavní funkci. Proto je většina rozvojových ploch určena pro výstavbu rodinných domů a drobných podnikatelských prostor spojených s bydlením majitele.

Jedinými objekty určenými k přestavbě, které jsou v nevyhovujícím stavu, jsou skladové haly v západní části řešeného území. Stávající výrobní plochy jsou stabilizované a územní plán stanoví podmínky pro jejich využívání a nepočítá se s návrhem nových ploch pro výrobu a skladování.

Pro rozvojové plochy i stávající zastavěné území je navržena odpovídající dopravní obsluha a technická infrastruktura, důležitý je zejména návrh likvidace splaškových vod. Dopravní nevhodnost jediné hlavní průjezdné komunikace není předmětem řešení územního plánu, vzhledem k tomu, že možnost doporučené trasy nové komunikace probíhá mimo řešené území, jsou navrženy pouze dílčí úpravy.

Návrh respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje územní systém ekologické stability.

Veškerá výstavba a využívání území musí splňovat stanovené regulativy (podmínky pro využití ploch a pro prostorové uspořádání) a respektovat dosavadní charakter zástavby.

### *c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*

#### **Plochy přestavby**

Návrh územního plánu vymezuje do této kategorie skladové haly na parc. č.: 678/1 (p.Urban), 678/2 (p.Roubíček), 678/3 (p.Procházka). Jedná se o nevyhovující ocelokolny, bez provozního využití. V návrhu ÚP jsou navrženy k přestavbě, funkční využití zůstává neměnné, tedy drobná výroba a skladování, které nebude v konfliktu se sousední obytnou zónou.

#### **Zastavitelné plochy a nové lesní plochy a plochy zeleně**

Číslo lokality	Využití	Plocha (m <sup>2</sup> )	Zábor ZPF (m <sup>2</sup> )	BPEJ
1	BC	40396	40 396	2.2.210
4C	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	

### **c.3) Systém sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně, který tvoří především zeleň soukromých zahrad (ZS), je doplněn plochami veřejné zeleně (ZV), zelení zahrádkářských kolonií u bytového domu (ZK), zelení přírodního charakteru (ZP), mimo zastavěné území přírodními plochami (NP) prvků ÚSES , smíšenými (NS) s indexy převažujícího charakteru, zemědělskou půdou (NZ) a lesy (NL).

U nové obytné zástavby (BC, BI) je podmínkou podle čl.1, odst.2, vyhl. č. 269/2009 Sb ( v platném znění)., vymezit pro každé 2 ha zastavitelné plochy související plochu veřejného prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup> , přičemž se do této plochy nezapočítává plocha komunikací. Tato plocha VP je dle ÚP součástí ploch bydlení u lokalit č.1, 4c.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### **d.1) Dopravní infrastruktura**

##### *Silniční doprava*

V západní části katastrálního území probíhá dálnice II. tř. D10 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/2451 , která končí v Káraném. Dálnice je v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území Nového Vestce a nemá přímý vliv na urbanizaci obce. 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 zatížení ještě zhorší. Proto řeší územní plán diferenciaci pěší i cyklistické dopravy a je doporučeno v rámci řešení územních plánů Otradovic a Brandýsa n.L. Staré Boleslavi, vymezit dopravní koridor severním směrem od N.Vestce od autobusové zastávky „Hájovna“ a navazující stávající zpevněné komunikace s vyústěním u mostu přes Jizeru.

Spojení jižním směrem přes Labe do Toušeně umožňoval dříve osobní přívoz a nákladní prám. Přívoz (tzv. Bodlákův) byl asi 100 m po proudu za soutokem s Jizerou a umožňoval spojení na vlak. Dnes je jižně od Káraného přes Labe pěší a cyklistická lávka.

V návrhu ÚP je vyznačena trasa rozhodujících tras (spojek) navrhovaných obslužných komunikací, komunikace vyšších tříd se nově nenavrhují. Při projektování nových komunikací se bude postupovat podle platných státních norem a zákonných ustanovení:

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. Nové komunikace budou provedeny podle ustanovení ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic včetně změn a ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích s dodržением hlavních zásad:

- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí. Nebudou navržena nová připojení na rychlostní silnici R 10, lok. č.11 bude obsluhována cestami nižších tříd.

- Je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek
- Uspokojovat nároky na odstavování vozidel
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu

- 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.
- Navrhnout plochy pro případné územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 736425

Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 100 m od osy přilehlého jízdního pásu rychlostní komunikace. Ochranné pásmo silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy je 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu.

#### *Místní komunikace*

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Navrženy jsou úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy s předkupním právem pro Obec Nový Vestec (PP2) a jejich konkrétní trasování bude řešeno v rámci US. Šířka veřejných prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s §22 vyhlášky 501/2006 Sb.

Některé lokality navržené zástavby jsou přístupné ze stávajících komunikací, u některých nových lokalit bude dopravní obsluha navržena až v následné dokumentaci nebo studiích (viz poznámky v tabulce u kapitoly c2.).

Přednostně budou navrženy zklidněné komunikace funkční třídy D1 (obytné ulice), tj. komunikace bez vymezených chodníků, pro které platí obecné zásady: rychlost jízdy do 20 km/hod, max.délka komunikace 250 m, šířka uličního prostoru min 8 m, min.vnitřní poloměr směrového oblouku 6 m, sklon 0,5 – 8,33%, průjezdná šířka 5,8 m. Mezi vozovkou a hranicí pozemku bude oboustranný zelený pruh s navrženou zelení.

#### *Soukromé cesty*

Při živelné parcelaci jsou v Novém Vestci realizovány přípojovací komunikace, které vznikly dělením vlastních pozemků k jednotlivým nově navrženým RD, v lepších případech sdružené pro více vlastníků. Cílem bude vytvoření sítě místních komunikací a příjezdové cesty k samostatným parcelám realizovat pouze ve výjimečných zdůvodněných případech.

Vybrané veřejné komunikace, které jsou v soukromém vlastnictví se navrhuje zařadit do veřejně prospěšných staveb.

#### *Polní cesty*

Jsou označeny v grafické části (PC). V ŘÚ jsou takto označeny 2 základní polní cesty, které se nemění. Jejich případná úprava by byla možná na základě KPÚ.

#### *Pěší a cyklistická doprava*

Katastrem Nového Vestce prochází cyklostezka II. tř. č. 24 (Labská trasa) od východu po silnici III/2451. Před Jizerou se stáčí se zpět podél Labe k Brandýsu n L., kolem Proboštských rybníků pokračuje dál podél Labe do Neratovic. Přes Káraný přes Labe na Toušeň do Hloubětína vede cyklotrasa Greenway Jizera s další návazností na cyklostezky v Pojizeří.

Navrhuje se upravit cyklostezku - dnes špatně průjezdnou pěšinu podél pravého břehu Jizery a Labe od Förstrový ul., kolem přístaviště (úz. rezerva) do Brandýsa n.L., a dále k Proboštským rybníkům, čímž dojde k žádoucímu propojení po pravém břehu Labe. Tato spojka navazuje na cyklostezky podél Labe a Jizery. Dosud je nutno, vzhledem k špatné průjezdnosti trasy, jet oklikou přes Káraný po lávce a most přes Labe po trase č.0019. Pro projektovou dokumentaci úpravy této cyklostezky se stanovuje podmínka prohlídky pobřežních porostů se zástupcem Povodí Labe, za účelem zhodnocení stavu a kvality porostů. Podle výsledků průzkumu se určí jejich zdravotní nebo redukční úpravy.

Rozvoj a úprava cyklotras je v souladu s “Národní strategií rozvoje cyklistické dopravy ČR pro léta 2013-2020”, schválené usvesením vlády č. 382/2013

Chodníky se navrhují vybudovat podél stávající hlavní komunikace procházející obcí . Přístupové cesty k lesním pěšinám jsou dány stávající sítí místních komunikací

Pří severní hranici katastru Nového Vestce prochází modrá turistická trasa z Brandýsa n.Labem do Otradovic. Vymezená síť cyklo a pěší turistiky je vyhovující, navrhuje se její zachování s rozšířením pěší a cyklistické dopravy východozápadním směrem v rámci zpracování ÚS. Tento tah nekolidující s Hlavní průjezdní komunikací bude využívat stávající obslužné komunikace a nově navrhované v rozvojových lokalitách.

Rozvíjejícím odvětvím je i hipoturistika. Její další vývoj je závislý na rozšíření a zkvalitnění nabídky a kvality služeb, zkoordinování informačního systému a souladu mezi strategií hipo a faktory cestovního ruchu. Rovněž v tomto oboru jsou v území ve výhledu předpoklady dalšího rozvoje.

### *Vodní doprava*

Jižní hranici katastru tvoří využívaná vodní cesta - řeka Labe. Podle zák. č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě patří vodní tok Labe do sledovaných vodních cest dopravně významných, které musí odpovídat plavebně provozním podmínkám. Rozměry vodních cest dopravně významných, včetně jejich zařazení do tříd, a plavebně provozní podmínky umístění mostů a jiných zařízení, která je křížují nad nejvyšší plavební hladinou nebo pod dnem těchto cest, stanoví prováděcí předpis.

Vodní cesty dopravně významné se z hlediska jejich využívání pro provozování vodní dopravy dále člení na vodní cesty využívané a vodní cesty využitelné. Vodní cesty využitelné podle příl. č. 2 zákona vodní tok Labe od říčního km 148,7 (Opatovice) po říční km 102,2 (Chvaletice). Vodní tok Labe od říčního km 102,2 (Chvaletice) na státní hranici se Spolkovou republikou Německo – tedy v řešeném území - spadá pak do kategorie vodních cest využívaných.

## ***d.2) Technická infrastruktura***

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií**

#### *Energetická bilance*

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 a podzemním vedením 22 kV. Sekundární NN rozvody jsou kabelové. Kromě toho prochází ve západní 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 koridory napájecích tras VN, které jsou již provedeny.

Nové elektrické rozvody v obci budou prováděny jako kabelové. Pro celkový návrh výstavby cca 140 RD by bylo třeba zvýšení příkonu o cca 2,5 MW, který bude zabezpečen novými trafostanicemi a úpravami stávajících s primárními a sekundárními rozvody VN a NN. Jejich umístění bude řešeno po dohodě se skupinou ČEZ distribuce v územních studiích.

*Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany. Požárně nebezpečný prostor TS nebude zasahovat do pozemků RD.*

a) u napětí nad 1 kV a 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

*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 zdiva,

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, výroby elektriny a elektrické stanice je zakázáno*

a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,

b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,

c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,

*d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.*

*V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.*

### **d.2.2) Spoje**

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení.

#### *Koncepce řešení*

Je v souladu s se zákonem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, §§ 2, 3, 100, 101, 102, 103.

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Kapacita přívodních linek do obce je pro současnou potřebu dostatečná. Na území obce jsou zřízeny účastnické rozvaděče, ze kterých lze pokrýt i nové požadavky na telefonní linky pro zástavbu na nových plochách. Přitom budou vzaty v úvahu následující skutečnosti:

- Připojení bude závislé na skutečných požadavcích na zřízení účastnických stanic a bude řešeno podle výstavby lokalit a požadavků jednotlivých účastníků.
- Připojení účastnických stanic a pokládku telekomunikačních kabelů je nutné provádět spolu s ostatními inženýrskými sítěmi, aby nedocházelo k opakovaným výkopům v jedné trase, a je přitom třeba respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení, které je 1,5m po celé délce trasy na obě strany od krajního kabelu.

### **d.2.3) Zásobování plynem**

V obci je zaveden zemní plyn STL. Plynofikace byla provedena v r. 2000. S plynofikací se počítá i v navrhované zástavbě. Zemní plyn slouží k vytápění, ohřevu TUV a vaření. V současné době se k vytápění používá i elektrická energie (tepelná čerpadla), k ohřevu TUV netradiční a obnovitelné zdroje, sporáky a zejména trouby se používají elektrické (kombinované sporáky). Tento trend bude spíše narůstat, i když bude záležet na poměru cen energií. Pro účely ÚP lze počítat, že 90 % objektů bude plynofikováno a 70 % energetického pokrytí RD bude získáno spalováním plynu. Současně bude narůstat kvalita tepelně technického řešení novostaveb a účinnost vytápění (rekuperace), takže se bude snižovat měrná spotřeba plynu na 1 RD.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

#### *Koncepce zásobování vodou*

Je posuzováno podle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů, §§ 2 ,5, prováděcí vyhl. č. 428/2001 Sb., ve znění vyhl. č. 515/2006 Sb., §§ 1, 5, 6, 7, 10, příloha č.2.

V obci byl v letech 1988 – 1990 vybudován veřejný vodovodní řad, který je přímo napojen na Pražskou vodárnu 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, který je zakreslen v grafické příloze a dvě větve násoskového řadu vodárny Káraný – Dolnolabský DN 650 a Zahrádky DN 500, které jsou včetně OP rovněž zakresleny v grafické části. Vodovod Praha Káraný je majetkem hl.m. Prahy. Správu tohoto vodohospodářského majetku provádí Pražská vodohospodářská společnost a.s.

V katastrálním území Nový Vestec se nachází monitorovací vrt ČHMÚ VP0675 Nový Vestec (50°10'35.7 14°42'27.9) který má stanoveno ochranné pásmo o poloměru 500 m. Druhý vrt v této oblasti VP0674 Nový Vestec (50°11'7.6 14°43'28.4), se nachází již v katastrálním území Otradovice, ale jeho ochranné pásmo o poloměru 500 m, zasahuje do katastrálního území Nový Vestec. V ochranných pásmech těchto vrtů by nemělo docházet k žádné činnosti, která by narušila přirozený režim podzemních vod bez oznámení a souhlasu ČHMÚ.

Pro navrhované lokality se navrhuje prodloužení a zaokružování stávající vodovodní sítě, kterou se budou zásobovat nové objekty pitnou vodou.

### *Vodárenská zařízení*

Útvar podzemní vody reprezentují zásoby pitných vod vodárny Káraný, který zásobuje asi ¼ spotřeby vody pro hl.m. Prahu. V řešeném území se nachází jímací křídla Dolnolabská DN 650 a Zahrádky DN 500, na kterých jsou vrty s čerpáním vod. Přes ŘÚ prochází rovněž výtlačný řad DN 1600 vodovodu Praha Káraný. V ochranném pásmu VŘ nelze povolovat jakoukoliv novou výstavbu a vysazovat trvalé porosty

ŘÚ leží tady ve významné vodohospodářské oblasti v ochranných pásmech 1., 2.a, 2.b, vodního zdroje Káraný, kde platí rozhodnutí OVLHZ střebočeského 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.

**OP 1.** stupně vodního zdroje je tvořeno 15 m širokým pruhem podél jímacích řadů, kde je zakázána výstavba jakýchkoli objektů s výjimkou vodárenských zařízení. Přejíždění 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 2.a 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. Stavební uzávěra byla vyhlášena dnes již neexistujícím orgánem, který tedy výjimky povolovat nemůže. Na základě stanoviska PVK a.s. , které vydají souhlasné stanovisko s udělením výjimky ze stavební uzávěry, povoluje výstavbu příslušný stavební úřad. Vyznačení těchto lokalit je v grafické příloze.

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

Dále:

- je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu



- veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV .
- neznečištěné vody dešťové budou v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
- je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok a ČOV v obci tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění
- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat stavby s výjimkou vodních děl

#### **d.2.5) Odkanalizování**

Je posuzováno podle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů, §§ 2 ,5, prováděcí vyhl. č. 428/2001 Sb., ve znění vyhl. č. 146/2004 Sb. vyhl. č. 515/2006 Sb., §§ 1, 5, 6, 7, 10, příloha č. 4, 7.

##### *Koncepce odkanalizování splaškových vod*

Pro odvádění splaškových odpadních vod z celé obce je nově provedena oddílná splašková kanalizace. Tato kanalizace je nízko profilová tlaková, s čerpacími jímkami na jednotlivých pozemcích, s napojením sběrače na gravitační kanalizaci.

Hlavní přívaděč kanalizace je veden z obce východním směrem k nově navržené čistírně odpadních vod, která je umístěna za východní hranicí RÚ v k.ú. Otradovice. Odkanalizování obce je provedeno podle projektové dokumentace (DSP), zpracované PROFI Jihlava s.r.o. v r. 2007. Navržená koncepce odkanalizování je znázorněna v koordinačním výkrese (č.v.:4)

Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV .

##### *Opatření pro likvidaci dešťových vod:*

Legislativně je likvidace dešťových vod upravena v § 20 odst. 5c a 21 odst.3 vyhl.č.501/2006 Sb.. Každý stavební pozemek musí mít vyřešen vsakování dešťových vod nebo jejich zadržení na pozemku v kapacitě 20 mm denního úhrnu srážek před jejich svedením do kanalizace pro veřejnou potřebu . Vsakování dle této vyhlášky je splněno, jestliže je zastavěnost do 40%, což je v souladu s regulativy ÚP. Novela této vyhlášky, vyhl. č. 269/2009 Sb. doplňuje § 20 tak, že likvidace srážkových vod ze zastavěných ploch musí být řešena přednostně jejich vsakováním, což je rovněž v souladu s textací územního plánu.

Dešťová kanalizace ze střech každého objektu bude zaústěná pomocí podzemního potrubí do podzemní vlastní jímky o minimálním objemu 4 m<sup>3</sup> , která zabezpečí pojmutí přívalového 15 min. deště a bude využita k zálivce. Uvedený objem je minimální a může být v realizaci zvětšen, předpoklad ročních srážek z plochy střechy je cca 90 m<sup>3</sup>. Při výpočtu se vychází z hodnoty extrémní intenzity deště 217 l/s/ha, což znamená že na 100 m<sup>2</sup> sběrné plochy spadne za uvedených 15 min.celkem 1,953 m<sup>3</sup> vody. Ostatní srážkové vody budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Nájezdová rampa do garáže a přístupový chodník se navrhuje provést z polopropustné zámkové dlažby, čímž se na minimum sníží množství dešťových vod stékajících mimo pozemek RD.

Stávající systém odvodnění s využitím dešťové kanalizace, příkopů a zasakování bude zachován. O rozšíření původní dešťové trubní kanalizace se neuvažuje, předpokládá se likvidace dešťových vod převážně vsakováním, což je možné i z hlediska geologického profilu.

#### Požadavky pro likvidaci dešťových vod zasakováním

- dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě
- čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
  - dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
    - v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku a následně přednostně zasakovány
    - zpevněné plochy veřejných pozemků nacházejících se v blízkém okolí Jizery, kde nejde uplatnit zasakování, budou odvodněny do této vodoteče.

#### *d.3) Občanské vybavení*

Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury v obci, jsou stabilizována. Umísťování občanské vybavenosti lokálního významu je možné v několika typech ploch - zejména pro bydlení (viz podmínky využití ploch a s rozdílným způsobem využití). Samostatná plocha OV se nově navrhuje v lokalitách č. 14 a 18. Navíc je vytvořena územní rezervy pro přístaviště na poz. parc. 690/13 a 710/5.

Plochy jsou vyznačeny v grafické části podle § 6 vyhl.č. 501/2006 Sb. Jedná se o tyto provozy:

- Obecní úřad, prodejna smíšeného zboží, ordinace praktického lékaře, autodílna na parc.č.: 142/1, 142/2, 142/3, 150/1, 150/2, 150/3. U obecního úřadu je víceúčelový sál. Před budovou je parčík s památníkem obětí válek a telefonní budka. Stavba byla dokončena v r. 1964 v „akci Z“, je stabilizována ve vyhovujícím umístění a velikosti.

- Hospoda U Vartů na par.č. 551, která je v příjemném prostředí. Hospoda má tradici již od 30. let minulého století, kdy sloužila především jako občerstvení výletníků (hospoda „Na Výletě“). Tato hospoda je s novými majiteli rušena a část OV přechází do obytné zóny

- Pro letní hosty byla v r.1935 vystavěna reprezentační Bouda Jizerka s tanečním parketem na břehu Jizery na parc. č.380. Zařízení se těšilo velké návštěvnosti až do r. 1960. Po r.2000 byly opět po celkové rekonstrukci otevřeny pod názvem „Říční lázně“ rozšířeny o stav. parcely č.385, 389 jako rozsáhlý komplex s ubytovacími bungalovy, restaurací, tenisovými kurty, parkem pro letní párty a hospodářskými budovami provozována soukromým vlastníkem jako stabilizovaný prvek. Foto na titulní straně.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

##### *e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch*

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Za tímto účelem územní plán navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy přírodní (NP) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (významné krajinné prvky, vymezená biocentra a biokoridory, apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, apod.
  - plochy, které jsou součástí prvků ÚSES a prvků s vyšším přírodním potenciálem v zastavěném území jsou zařazeny do zeleně přírodního charakteru (ZP)
  - plochy lesní (NL) – na kterých je možné intenzivní využití pro lesní produkci; tyto plochy se v řešeném území překrývají s plochami přírodními, popř. s plochami smíšenými nezastavěného území, proto nejsou samostatně vymezeny- kromě nové rozvojové plochy č.10
  - plochy zemědělské (NZ) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu; Index přípustných funkcí: p - přírodní, z - zemědělské, v – vodohospodářské, d - soukromé zahrady.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V nezastavěném území řešeném návrhem ÚP Nový Vestec převládají plochy s charakterem zemědělským (NZ). Dále jsou na území obce vymezeny plochy smíšeného využití krajiny, kde je významně zastoupena složka přírodní a vodohospodářská, či zemědělská a vodohospodářská v ochranném pásmu vodárenského zařízení (NS<sub>PV</sub>, NS<sub>ZV</sub>...) a plochy přírodní (NP). Lesní plochy jsou součástí ploch přírodních či smíšených.

Podíl zeleně ve smíšených a zejména v zemědělských plochách nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve většině lokalit je vhodným způsobem zvyšování podílu zeleně přirozená sukcese.

## ***e.2) Územní systém ekologické stability***

Návrh územního plánu závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to v nadregionální, regionální a lokální úrovni. Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky.

Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy (VPO).

### ***Nadmístní systém ÚSES***

Nadregionální biokoridory v celostátní síti propojují nadregionální biocentra, tvoří je osa a nárazníková (ochranná) zóna. 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 šířka 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 společné 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 společné 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, zazeměný meandr s lužním porostem, loukami a rákosinami v lokalitě "Za probošťskou loukou" (VKP 16) a zbytek lužního porostu v lokalitě "Polabsko" v k.ú. Káraný.

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentry, biokoridory a interakčními prvky.

#### Lokální biocentra:

**LBC K10/1 "Pod bažantnici"** - 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. V tomto prostoru jsou inž. sítě PVK (katodová ochrana), nutno respektovat.

**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 probošťské tůně"** - lokální biokoridor. Biokoridor vede po okraji terasy, podél PHO 1. stupně. Nebude sloužit jako místo s přístupem široké veřejnosti (např. Naučná stezka, cyklostezka apod.)

#### *Lokální systém ÚSES*

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*

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*

### ***e.3) Prostupnost krajiny***

#### **Cestní síť**

Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována, případně doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest).

### ***e.4) Protierozní ochrana***

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, lesy a trvalé travní porosty. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující protierozní ochranu, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Sesuvné území ani jiné území geologických rizik se v ŘÚ nevyskytuje.

### ***e.5) Ochrana nerostných surovin***

Podle zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), vyhl. č. 497/1922 Sb. o evidenci zásob výhradních ložisek nerostů a zákona č.62/1988 Sb. o geologických pracích - to znamená - dobývací prostor, chráněné ložiskové území, ložisko nerostných surovin, poddolované území, se v ŘÚ nevyskytují.

### ***e.6) Ochrana před povodněmi***

#### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Díky své geografické poloze leží většina ŘÚ v oblasti s významným povodňovým rizikem a je hlavním limitujícím faktorem rozvoje obce. Protipovodňová prevence bude řešena podle Plánu pro zvládání povodňových rizik (PpZPR), schváleného usnesením vlády ČR v prosinci 2015. Legislativně je stanoveno podle zákona č.254/2001 Sb., §§66, 67, 106, dále vyhl. č. 391/2004 Sb. § 28 a vyhl. MŽP č. 236/2002 Sb. o způsobu a zpracování návrhu a stanovování záplavových území v platném znění, dále budou uplatněny výstupy z vyhodnocení povodňového nebezpečí a povodňových rizik zveřejněné na adrese <http://cds.chmi.cz>.

#### **AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ**

Následující text nemusí být vzhledem k nové terminologii PpZPR odpovídající, zásady povodňového ohrožení platí nadále. AZ stanovuje vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku a to v zastavěných plochách a zastavitelných plochách dle územně plánovací dokumentace. Řídí se vyhl. MŽP č. 236/2002 Sb. o způsobu a zpracování návrhu a stanovování záplavových území a metodickým pokynem z dubna 2005 k stanovení aktivní zóny záplavového území.

Vzhledem k důležitosti tohoto jevu cituji příslušná paragrafová znění vodního zákona:

*§66 část: 1) Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad. Vodoprávní úřad může uložit správci vodního toku povinnost zpracovat a předložit takový návrh v souladu s plány hlavních povodí a s plány oblastí povodí.*

(2) V zastavěných územích, v zastavitelných plochách podle územně plánovací dokumentace, případně podle potřeby v dalších územích, vymezí vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku **aktivní zónu záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.**

§ 67: (1) V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky.

(2) V aktivní zóně je dále zakázáno

a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,

b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,

c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,

d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

(3) Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

Do aktivní zóny záplavového území nejsou ÚP navrhovány žádné stavby.

#### ÚZEMÍ URČENÉ K ROZLIVŮM POVODNÍ

Podle vodního zákona 254/2001 Sb. § 68 může pro účely zmírnění účinků povodní vodoprávní úřad jako preventivní opatření v záplavovém území místo jiných opatření na ochranu před povodněmi rozhodnutím vymezit území určená k rozlivům povodní.

V rozhodnutí o stanovení území určených k rozlivům povodní omezí vodoprávní úřad po projednání s dotčenými úřady státní správy právo užívání pozemků a staveb v tomto území.

Za omezení užívání pozemků a staveb náleží jejich vlastníkům náhrada. V případě potřeby může vodoprávní úřad podat ve veřejném zájmu návrh na vyvlastnění dotčených pozemků a staveb, případně může podat stavebnímu úřadu návrh na vyhlášení stavební uzávěry.

Území určené k rozlivům povodní se v ŘÚ nevyskytuje. Přirozená plocha rozlivového území je celá příbřežní rovinná plocha

#### e.7) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Objektem civilní obrany se rozumí stavby určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – stálé úkryty civilní ochrany v souladu s centrální evidencí u HZS kraje. Legislativně se řídí zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, §§ 2, 7, 10, 15 a vyhl. MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Orgány obce zajišťují připravenost obce na mimořádné události a podílejí se na provádění záchranných a likvidačních prací a na ochraně obyvatelstva.

K plnění úkolů je obec oprávněna zřizovat zařízení civilní ochrany. Obecní úřad seznamuje právnické a fyzické osoby v obci s charakterem možného ohrožení, s připravenými záchrannými a likvidačními pracemi a ochranou obyvatelstva. Z hlediska ochrany obyvatel je obec považována za dotčený orgán ve stavebním a územním řízení.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace.

Stavebně technické požadavky na stavby civilní ochrany a stavby dotčené požadavky civilní ochrany zahrnují požadavky na

- a) stálé úkryty,
- b) ochranné systémy podzemních dopravních staveb,
- c) stavby financované s využitím prostředků státního rozpočtu, stavby škol a školských zařízení, ubytovny a stavby pro poskytování zdravotní nebo sociální péče z hlediska jejich využitelnosti jako improvizované úkryty,
- d) stavby pro průmyslovou výrobu a skladování.

Stálé úkryty se navrhují především jako zcela zapuštěné, s dvouúčelovým využitím, do míst velké koncentrace obyvatelstva s trvalým nebo přechodným pobytem v dosažitelné vzdálenosti do 500 m od těchto míst, v důležitých provozech, ve školských, zdravotnických, sociálních a dalších zařízeních, minimálně 100 m od zásobníků prchavých látek a plynů s toxickými účinky, které by mohly ohrozit bezpečnost ukrývaného obyvatelstva, a mimo záplavovou oblast.

Velkokapacitní sklady nebezpečných látek, například ve stavbách pro průmyslovou výrobu a skladování, se umísťují za hranice vymezeného zastavitelného území obce.

V obci není žádné z uvedených zařízení

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### ***f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání***

Celé území obce Nový Vestec je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Některé současně existující funkční plochy se územním plánem nově nenavrhují, podmínky využití a prostorového uspořádání jsou zde uvedeny za účelem přístaveb, stavebních úprav a modernizací areálů.

### **PLOCHY BYDLENÍ**

Obsahuje 2 základní skupiny – smíšenou a čistě obytnou, která se ještě dělí na bydlení v rodinných a bytových domech:

#### **BC – Čistě obytná zóna - bydlení v rodinných domech**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, odstavná stání umístěné na vlastním pozemku. Součástí hlavních obytných zón bude návrh ploch veřejného prostranství o ploše min. 5% celkové plochy.

**Přípustné využití:**

- rekreační funkce, rekreační objekty investované fyzickými osobami a provozované k účelům rodinné rekreace i rodinného trvalého bydlení nebo provozované v rámci živnostenského oprávnění k rekreačnímu pronájmu, ubytovacím službám – rekreační nízkopodlažní chalupy a domky, rodinné domy pro trvalé bydlení s prostory použitelnými pro nájemní rekreaci v rozsahu max. 50% podlahové plochy a s max. počtem 4 ubytovacích pokojů.
- technická vybavenost, doplňkové a související stavby: ochranná a okrasná veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (lavičky, plastiky, fontány, jezírka, apod.), příjezdová komunikací, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona
  - zařízení občanské vybavenosti, nevýrobních služeb, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti, chovu drobného zvířectva pro vlastní potřebu, které budou vyhovovat ustanovením § 30,33 zák.č.258/00 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, § 11,12,13 nařízení vlády č.502/00 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl.č.501/06 Sb. , tzn. že nebude negativně zasahovat z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd. sousední pozemky, drobné pěstitelství pro vlastní potřebu obyvatel zóny,
  - pozemky stávajících řadových rodinných domů

**Poznámka:**

- využití pozemků sousedící s lesem je možné jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§14, odst. (2) zák. 289/1995 Sb.). Veřejné prostranství bude vymezeno pruhem u komunikace nebo lesa. V pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod. Minimální velikost nově vzniklých pozemků se stanovuje na 700 m<sup>2</sup>,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (§13, vyhl.137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a to zejména:
  - rekreační chaty
  - nové řadové rodinné domy,
  - nové dvojdomy
  - bytové domy.

**Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží včetně podkroví, jedno podzemní podlaží,
- budou splněny podmínky min. odstupových vzdáleností podle § 25 vyhl.č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a čl. I odst.9 a 12 vyhl.č.269/2009 Sb, kterou se vyhláška č. 501/06 sb. doplňuje.
- KZP (koeficient zastavěnosti pozemku) = max.30%.
- koeficient nezaplněných ploch minimálně 0,6,
- veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV .
- neznečištěné vody dešťové budou v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
- 

**Pro zastavitelnou plochu č. 1 dále platí:**

- 
- velikost pozemků bude ovlivněna min. požadovanou vzdáleností RD od lesa, která nesmí překročit 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, zaokrouhováním na silnici III/2451

### **Podmínky prostorového uspořádání ve stávající zástavbě:**

- charakter zástavby a její výšková hladina se přizpůsobí okolní zástavbě, funkční využití stavebních úprav a přístaveb bude řešeno individuálně na úrovni územního rozhodnutí nebo souhlasu

### **BH – Čistě obytná zóna - bydlení v bytových domech**

Tato forma výstavby je stávající a nově se nenavrhuje. Podmínky pro využití jsou totožné s bydlením v RD. Při stavebních úpravách, přístavbách a dostavbách nebude zvyšována stávající výšková úroveň hřebene, ostatní regulativy se budou řídit všeobecně platnými předpisy.

### **BI – smíšená obytná zóna – bydlení v RD s možností umístění občanské vybavenosti**

#### **Hlavní využití:**

- všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech s možností výstavby objektů drobné výroby, služeb, občanské vybavenosti
- zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou

#### **Přípustné využití:**

- zařízení občanské vybavenosti, obchodní prodej do plochy 1000 m<sup>2</sup>, nevýrobní služby, drobná řemeslná výroba v rámci živnostenské činnosti, vyhovující § 11, 12, 13 nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací – v platném znění a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., tzn. že nebude negativně zasahovat z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd. sousední pozemky, drobné pěstitelství pro vlastní potřebu obyvatel zóny, nezbytná technická vybavenost, místní komunikace, parkoviště pro osobní automobily, zeleň obytná, ochranná a omezeně veřejná. Plochy pro bydlení musí zabírat min. 50 % celkové plochy RD.
- soukromé penziony, tj. ubytovací zařízení s 5 –ti až 10-ti pokoji s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb
- nezbytná technická vybavenost, místní komunikace, parkoviště pro vlastní osobní automobily a automobily zákazníků, zeleň obytná, ochranná a omezeně veřejná. Kromě vlastního objektu pro bydlení, může být na pozemku proveden nebytový objekt o max. zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup>. V pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

#### **Poznámka:**

Minimální velikost nově vzniklých pozemků se stanovuje na 700 m<sup>2</sup>.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

RD ve všeobecných (smíšených) obytných zónách mohou být podsklepené, s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím

- Koeficient zastavěnosti pozemku (KZP) max.40% a jako doplňkové stavby se mohou postavit všechny stavby uvedené pro čisté obytné zóny a navíc stavby pro podnikatelskou činnost, které nepřevyšují stavbu rodinného domu
- ostatní neuvedené podmínky jsou totožné s BC

## *PLOCHY REKREACE*

Jsou členěny do 2 skupin

### **RI - Plochy staveb pro rodinnou (individuální) rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- rekreační funkce, rekreační objekty investované fyzickými osobami a provozované k účelům rodinné rekreace i rodinného bydlení – rekreační chaty, rekreační nízkopodlažní chalupy a domky, rodinné domy pro trvalé bydlení s prostory použitelnými pro nájemní rekreaci v rozsahu max. 50% podlahové plochy a s max. počtem 4 ubytovacích pokojů.

#### **Přípustné využití:**

odstavná stání umístěné na vlastním pozemku, zahrady s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, technická vybavenost.

Doplňkové a související stavby: ochranná a okrasná veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (lavičky, plastiky, fontány, jezírka, apod.), příjezdová komunikací, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro stavební úpravy a přístavby:**

KZP (koeficient zastavěnosti pozemku) = 30%, max. výšková hladina zástavby podle sousedních staveb

#### **Poznámka:**

Jsou obsaženy ve stávající zástavbě, nově se nenavrhují. Je povolena jejich změna na plochy pro bydlení v rodinných domech (BC), za podmínky splnění regulativů pro BC.

### **RH - Plochy staveb pro hromadnou rekreaci**

**Hlavní využití:** rekreační funkce soukromé penziony, tj. ubytovací zařízení s 5 –ti až 10-ti pokoji s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb

**Přípustné využití:** služby, maloobchodní a stravovací služby, sportovní a relaxační zařízení, dětská hřiště, drobná architektura ( lavičky, plastiky, fontány, jezírka) apod., informační a reklamní panely, mapa oblasti, samostatné garáže, parkovací plochy, účelové komunikace a komunikace pro pěší, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona, stavby technického vybavení

**Podmínky prostorového uspořádání pro přístavby:** podsklepené, 2 NP, podkroví, KZP 40%, výšková hladina 11,5 m

#### **Poznámka:**

Jsou obsaženy ve stávající zástavbě, nově se nenavrhují. Je povolena jejich výstavba v BI, za podmínky splnění regulativů pro BI.

## *PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ*

### **OV - Občanské vybavení - veřejná infrastruktura, samostatně se nově nenavrhují**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,

- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).
- v pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro přístavby**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí charakter staveb a výšková hladina zástavby okolní zástavbě,

### *PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ*

#### **PV - Veřejná prostranství**

##### **Hlavní využití:**

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení, zpravidla ve vlastnictví obce.

##### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace,
- parkovací stání,
- zastávky a přístřešky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, informační systém, odpadkové koše apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- prvky místních informačních systémů.

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, kromě liniových staveb, zejména stavby pro výrobu, skladování, soukromé investice, skládky, oplocení (kromě dětských hřišť).

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen, v pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

Poznámka: plochy PV budou i součástí ploch bydlení, viz regulativy u BC, BI.

### *PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY*

#### **DS - Dopravní infrastruktura - silniční**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky rychlostních komunikací, III. třídy, místních komunikací, obytných ulic, , včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.), chodníky, parkovací plochy, cyklostezky silniční stavby budované za účelem dopravního nebo pěšího propojení uvnitř nebo mezi jednotlivými funkčními složkami.

##### **Přípustné využití:**

- pro parkování na vyhrazených plochách nebo v rámci pozemků, dopravní stavby (veřejné osvětlení, dopravní značení, dešťová kanalizace, propustky), doprovodná zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy, garáže.

**Přípustné využití:**

- chodníky,
- doprovodná a izolační zeleň.
- V pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- lesní a polní cesty jsou součástí přílehlých funkčních ploch.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### *PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY*

#### **TI - Technická infrastruktura - inženýrské sítě**

**Hlavní využití:**

- zařízení pro odvádění a čištění dešťových a splaškových vod, zásobování pitnou vodou, zemním plynem, zásobování elektrickou energií včet. trafostanic, telekomunikace a další liniové stavby inženýrských sítí
- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastruktury.

**Přípustné využití:**

- izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### *PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ*

#### **VD - Drobná a řemeslná výroba – není nově navrhováno**

**Hlavní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit určitou zátěž okolí, např. vlivem dopravy do areálu,
- sklady, výrobní, nevýrobní a služby.

**Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,
- vývojová pracoviště,
- pohotovostní nebo služební byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

**Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,  
 - veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,  
 - všechny činnosti vyžadující Posouzení vlivu na životní prostředí (EIA).

**Podmínky prostorového uspořádání pro úpravu stávajících:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží nebo 8m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse,  
 - směrem k okolním plochám obytné zástavby a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

**VK - Plochy skladování - není nově navrhováno**

- drobná skladovací zařízení,  
 - výrobní, nevýrobní a servisní služby.

**Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení,  
 - plochy zeleně,  
 - nezbytná související technická a dopravní vybavenost,  
 - pohotovostní nebo služební byt.

**Podmínky:**

- využití pozemků v ochranném pásmu lesa je možné jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§14, odst. (2) zák. 289/1995 Sb.).

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,  
 - veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,  
 - rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží nebo 8m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římse.

*PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ***ZV - Zeleň na veřejných prostranstvích****Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

**Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,  
 - drobná dětská hřiště,  
 - vodní plochy,  
 - prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),  
 - mobiliář pro rekreaci a relaxaci.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

### **ZS - Zeleň soukromá a vyhrazená**

#### **Hlavní využití:**

- plochy většinou soukromé zeleně – zahrad a ovocných sadů - v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch, zahrady u RD jsou zařazeny do obytné zóny).

#### **Přípustné využití:**

- pokud se nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa, lze na pozemku umístit stavbu rodinného domu a stavby v souladu s § 103 stavebního zákona, sloužící jako doplňkové stavby k hlavní obytné stavbě.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- jsou totožné s podmínkami pro BC – čistě obytné zóny.

### **ZO - Zeleň ochranná a izolační**

#### **hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

#### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuelně cyklistických stezek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **ZP - Zeleň přírodního charakteru**

#### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu. Nejsou určeny k intenzivní zemědělské produkci. Jedná se většinou o plochy označené v KN jako ostatní.

#### **Přípustné využití:**

- vedení pěších, eventuelně cyklistických stezek
- V pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podle metodického pokynu MŽP ČR 1994 pro ÚSES.

### **ZK - Zahrádkářské kolonie**

#### **Hlavní využití:**

- jedná se o zahrádky u bytových domů, které jsou využívány obyvateli těchto BD k vlastnímu zásobení zeleninou a ovocem, případně ke krátkodobé rekreaci.

#### **Přípustné využití:**

- omezený chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, které budou vyhovovat ustanovením zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, drobné zahradní stavby, oplocení, vodovod

#### **Poznámka:**

- Tato funkční plocha se nově nenavrhuje

### *PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ*

#### **W - Plochy vodní a vodohospodářské**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, požární nádrže, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. 501/2006 Sb.).

##### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- účelové vodohospodářské stavby, komunikace.

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- rekreační vodní plochy v zastavěné části obce jsou součástí veřejných prostranství.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

### *PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ*

#### **NZ Plochy zemědělské**

##### **Hlavní využití:**

- slouží výhradně k hospodaření na zemědělsky obdělávané půdě – ornice, trvalý travní porost, louky, pastviny, ovocné sady

##### **Přípustné využití:**

- lokalizace zemědělské účelové výstavby a skládek pro zemědělskou prvovýrobu, v souladu s § 18, odst. 5 SZ
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §14 vyhl. 501/2006 Sb.).
- účelové cesty, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zachovávat a navrhovat doprovodnou zeleň, protierozní a protipovodňová opatření, meze a solitérní stromy
- oplocení provádět pouze z dřevěných klád a kulatin nebo elektrické ohradníky
- hospodařit tak, aby nebyla znečišťována půda škodlivými látkami ohrožující zdraví, hospodařením nepoškozovat příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půd

#### **NL - Plochy lesní**

##### **Hlavní využití:**

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa,

##### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství – v souladu s §18, odst.5 stavebního zákona.
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §15 vyhl. 501/2006 Sb.).
- vodní plochy
- účelové cesty, pěší eventuálně cyklotrasy.

- v pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimalizace zpevněných ploch.

**NP - Plochy přírodní**

**Hlavní využití:**

- zvláště chráněná území,
- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky.

**Přípustné využití:**

- vodní plochy
- výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura (viz § 16 vyhl. 501/2006 Sb.),
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podle metodického pokynu MŽP ČR 1994 pro ÚSES.

**NS - Plochy smíšené nezastavěného území - specifické**

**Hlavní využití:**

- není stanoveno.

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra – v souladu s §18, odst.5 stavebního zákona a indexem dané funkční plochy.

- Plochy smíšené nezastavěného území „NSx“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: p - přírodní; v - vodohospodářská; z - zemědělská; d – soukromé zahrady

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nová chatová výstavba

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

*Definice pojmů:*

*Výměra zastavěné plochy je dána součtem výměr zastavěných ploch všech staveb (tj. s výškou nad 30 cm nad terén – nezapočítávají se tedy např. bazény, terasy, chodníky, parkovací stání, okapové chodníčky apod.)*

*Koeficient zastavění je poměr výměry zastavěné plochy k celkové výměře pozemku.*



*Koeficient nezpevněných ploch je poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.*

### **f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f.1) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### ***g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit a uplatnit předkupní právo***

<b>Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)</b>	
Označení VPS	Popis VPS
<b>Dopravní infrastruktura</b>	
WD1	Rozšíření a případná úprava Hlavní ulice, včetně provedení chodníků a autobusových zastávek
WD2	640/3 - Na Pískách
WD3	610/12 - Luční
WD4	609 - Zahradní
WD5	554/2 - Krátká
WD6	762/12 - Krátká
WD7	573 - Polní
WD8	764 - Polní
WD9	770/7 - Ovocná
WD10	770/8 - Ovocná
WD11	171/2 - Na Spořilově
WD12	537/2 - U tří cest
WD13	536/2 - U tří cest
WD14	535 - U tří cest
WD15	762/23 - U tří cest
WD16	761/1 - U Vzduchovky
WD17	302/2 - Spojovací
WD18	302/4 - Spojovací
<b>Technická infrastruktura – energetika a spoje</b>	
WT1	Nově navrhované distribuční trafostanice pro obytné zóny podle návrhu skupiny ČEZ, umístění bude navrženo v US
WT2	Nově navrhované rozvody NN a VN pro rozvojové lokality
<b>Technická infrastruktura – kanalizace</b>	

WT3	Veškeré kanalizační nově navržené veřejné řady, čerpací stanice a šachty v ŘÚ
<b>Technická infrastruktura - vodovod</b>	
WT4	Veškeré vodovodní veřejné řady a zařízení rozvojových lokalit
WT5	Úprava stávajících vodárenských zařízení
<b>Technická infrastruktura - plynovod</b>	
WT6	veškeré plynovodní rozvody a zařízení v rozvojových lokalitách

*Případné vyvlastnění bude provedeno ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec.*

*Pro všechny veřejně prospěšné stavby, uvedené v této tabulce, lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.*

### **g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Nový Vestec jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

- **plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability** na území obce Nový Vestec, označené ve výkr. č. 3 „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ kódem **VU**.

*Poznámka: označení příslušného prvku ÚSES - viz kapitola e.2) .*

### **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Kromě veřejně prospěšných staveb uvedených v kapitole g.1) lze předkupní právo (dle §101 stavebního zákona) uplatnit ještě pro tyto stavby:

#### **Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva**

Číslo VPS	popis
PP1	Možnost rozšíření obecního úřadu přístavbou a zabezpečení zázemí přístupu na parc. č.: 133/3 a část parc. č.133/6
PP2	Provedení nových veřejných obslužných komunikací v rámci navrhovaných obytných zón, nepočítají se nové soukromé cesty k jednotlivým RD
PP3	Komunikace vedoucí k územní rezervě pro přístaviště

Předkupní právo se zřizuje vždy ve prospěch Obce Nový Vestec.

### **i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Návrh územního plánu Nový Vestec vymezuje 2 lokality, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn využití územní studií:

Jedná se o č. lokality : 1, 4c a 4d v čistě obytných nebo smíšených zónách bydlení. ÚS bude řešit dopravní trasy, parcelaci pozemků s konkrétním využitím ploch bydlení a veřejného prostranství a vedení s dimenzemi technické infrastruktury. Podmínkou pro realizaci lokality 4c je zajištění prostupnosti území do lokality 4d veřejným prostranstvím.

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 5 let od vydání této územně plánovací dokumentace.

**j) Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Projektová činnost ve výstavbě se obecně řídí § 159 stavebního zákona (zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění) a § 158 o vybraných činnostech ve výstavbě. V odst.3 § 159 je povoleno, aby stavby podléhající ohlášení podle § 104 odst.2 písmene e) až i) a n) , mohla dokumentaci kromě projektanta (tím se rozumí autorizovaný architekt nebo inženýr dle zák.360/92 Sb.) provádět též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb. To prakticky znamená, že stavby rodinných domů podléhající stavebnímu povolení nebo ohlášení stavby musí projektovat autorizovaný architekt, případně náročnější stavby rovněž. Není zde důvod, taxativně jmenovat zvláštní stavby, které může projektovat pouze autorizovaný architekt, tento proces se bude řídit stavebním zákonem.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem vymezeny.

**k) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

V § 117 SZ má územní plán spolu se zvláštním právním předpisem a rozhodnutím orgánu územního plánování možnost označit určitou stavbu jako nezpůsobilou pro zkrácené stavební řízení (prostřednictvím autorizovaného inspektora). V územním plánu se taková stavba nestanovuje.

*Plochy a koridory územních rezerv územní plán nevymezuje.*

*Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.*

**l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části**

Textová část návrhu územního plánu Nový Vestec obsahuje 34 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu.

Grafická část návrhu územního plánu Nový Vestec obsahuje 3 výkresy:

**1 Základní členění území 1: 5 000**

**2 Hlavní výkres 1: 5 000**

**3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1: 5 000**

**Mapové podklady výkresové části jsou aktualizovány dle podkladů KN k datu 1.8. r. 2020.**