

NOVÝ VESTEC

ZADÁNÍ ÚZEMNHO PLÁNU

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

Říjen 2009

14 -10- 2009



OBSAH:

Textová část

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

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

1.1. Důvody pro pořízení územního plánu

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

Prvním realizovaným krokem, jsou provedené průzkumy a rozборы zájmového území, tj. katastrálního území Nový Vestec.

Jsou provedeny podle současně platné legislativy, kterou je hlavně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb., vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl.č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, doplněná o vyhl. č. 269/2009 Sb., Vyhodnocení stavu a vývoje území se provádí podle §26 SZ územně analytickými podklady (ÚAP), které pro obce pořizují úřady územního plánování, v tomto případě odbor ÚR a památkové péče městského úřadu Brandýs nad Labem Stará Boleslav, pracoviště Praha 1, nám. Republiky 3.

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

Dalším krokem je zpracování a odsouhlasení tohoto zadání, po kterém bude následovat vypracování územního plánu (ÚP). Ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), požádala

OBCNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Spořilovu č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC
IČ: 00240541 (1)

14 -10- 2009



obec Nový Vestec o spolupráci při pořízení ÚP Nový Vestec Městský úřad Brandýs n. Labem, odbor ÚR a památkové péče. Ve stadiu schvalování zadání bylo po změně ve vedení obce zadání upraveno podle zápisu provedeného na MěÚ Brandýs n.L. dne 24.6.2009 a vytvořena 2. varianta zadání. Pořizovatelem územního plánu je od fáze upraveného zadání 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. Na základě vyhodnocení připomínek orgánů státní správy a občanů dne 29.9.2009 bylo zpracováno toto výsledné znění zadání územního plánu.

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

1. 2. Stanovení hlavních cílů rozvoje území

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

2. Výčet katastrálních území tvořících území obce

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

3. Požadavky vyplývající pro řešené území z

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

3.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Z politiky územního rozvoje, schválené vládou v červenci 2009, nevyplývají pro území obce žádné zvláštní požadavky. Obecně budou uplatněny zásady:

- Vytvoření podmínek pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví – zejména uvnitř rozvojových oblastí (priority 24 a 27)
- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejné přístupné zeleně v rozvojových oblastech, jejichž území je negativně poznamenáno lidskou činností (priorita 21)
- Pro zajištění kvality života obyvatel zoledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (priorita č. 28)
- Vytvářet podmínky pro rozvoj energie z obnovitelných zdrojů, šetřit k ŽP, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování energiemi.

3. 2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace kraje


OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Spořilovu č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC

V době zpracování Zadání nebyly schváleny zásady územního rozvoje Středočeského kraje a nebyly kompletně zpracovány a projednány územně analytické podklady (ÚAP) kraje. V době zpracování ÚP budou již k dispozici ÚAP pro území obce s rozšířenou působností a budou použity při zpracování ÚP, který bude obsahovat všechny požadavky z platné územně plánovací dokumentace kraje.

Severní hranice řešeného území je současně hranicí mezi VÚC Mladoboleslavsko a VÚC Pražského regionu. Pro řešené území je zpracován platný územní plán VÚC Pražského regionu (info: www.kraj-stredocesky.cz). ÚP VÚC Pražského regionu byl schválen 18.12.2006 zastupitelstvem Středočeského kraje. Z obsahu tohoto územního plánu ani sousedního nevyplývají pro zadání územní plánu obce Nový Vestec žádné zvláštní požadavky na řešení. Dodrženy budou všechna ochranná pásma, která do území zasahují

3. 3. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Z územních plánů okolních obcí nevyplývají podle stanovisek sousedních obcí, žádné konkrétní požadavky na společná řešení. Obecně bude koordinováno dopravní řešení, návrh technické infrastruktury, občanské vybavenosti, prostupnosti krajiny, ÚSES.

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

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

Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy
Ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy
Územní systém ekologické stability
Limity vyplývající z charakteru řešeného území

Ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy

Pásma hygienické ochrany vodních zdrojů

Aktivní zóna záplavového území

podle grafické části PR+R

Dopravní infrastruktura

silnice II a III. třídy

rychlostní komunikace R 10

Ochranné pásmo

od osy vozovky 15 m

od osy přilehlého pruhu vozovky 100 m

Technická infrastruktura

Pro napětí 1 kV do 35 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 7 m

2. pro vodiče s izolací základní 2 m

3. pro závěsná kabelová vedení 1 m

b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace 12 m

2. pro vodiče s izolací základní 5 m

c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m

d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m

e) u napětí nad 400 kV 30 m

f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m

g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m

el podzemní vedení kabelové – po obou stranách krajních kabelů
trafostanice VN/NN (dle charakteru)

1 m

OBECNÍ ÚRAD NOVÝ VESTEC
Ke Spofilovu č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC
IČ: 00240541 (1)

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 obestavení.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektriny a elektrické stanice je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Podmínky nebo souhlas se připojují k návrhu regulačního plánu nebo návrhu na vydání územního rozhodnutí a orgán, který je příslušný k vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, podmínky nepřezkoumává.

a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná, 7, 10 m V

STL plynovod a plynovodní přípojky – na obě strany od půdorysu potrubí 1 m
v zastavěném území obce

vodovodní řady a dešťová kanalizace do DN 500 od vnějšího okraje potrubí na každou stranu 1,5 m

vzdálenost žumpy od studny či vodovodu 5 - 12 m od potrubí
studny od zdroje znečištění dle ČSN 755115

Spoje

obecně kabely spojů – po stranách krajního vedení 1,5 m

Pozemky určené k plnění funkce lesa

podmínka souhlasu k dotčení pozemků do vzdálenosti od okraje lesa do 50 m
navrhuje se povolit výjimku 25 m

Ochranná pásma vyhlášená orgány státní správy

ŘÚ leží ve významné vodohospodářské oblasti v ochranných pásmech 1., 2.a, 2.b, vodního zdroje Káraný, kde platí rozhodnutí OVLHZ střeodočeského KNV č.j. 4090/85 z 18.3. 1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný. V souladu s tímto vodohospodářským rozhodnutím bylo vydáno rozhodnutí ONV Mladá Boleslav č.j. VÚP 863/87-348.1/88-93 ze dne 15.12.1988, ve kterém je v oblasti PHO 2.a vodního zdroje Káraný vyhlášena **stavební uzávěra**. Současně je zde nutno dodržovat zásady obecné ochrany vod podle zákona o vodách č. 254/2001 Sb. a podle § 23 zákona č.274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v plném znění.

OP 1. stupně vodního zdroje je tvořeno 15 m širokým pruhem podél jímacích řadů, kde je zakázána výstavba jakýchkoli objektů s výjimkou vodárenských zařízení. 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, **např. zeleniny**, skladování ropných látek je zakázáno, hnojit se může pouze v souladu s platnou legislativou. Platí zde vládní nařízení č.103/2003 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv. Je nutno dodržovat znění zákona č. 159/98 Sb. o hnojivech, pomocných půdních látkách...Je povoleno zde používat pouze registrované prostředky na ochranu rostlin.

Pro výstavbu v OP 2a byly povoleny výjimky a současně byla zpracována studie „Hydrogeologické posouzení a stanovení kritérií pro vydávání výjimek ze stavební uzávěry v katastru obce Nový Vestec“, která na základě hydrogeologických podkladů stanovila

OBECNÍ ÚRAD NOVÝ VĚSTEC
Ke Spořilovu č. 5
250 75 NOVÝ VĚSTEC
IČ: 00240541

lokality, kde by bylo možné výjimky povolit. Na základě studie může PVK a.s. vydávat souhlasné stanovisko s udělením výjimky ze stavební uzávěry. Vyznačení těchto lokalit je v grafické příloze. Výjimky byly dosud uděleny na p.p.č.kat. 681 (dle PK 346) 5.11.2001 pro ca 4 RD, parc.č. 676/5, 676/14 z 19.10.2006 pro ca 12 RD, parc.č.762/33 na 1 RD– SP z 8.3.2007

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

Hranice OP budou zakresleny v grafické části ÚP. Výsadbou stromů v blízkosti jímacích studen a násoskového potrubí DN 650 nesmí dojít k jejich narušení, pata kmene stromů bude min. ve vzdálenosti 5 m od hranice 1. ochranného pásma vodního zdroje (poz parc.č.769 – 15 m vodárenský pruh)

Územní systém ekologické stability

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

Limity využití území vyplývající z charakteru řešeného území

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

Limity přírodní

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

5. Požadavky na rozvoj obce

Podle požadavku zastupitelstva obce byly vytipovány možné rozvojové plochy, převážně čistě obytných zón, které jsou zakresleny v příložené grafické příloze a jejichž přehled je v následující tabulce. Jedná se o 10 lokalit, obsahující plochy převážně v prolukách již zastavěného území a lokality navazující na zastavěné území, ležící mimo ochranná pásma vodních zdrojů, lesa a mimo aktivní zónu záplavového území. Je zahrnut maximální, konečný rozsah území, další zábory již nebudou možné.

Kromě obytných zón (BC, BI) je vyznačena lokalita č. 10, která je navržena jako izolační pás zeleně – les. Zčásti je území již zalesněno. Další navrženou lokalitou je č. 11 pro umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické články.

OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Spořilovu č. 5
250 75 NOVÝ VESTEC
IČ: 00240541 (1)

