

ÚZEMNÍ PLÁN NOVÝ VESTEC

ZMĚNA č.3 ÚP



TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

ÚVOD:.....	6
a) Vymezení zastavěného území.....	6
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
b.1) Vymezení řešeného území.....	6
b.2) Koncepce rozvoje území.....	6
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	8
c.1) Zastavěné území.....	8
c.2) Urbanistická koncepce a kompozice.....	8
c.4) Vymezení ploch přestavby.....	9
c.5) Vymezení zastavitelných ploch.....	9
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	10
d.1) Dopravní infrastruktura.....	10
d.2) Technická infrastruktura.....	13
d.3) Občanské vybavení.....	16
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.....	17
e.3) Územní systém ekologické stability.....	18
V plochách smíšeného nezastavěného území budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.....	19
e.4) Prostupnost krajiny.....	22
e.5) Protierozní ochrana.....	22
e.6) Ochrana nerostných surovin.....	22
e.7) Ochrana před povodněmi.....	22
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 25	
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	25
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.....	37
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit a uplatnit předkupní právo.....	37
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit.....	38

- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....38
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....38
- j) Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....39
- l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.....40

VÝKRESY:

- 1. Základní členění území 1: 5000**
 - 2. Hlavní výkres 1: 5000**
 - 3. Veřejná infrastruktura 1: 5000**
 - 4. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1: 5 000**
 - 6. Výkres změn 1:5000**
-

Použité zkratky:

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky	PHO	pásmo 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.3 územního plánu Nový 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>	09/2024

Záznam o účinnosti změny č.3 Územního plánu obce Nový Vestec

Správní orgán, který změnu vydal: Zastupitelstvo obce Nový Vestec

Pořadové číslo poslední změny: Změna č.3 územního plánu Nový Vestec

Datum nabytí účinnosti Změny č.3: 30.12.2024

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jiří Lubert – starosta obce

Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU – VÝROKOVÁ ČÁST

ÚVOD:

Tento dokument obsahuje text změny č.3 územního plánu obce Nový Vestec.

O pořízení změny č. 3 ÚP Nový Vestec rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 6.12.2023 usnesením.

Pořizovatelem změny č. 3 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. 3 územního plánu. Při citaci v textu „územní plán“ se rozumí současně změna č. 3 územního plánu.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno při zpracování návrhu územního plánu, změnou č.3 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 14. 5. 2024.

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

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Nový Vestec, které tvoří katastrální území Nový Vestec. Řešené území se nachází ve Středočeském kraji.

b.2) 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 Vesce, 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 900, 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.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Návrh zachovává hodnoty území urbanistické a architektonické.

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. 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.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

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 proboštskou loukou" - starý odstavený meandr na soutoku Labe a Jizery v různém stupni zazemění s lužními porosty, vrbami a rákosinami, polokulturní i částečně přirozené vlhké louky, mokřady;
- VKP 20 "U proboštské tůně" - okraj terasy dnes zazeměného meandru, vysoká zeleň na svahu a přirozená luční společenstva;
- VKP L1 "V zahrádkách" - fragment lužního lesa v poli a navazující lado
- Změnou č. 3 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

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je výsadba doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v rámci navržených opatření systému ekologické stability, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

d) c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP.

c.2) Urbanistická koncepce a kompozice

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 bytové domy, 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.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití (případně i využití podmíněně přípustné) a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

c.4) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem nejsou vymezeny plochy přestavby.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené zastavění):

Plochy vymezené předchozími verzemi ÚP:

Číslo lokality	Využití	Plocha	Zábor ZPF	BPEJ
Z1	BI	40396	40396	2.2.210
Z4C	BI	9414	9414	2.2.210,2.5.600
Z4D	BI	10867	10867	2.2.210,2.5.600

Plochy vymezené změnou č. 3 ÚP:

Číslo lokality	Využití	Plocha	Max. zábor ZPF	BPEJ
Z01	BI	195	195	2.2.210
Z02	BI	1618	1618	2.2.210
Z03	BI	759	759	2.2.210
Z04	BI	226	226	2.2.210
Z05	BI	6706	3144	2.2.210
Z06	PU	2902	2902	2.2.210,2.5.600
Z07	BI	1499	1373	2.2.210
Z08	BI	826	826	2.2.210

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

c.6)Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru navesí a podél komunikací a vodotečí, bude zachován.

Vznik dalších ploch sídelní zeleně se předpokládá především v plochách veřejných prostranství, v plochách občanského vybavení a v zastavitelných plochách smíšených obytných. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

U nové obytné zástavby (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 m², přičemž se do této plochy nezapočítává plocha komunikací.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

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. V souladu se ZÚR Středočeského kraje je do změny č.3 ÚP zapracován požadavek na umístění koridoru pro modernizaci dálnice VPS D 307. 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.

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).

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.

Soukromé cesty

Při živelné parcelaci jsou v Novém Vestci realizovány připojovací 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 navrhují zařadit do veřejně prospěšných staveb.

Polní cesty

Jsou označeny v grafické části. 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 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.

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.

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

Elektrifikace obce byla provedena v r. 1932. V ŘÚ není žádná elektrárna nad 1 MW. Jsou zde 3 distribuční trafostanice. TS jsou napájeny primárním nadzemním a podzemním vedením 22 kV. Sekundární NN rozvody jsou kabelové. Kromě toho prochází v 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 nově zastavovaná území je třeba zvýšení příkonu, 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 a.s. 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, výrobní elektřiny 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) Telekomunikace

Sídlo je napojeno na stávající rozvody několika distributorů. Nová připojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umísťování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

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. Plynovodní síť v obcích bude dále rozšiřována do zastavitelných ploch dle konkrétních potřeb a možností lokalit za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

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 zaokrouhování 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 ve významné vodohospodářské oblasti v ochranných pásmech 1., 2.a, 2.b, vodního zdroje Káraný, kde platí rozhodnutí OVLHZ střeďočekského KNV č.j. 4090/85 z 18.3.1986 o zřícení 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 PVS 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 PVS, a.s.

Dále:

- je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu
- veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové tlakové 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
- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat stavby s výjimkou vodních děl

d.2.5) Odkanalizování

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

Hlavní přivaděč kanalizace je veden z obce východním směrem k nově navržené čistírně odpadních vod, která je umístěna za východní hranicí ŘÚ v k.ú. Otradovice.

Odkanalizování obce je provedeno podle projektové dokumentace (DSP), zpracované PROFI Jihlava s.r.o. v r. 2007.

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

Opatření pro likvidaci dešťových vod:

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, případně vsakem v navazující krajině.

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 s rozdílným způsobem využití). Samostatná plocha OV se nově navrhla v minulé změně č. 2 UP ve dvou lokalitách. Navíc je vytvořena územní rezerva pro přístaviště jižně od obce.

Občanská vybavenost obce je malá, odpovídá však současnému stavu sídel obdobné velikosti. Chybějící občanskou vybavenost částečně zajišťují sousední obce.

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

Obecní úřad, prodejna smíšeného zboží, ordinace praktického lékaře, autodílna. U obecního úřadu je víceúčelový sál. Před budovou je parčík. Stavba byla dokončena v r. 1964 v „akci Z“, je stabilizována ve vyhovujícím umístění a velikosti.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce likvidace odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

d.5) Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány. Další plochy veřejných prostranství mohou vznikat v zastavitelných plochách.

S ohledem na § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m².

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

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.

Obec Nový Vestec má neopakovatelnou polohu na pravém břehu řeky Jizery u soutoku s Labem na protilehlé mírné vyvýšenině ohraničenou masivním lesním porostem. Územím dále prochází dálnice jako další hraničící artefakt.

e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle Vyhlášky č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití (případně i využití podmíněně přípustné) a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle §18 odst.5 Stavebního zákona.

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

- plochy přírodní všeobecné (**NU**) – 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 lesní (**LU**) – na kterých je možné intenzivní využití pro lesní produkci; v rámci již starší verze územního plánu se navrhuje nová lesní plocha - plocha č.K10
- plochy zemědělské (**AU**) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy smíšené nezastavěného území (**MU**) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití;

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 (AU). 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 a plochy přírodní. Lesní plochy jsou částečně i 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.

Plochy změn z předchizích verzí ÚP:

Číslo lokality	Využití	Plocha	Zábor ZPF	BPEJ
K10	LU	18450	18450	2.5.600, 2.2.210

e.3) 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 50m, pro vodní je to šířka vodního toku s břehovými porosty. Maximální šíře ochranné zóny je 2 km, celé území k.ú. Nový Vestec spadá do ochranné zóny nadregionálních biokoridorů. Biokoridory jsou složené, v jejich trasách jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální biocentra (po 5-8 km) a lokální biocentra (po 400 - 700 m).

Řešeným územím procházejí dva nadregionální biokoridory:

NRBK K 10 / V, N "Stříbrný rok - Polabský luh", V - osa vodní je vedena osou toku, N - osa nivní je vedena po pravém břehu Labe. Biokoridor tvoří vlastní tok Labe a břehové a doprovodné porosty - javorovo-topolovou alej. V trase biokoridoru jsou vložena dvě lokální biocentra a jedno regionální biocentrum na soutoku s Jizerou 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 bažantnicí" - lokální biocentrum navržené k založení, vložené v trase nadregionálního biokoridoru NRBK K10. Bývalý luční porost, částečně zarůstající mokřadními společenstvy a náletem, plocha navazuje na břehový porost Labe a vodárenské zařízení. 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 proboštské 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 budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správné řízení a pro případné stanovení podmínek

v povolujícím rozhodnutí a jsou nadřazeny podmínkám využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Přípustné funkční využití ploch biocenter:

Současné využití

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru je osa a ochranná zóna NRBK. V ochranné zóně je podporován koridorový efekt, takže součástí NRBK jsou všechny prvky regionálního a lokálního systému ÚSES, významné krajinné prvky, zvláště chráněná území a kostra ekologické stability krajiny, lokalizované v ploše OP NRBK.

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

Současné využití

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního
- charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění, pokud možno, jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), a které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírny odpadních vod
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené
- v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Detailně vymezený ÚSES obce je ve veřejném zájmu. Chybějící úseky vymezeného ÚSES obce jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.4) 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.5) 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 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.

Pro účinnější zadržení vody v krajině a omezení účinků bleskových povodní navrhujeme na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živичným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbous volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zastavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažitě pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů.

e.6) 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.7) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

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>.

Zastavitelné plochy Z03 celá, Z05 jihovýchodním okrajem a Z4d jižní částí se nacházejí v záplavovém území Q100 vodního toku Labe.

Nové objekty zasahující do záplavového území Q100 budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody a kóty podlah obytných místností budou umístěny nad

hladinou Q100. Musí být zachována a stávající niveleta terénu v záplavovém území.

Omezení pro činnosti v záplavovém území vyplývají z § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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 může pro účely zmírnění účinků povodní vodoprávní úřad jako preventivní opatření v záplavovém území místo jiných opatření na ochranu před povodněmi rozhodnutím vymežit 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.8) 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. 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 navrhuje 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 ukryvaného 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

e.8) Rekreace

V řešeném území se nachází několik ploch pro individuální rekreaci.

Za plochy sloužící k rekreaci lze považovat i plochy občanského vybavení – sport, které fungují jako veřejná či poloveřejná sportoviště.

Rekreační vyžití obyvatel obcí zajišťují zejména soukromé zahrady, ale i solitérní lesní a přírodní porosty v řešeném území a vodní plochy v krajině.

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

BH – Bydlení hromadné

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s možností výstavby objektů drobné výroby, služeb, občanské vybavenosti

- zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech s možností výstavby objektů drobné výroby, služeb, občanské vybavenosti

- zařízení občanské vybavenosti, obchodní prodej do plochy 1000 m², 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 přestítelství 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 domu.

- soukromé penziony, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb

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, 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

- nové bytové domy

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

BI – bydlení individuální

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 m², 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, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb
- 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, 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 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

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.

- Koeficient zastavěnosti pozemku (KZP) max.0,3 a jako doplňkové stavby se mohou postavit všechny stavby uvedené jako přípustné a navíc stavby pro podnikatelskou činnost, které nepřevyšují stavbu rodinného domu
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,6
- veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV .
- neznečištěné vody dešťové budou zasakovány na vlastních pozemcích.
- Minimální velikost nově vzniklých pozemků se stanovuje na 700 m².
- Součástí hlavních obytných zón bude návrh ploch veřejného prostranství o ploše min. 5% celkové plochy.

Pro zastavitelnou plochu č. Z1 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, zaokrouhlováním na silnici III/2451
- využití pozemků sousedící s lesem je možné jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§14, odst. (2) zák. 289/1995 Sb.).

Pro zastavitelnou plochu č. Z5 platí

- povoluje se výstavba nových řadových domů. Je možné jiné umístění v ploše Z5.
- koeficient zastavěnosti pozemku (KZP) max.0,4
- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,4
- minimální velikost nově vzniklých pozemků se nestanovuje.

RI - Rekreace individuální

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

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) = 0,3, 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 (BI), za podmínky splnění regulativů pro BI.

OV - Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- administrativu, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum;

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,

OL - Občanské vybavení komerční

Hlavní využití

- pozemky staveb pro komerční občanské vybavení např. obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, stravování, ubytování, tělovýchovu a sport, kulturu, služby apod. .

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, administrativu, vědu a výzkum;
- 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,

PU - 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.),
- 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 PU budou i součástí ploch bydlení, viz regulativy u BI.

DS - Dopravná silniční

Hlavní využití

- pozemky dálnic, rychlostních komunikací, komunikací I. - III. třídy, včetně součástí komunikací (násypy, 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.
- doprovodná a izolační zeleň

- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;
- 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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny.

TS elektronické komunikace

Hlavní využití

- zařízení pro telekomunikace a další liniové stavby sítí elektronické komunikace
- 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.

TW vodní hospodářství

Hlavní využití

- zařízení pro odvádění a čištění dešťových a splaškových vod, zásobování pitnou vodou, a další stavby vodního hospodářství
- 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.

TE energetika

Hlavní využití

- zařízení pro zásobování zemním plynem, zásobování elektrickou energií včetně 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.

VL - výroba lehká

Hlavní využití

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit určitou zátěž okolí, např. vlivem dopravy do areálu, autoservisy,
- 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 nepřevyšující okolní zástavbu hřebenem či atikou o 1,5 m.
- směrem k okolním plochám obytné zástavby a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VD - výroba drobná a služby

Hlavní využití

- malovýroba a řemeslná výroba, 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

- výrobní činnost, u níž nelze vyloučit určitou zátěž okolí, např. vlivem dopravy do areálu, autoservisy,
- 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 nepřevyšující okolní zástavbu hřebenem či atikou o 1,5 m.
- směrem k okolním plochám obytné zástavby a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeď.
- Skladové areály, 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 nepřevyšující okolní zástavbu hřebenem či atikou o 1,5 m. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZP - Zeleň parky a parkové upravené plochy

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- pěší, eventuelně 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.

ZZ - Zeleň zahrady a sady

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 v souladu s § 103 stavebního zákona, sloužící jako doplňkové stavby k hlavní obytné stavbě.
- 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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavěná plocha 25 m², maximální výška římsy nebo atiky 4 m.

ZS - Zeleň sídelní

Hlavní využití

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech, plochy zeleně v zastavitelném území neupravené, neoplocené.

Přípustné využití

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek
- parkové úpravy
- 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

- nejsou stanoveny.

PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

WT – Plochy vodní a vodních toků

Hlavní využití

- pozemky vodních ploch, požární nádrže, koryta vodních toků
- včetně doprovodných porostů,
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití

- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;
- v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pru

AU – Plochy zemědělské všeobecné

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 eventuelně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest
- stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přílehlými pozemky (přístřešky)
- pro zvířata, seníky, posedy, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit,
- nástrojů a zařízení, a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;
- lehké snadno odstranitelné stavby pro chov včel včetně potřebného včelařského zázemí, a to za podmínky umístění mimo exponované plochy poposouzení krajinného rázu;
- ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

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

LU - Plochy lesní všeobecné

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 eventuelně 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.

NU - Plochy přírodní všeobecné**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.

MU - Plochy smíšené nezastavěného území**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.

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)	
Označení VPS	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
VPD1	Rozšíření a případná úprava Hlavní ulice, včetně provedení chodníků a autobusových zastávek
VPD 2	640/3 - Na Pískách
VPD 3	610/12 - Luční
VPD 4	609 - Zahradní
VPD 5	554/2 - Krátká
VPD 6	762/12 - Krátká
VPD 7	573 - Polní
VPD 8	764 - Polní
VPD 9	770/7 - Ovocná
VPD 10	770/8 - Ovocná
VPD 11	171/2 - Na Spořilově
VPD 12	537/2 - U tří cest
VPD 13	536/2 - U tří cest
VPD 14	535 - U tří cest
VPD 15	762/23 - U tří cest
VPD 16	761/1 - U Vzduchovky
VPD 17	302/2 - Spojovací
VPD 18	302/4 - Spojovací
Technická infrastruktura – energetika a spoje	
VPT 1	Nově navrhované distribuční trafostanice pro obytné zóny podle návrhu skupiny ČEZ, umístění bude navrženo v US
VPT 2	Nově navrhované rozvody NN a VN pro rozvojové lokality
Technická infrastruktura – kanalizace	
VPT 3	Veškeré kanalizační nově navržené veřejné řady, čerpací stanice a šachty v ŘÚ
Technická infrastruktura - vodovod	
VPT 4	Veškeré vodovodní veřejné řady a zařízení rozvojových lokalit
VPT 5	Úprava stávajících vodárenských zařízení
Technická infrastruktura - plynovod	
VPT 6	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

Je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

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

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 3 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, případné 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.

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územním plánem nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

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

Textová část návrhu územního plánu Nový Vestec obsahuje 40 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu.

Grafická část návrhu územního plánu Nový Vestec obsahuje 5 výkresů:

- 1. Základní členění území 1: 5000**
- 2. Hlavní výkres 1: 5000**
- 3. Veřejná infrastruktura 1: 5000**
- 4. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1: 5 000**
- 6. Výkres změn 1:5000**

Mapové podklady výkresové části jsou aktualizovány dle podkladů KN k datu 1.4. r. 2024