

ZMĚNA č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU

NOVÝ VESTEC

Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD NOVÝ VESTEC
Ke Spořilovu 5, 250 75 Nový Vestec

Určený zastupitel:

Jiří Lubert, starosta obce

Výkonný pořizovatel:

Ing. arch. Martina Bredová

Zpracovatel:

Ing. arch. Libor Kodl

Datum:

Květen r. 2022

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

Správní organ, který změnu vydal: Pořadové číslo poslední změny: Datum nabytí účinnosti Změny č.2:	Zastupitelstvo obce Nový Vestec Změna č.2 územního plánu Nový Vestec
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jiří Lubert, starosta obce
Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová	Otisk úředního razítka

I. Změna č. 2 Územního plánu NOVÝ VESTEC (zpracováno v rozsahu měněných částí ÚP)

Základní údaje, úvod

Toto „zkrácené“ znění změny č.2 ÚP je provedeno v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění (vyhl. č. 458/2012 Sb.) a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která definuje základní dělení ploch s rozdílným způsobem využití.

Požadavky na Návrh změny č. 1 Územního plánu Nový Vestec vyplývají z potřeby obecního úřadu Nový Vestec a obsahuje:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezervy a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

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

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

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

Navržené úpravy Změny č. 2 Územního plánu Nový Vestec provádí:

Navržené úpravy Změny č. 2 Územního plánu Nový Vestec:

1. Aktualizaci ÚAP především pak zanesení aktuální katastrální mapy do ÚP.
2. Odstranění požadavku zpracování územní studie pro lokality, kde byla již zpracována (lokality č. 2, 4a, 7b). Pro lokalitu č. 1 a 4c, resp. 4d tento požadavek zůstává zachován.
3. Zařazení pozemků parc.č. 398/1, 398/2, 398/10, 398/11 z funkčního využití zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) do plochy čistě obytné (BC).
4. V souladu s platnou územní studií pro lokalitu BC 5 zařazení pozemků parc.č. 398/5, 396/2 z funkčního využití zeleň přírodního charakteru (ZP) do zeleň na veřejných prostranstvích (ZV).
5. Následující veřejné komunikace zařazuje do veřejně prospěšných staveb s předkupním právem ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec – 735/4, 735/7, 709/13, 709/6, 709/4, 709/8, 709/11, 709/9, 709/12, 709/10, 709/7, 709/5, 709/3, 709/2, 709/1, 690/139 (část), 690/199 (část).
6. Zařazení pozemků parc.č. 771/34, 771/33, 771/37, 771/32, 771/23, 771/24, 771/27, 771/36, 775, 776, 771/35 z funkčního využití zeleň zahrádkářská kolonie (ZK) a pozemku parc. č. 772 do plochy bydlení v bytových domech (BH).
7. Zařazení pozemku parc.č. 351/1 z funkčního využití drobná výroba a skladování (VD) do plochy smíšené obytné (BI)
8. Zařazení pozemku parc.č. 116/1 z funkčního využití plochy pro bydlení v rodinných domech (BC) do plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
9. zařazení pozemku parc.č. 755 z funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy občanského vybavení (OV)
10. Stanovení minimální velikosti nového stavebního pozemku pro RD na 700 m².
11. Zařazení pozemků parc.č. 610/12, 762/4, 762/22, 762/12 – úsek při parc.č. 762/16, 762/23, 762/54, 762/61, 762/55, 762/62, 762/34, 435/14, 435/15 – úsek při parc.č. 435/14, 219/104, 219/100, 219/103, 219/102, 219/9, 219/14, 219/54, 219/53, 219/45, 219/46, 219/25 – úsek při parc.č. 219/34, 770/01, 770/8, 770/7, 770/16, 770/18, 770/19, 116/7 – úsek při parc.č. 116/6do

plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DS - MK) v rámci lokalit s již zpracovanou územní studií

12. Zařazení pozemků parc.č. 457, 458, 471 do plochy RI – plochy rekreace.
13. Odstranění regulativů náležitým regulačnímu plánu z prostorového uspořádání v podmínkách prostorového uspořádání u ploch využití BC a BI
14. Změna hlavního využití ploch bydlení v rodinných domech (BC) na izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce.
15. Doplnění nepřípustného využití ploch bydlení v rodinných domech (BC) o dvojdomy.
16. Doplnění podmínek prostorového využití pro lokalitu č. 1 o:
 - velikost pozemků bude ovlivněna min. požadovanou vzdáleností RD od lesa - doporučeno 25 m a respektováním OP silnice III. tř. 15 m, celá lokalita leží ve vodárenském OP 2b.
 - lokalita leží mimo aktivní záplavové území Q100
 - podmínkou zahájení výstavby je přeložka el. vedení 22 kV
 - přístup z prodloužené komunikace č.p. 681/8, zaokrouhlováním na silnici III/2451

Odůvodnění jednotlivých změn:

1. Aktualizaci ÚAP především pak zanesení aktuální katastrální mapy do ÚP. V současnosti již podklady neodpovídají skutečnosti, a to především katastrální mapa, která se v obci vyvíjí poměrně dynamicky. Navíc se některé plochy, které byly v ÚP označeny jako plochy změn již proměnily.
2. Odstranění požadavku zpracování územní studie pro lokality, kde byla již zpracována (lokalita č. 2, 4a, 7b). Pro lokalitu č. 1 a 4c, resp. 4d tento požadavek zůstává zachován.

Lokalita č. 2, 4a a 7b je již geometrickým plánem rozdělena včetně obslužné komunikace a majetkové poměry v území jsou dané. Lokalita 4c a 4d jsou využívány jako zemědělská půda a záměry vlastníků jsou nejednotné. Lokalita č. 1 je momentálně prověřována územní studií.
3. Zařazení pozemků parc.č. 398/1, 398/2, 398/10, 398/11 z funkčního využití zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) do plochy čistě obytné (BC) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
4. V souladu s platnou územní studií pro lokalitu BC 5 zařazení pozemků parc.č. 398/5, 396/2 z funkčního využití zeleň přírodního charakteru (ZP) do zeleň na veřejných prostranstvích (ZV). Zde se jedná o požadavek vyplývající z již schválené územní studie.
5. Následující veřejné komunikace zařazuje do veřejně prospěšných staveb s předkupním právem ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec – 735/4, 735/7, 709/13, 709/6, 709/4, 709/8, 709/11, 709/9, 709/12, 709/10, 709/7, 709/5, 709/3, 709/2, 709/1, 690/139 (část), 690/199 (část). Toto zařazení odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska

přípustná. Některé veřejné místní komunikace jsou ve vlastnictví fyzických osob, což komplikuje postup Obecního úřadu při navrhování a projednávání veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury na těchto komunikacích. Proto změna č.1 ÚP navrhuje zařadit do VPS s právními důsledky z toho vyplývajícími.

6. Zařazení pozemků parc.č. 771/34, 771/33, 771/37, 771/32, 771/23, 771/24, 771/27, 771/36, 775, 776, 771/35 z funkčního využití zeleň zahrádkářská kolonie (ZK) a pozemku parc. č. 772 do plochy bydlení v bytových domech (BH) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
7. Zařazení pozemku parc.č. 351/1 z funkčního využití drobná výroba a skladování (VD) do plochy smíšené obytné (BI) odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
8. Zařazení pozemku parc.č. 116/1 z funkčního využití plochy pro bydlení v rodinných domech (BC) do plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). odpovídá stávajícímu využití a je z urbanistického hlediska přípustná.
9. zařazení pozemku parc.č. 755 z funkčního využití plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o obecní pozemek, který by obec ráda využila pro veřejný zájem. Je na hranici zastavěného území a je urbanisticky vhodné jej za tímto účelem využít.
10. Stanovení minimální velikosti nového stavebního pozemku pro RD na 700 m² je logickým vyústěním situace na reálném trhu, kdy se pozemky stávají ekonomicky nedostupné pro většinu obyvatelstva. Tímto krokem se stávají dostupnější.
11. Zařazení pozemků parc.č. 610/12, 762/4, 762/22, 762/12 – úsek při parc.č. 762/16, 762/23, 762/54, 762/61, 762/55, 762/62, 762/34, 435/14, 435/15 – úsek při parc.č. 435/14, 219/104, 219/100, 219/103, 219/102, 219/9, 219/14, 219/54, 219/53, 219/45, 219/46, 219/25 – úsek při parc.č. 219/34, 770/01, 770/8, 770/7, 770/16, 770/18, 770/19, 116/7 – úsek při parc.č. 116/6 do plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DS - MK) v rámci lokalit s již zpracovanou územní studií odpovídá stávajícímu využití.
12. Zařazení pozemků parc.č. 457, 458, 471 do plochy RI – plochy rekreace. V současnosti pozemky nejsou zařazené v ploše tvořící prvky ÚSES.
13. Dle novely stavebního zákona (zákon č. 350/2012 Sb.) musí být z územního plánu vyloučeny podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.
14. Omezení velikosti nové výstavby vychází ze stávající zástavby.
15. Omezení velikosti nové výstavby vychází ze stávající zástavby.
16. Doplněno v souladu se zněním původního ÚP.

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

a - Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

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

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

a1 - Požadavky na urbanistickou koncepci

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a2 - Koncepce veřejné infrastruktury

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

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

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

a3 - Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebude změnou č. 2 dotčena.

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

Ochrana ZPF

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

Ochrany **pozemků plnících funkci lesa** se návrh změnanedotýká.

b - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití

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

c - Vymezení veřejně prospěšných staveb

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

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

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

e – Požadavek na zpracování variant řešení

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

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

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

A. Územní plán

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

B. Odůvodnění územního plánu

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

Návrh změny č. 2 územního plánu je zpracován ve 4 vyhotoveních. Obsahově a způsobem zpracování v digitální podobě a splňuje změna č. 2 územního plánu minimální standardizaci zpracování požadovanou Krajským úřadem Středočeského kraje.

Kromě této změny č.2 ÚP je v souladu s § 55 odst. 5 zákona č.183/2006 stavebního zákona v platném znění, zpracováno vyhotovení územního plánu, zahrnující právní stav územního plánu po vydání změny. Tento „právní stav územního plánu“ obsahuje v textové části pouze výrokovou část v grafické části z odůvodnění pouze koordinační výkres

h - Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

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

Územní plán a změna č. 2 ÚP jsou navrženy v souladu se zásadami republikových priorit PÚR ČR.