

ZMĚNA č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

NOVÝ VESTEC



Handwritten signature in blue ink.

Požizovatel:

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

Určený zastupitel:

Martin Šubrt, starosta obce

Výkonný pořizovatel:

Ing. arch. Martina Bredová

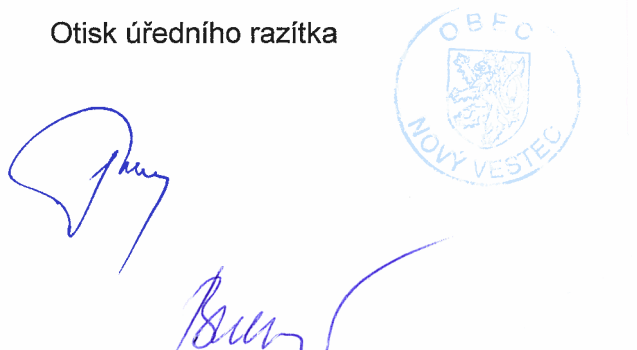
Zpracovatel změny č. 1:

Ing. arch. Libor Kodl

Datum:

Březen r. 2017

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

<p>Správní organ, který změnu vydal: Pořadové číslo poslední změny: Datum nabytí účinnosti Změny č.1:</p>	<p>Zastupitelstvo obce Nový Vestec Změna č.1 územního plánu Nový Vestec 12. 04. 2017</p>
<p>Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Martin Šubrt – starosta obce</p> <p>Výkonný pořizovatel: Ing.arch. Martina Bredová</p>	<p>Otisk úředního razítka</p> 

I. Změna č. 1 Územního plánu NOVÝ VESTEC

(zpracováno v rozsahu měněných částí ÚP)

Základní údaje, úvod

Toto „zkrácené“ znění změny č.1 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:

- Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
- Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezervy a na stanovení jejich využití
- Požadavky na změnu vymezení veřejně prospěšných staveb
- Požadavky na aktuální 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 uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

Území obce Nový Vestec je vymezeno administrativně správním územím obce tvořené hranicí katastrálního území Nový Vestec č. 708038, o rozloze 314,3 ha, která se změnou č. 1 nemění.

Dosud platný územní plán byl schválen dne 15.9.2010 usnesením zastupitelstva 1/4/2010. Právní moci nabyl dne 1.10.2010.

O pořízení Změny č. 1 ÚP Nový Vestec rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 9. 9. 2013 usnesením č. 1/4/2013. Veřejné projednání změny č.1 bylo provedeno pro 1. znění

26.10.2016 a pro opakované 2. znění 10.1. 2017. Změna č. 1 byla schválena zastupitelstvem obce 27.3.2017

Navržené úpravy Změny č. 1 Územního plánu Nový Vestec:

1. rozdělení lokalit č.BC 4 na tři a č.BI 7 na dvě etapy podle již provedené zástavby a jejich umístění a zrušení požadavku na zpracování územní studie pro lokalitu č. 4a, 4b a pro lokalitu č. 7a
 2. rozšíření lokality BC č.3 o výměru 432 m² na parc.č.610/1 a 610/20. Řešené území lok.BC č. 3 nepřekročí hranici pásma hygienické ochrany (PHO) 2a vodního zdroje.
 3. rozšíření hranice zájmového území lokality BI 2 o pruh s výměrou 980 m² na pozemcích parc.č. 763/13 a 763/14 mimo ochranné vodárenské pásmo 2a.
 4. zařazení pozemku parc.č. 569/1 z funkčního využití plochy rekreace do plochy čistě obytné, což odpovídá současnému stavu
 5. změna využití pozemků parc.č. 771/27, 771/26, 771/25, 773, 774, 775 v ÚP zařazené do ploch zahrádkářské kolonie (ZK) do ploch čistě obytných (BC)
 6. zrušení ploch pro fotovoltaiku na pozemku parc. č. 696/11, 696/12, 696/21
 7. vytvoření územní rezervy pro přístaviště na části poz. parc. č. 690/13 a 710/5
 8. není obsazeno bylo vypuštěno
 9. změnu ve využití pozemků částí parc. č.700/1 a parc.č. 696/1, který je dnes označen jako orná půda na využití přírodní zeleň a vodoteč a vodní plochy, a to na základě projektu revitalizace Houštecké tůně II. a III. etapa
 10. již schválená ÚS lokality BC č. 5 byla změnou č. 1 zanesena do mapových podkladů – je vypuštěn požadavek na zpracování ÚS
 11. část pozemku parc.č. 61/2 byla změněna z VD (skladování, výroba) na BI (smíšená, obytná)
 12. následující veřejné komunikace byly zařazené do veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění ve prospěch Obecního úřadu Nový Vestec
- 640/3 - Na Pískách,
610/12 - Luční,
609 - Zahradní,
554/2 - Krátká,
762/1 - Krátká,
573 - Polní,
764 - Polní,
770/7 - Ovocná,
770/8 - Ovocná,
171/2 - Na Spořilově,
537/2 - U tří cest,
536/2 - U tří cest,
535 - U tří cest,

762/23 - U tří cest,
761/1 - U Vzduchovky
302/2 - Spojovací,
302/4 - Spojovací

13. byl zrušen regulativ pro odstupové vzdálenosti zástavby od lesa

14. parc.č 551/1, 55/2, 551/3 byly z OV upraveny na BI

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU :

JEDNOTLIVÉ ZMĚNY:

1. Rozdělení lokalit č.BC 4 na tři a č.BI 7 na dvě etapy podle již provedené zástavby a jejich umístění a zrušení požadavku na zpracování územní studie pro lokalitu č. 4a, 4b a pro lokalitu č. 7a vyplývá z reálného postupu výstavby. Lokalita č. 4a a 4b je již geometrickým plánem rozdělena včetně obslužné komunikace a majetkové poměry v území jsou dané. Lokalita 4c je využívána jako zemědělská půda a záměry vlastníků jsou nejednotné. Pro Obecní úřad byl zpracován koncept zastavěnosti celé lokality, ze kterého vyplývá bezkonfliktní možnost rozdělení na jednotlivé etapy. Do OP 2a zasahuje pruh v jižní části lokality, který bude využit jako propojovací obslužná komunikace z přírodních materiálů, která je nyní v území fyzicky používána
2. Lokalita č. 3 byla na žádost vlastníka v Zadání rozšířena za hranice OP 2a. Na základě připomínky PVK bylo rozšíření zredukováno pouze mimo OP 2a vodního zdroje.
3. Lokalita č. 2 se rozšiřuje a zůstává původní využití (podle platného ÚP) jako smíšeně obytná funkce BI
4. Změna parc. č. 569/1 na obytnou zónu odpovídá stávajícímu využití. Jedná se o opravu označení v ÚP.
5. Změna využití pozemků parc.č. 771/27, 771/26, 771/25, 773, 774, 775 v ÚP zařazené do ploch zahrádkářské kolonie (ZK) do ploch čistě obytných (BC) odpovídá současnému stavu. Tato změna nenarušuje funkci sousedních pozemků a je z urbanistického hlediska přípustná
6. Změny legislativy pro provoz a zřizování těchto zařízení a z hlediska využití území je žádoucí, jelikož plocha pro fotovoltaiku zabírala ornou půdu v I. tř. ochrany
7. Vytvoření územní rezervy pro přístaviště vytváří úvodní předpoklad k rozšíření rekreačních s sportovních nabídek obce v návaznosti na celkovou úpravu cyklostezky podél pravého břehu Labe, spojující Nový Vestec s Brandýsem n.L.
8. Rozšíření hranice katastru bylo vyjmutu na základě požadavku Kraje
9. Revitalizace Houštecké tůně je z hlediska kvality přírody přínosný záměr, který byl navržen mimo vlastní řešení ÚP a je již realizován.
10. Pro lokalitu č. 5 byla zpracována a zastupitelstvem obce schválena a zaregistrována územní studie, podle které byl vyhotoven geometrický plán, byly zahájeny práce na výstavbě technické infrastruktury a dochází k postupné zástavbě lokality. Změna ÚP již proto

nepožaduje zpracování ÚS a byl aktualizován mapový podklad.

11. Pozemek parc. č. 61/2 slouží jako sklad náhradních dílů pro automobilový průmysl. Nepočítá se s jeho rozšiřováním a na nevyužitě volné ploše se proto navrhuje využití pro bydlení

12. 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

13. Odstup staveb od lesa je definován obecně platným právním předpisem (§14, odst.2 zák. č. 289/1995 Sb.). O jeho uplatňování v konkrétních podmínkách rozhoduje správce lesa a je proto zbytečné a naopak kontraproduktivní toto taxativně stanovovat v regulativech ÚP.

14. Parc.č 551/1, 55/2, 551/3 byly z OV upraveny na BI, což reaguje na reálný stav, kde s novým vlastníkem nemovitosti byly provedeny stavební úpravy s částečnou změnou využití

Textová část bude doplněna podle požadavku PVK o popis ochranných pásem

a - Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Změna č. 1 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. 1 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. 1 ÚP Nový Vestec nemění urbanistickou koncepci obce. Stávající územní plán navrhl 10 rozvojových zastavitelných ploch, změna č. 1 nové zastavitelné plochy nenavrhuje.

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. 2016, zvýšil z 315 na 417 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. Je zde navrženo 34 RD.

Lok.č.2: v r. 2015 zpracována ÚS pro 25 RD. je vypracován geometrický plán na dělení parcel. Schválení ÚS je podmíněno schválením změny ÚP, jelikož byla mírně upravena její hranice, v zájmu účelnějšího vymezení veřejného prostranství. Všichni vlastníci neprodleně po schválení zahájí přípravu k 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.

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. Tato část byla proto vyjmuta z povinnosti zpracování ÚS. 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. 1 ÚP nenavrhuje žádnou novou lokalitu, naopak ruší lokalitu č. 11 (pro fotovoltaiku), čímž celkově snižuje zábory ZPF.

Územní plán a Změna č. 1 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 nárocích

na veřejný rozpočet na dopravu, energie a technickou vybavenost (ČOV), čímž společně s respektováním prvků ekologické stability a revitalizací Houštecké tůně (zm. č.9) chrání kvalitu životního prostředí (čl. 19, 20). Změna č. 1 nenavrhuje téměř žádné nové zábory ZPF (kromě min. rozšíření lok. č.2 pro účely veř. prostranství) a č.3, naopak navrhuje snížení záboru a tím ochrany kvalitní zemědělské půdy (změna č. 6) a navrhuje vytvoření nové plochy lesa (lok.č.10). Změna č. 1 ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu revitalizací cyklostezky podél pravého břehu Labe s návazností na rezervu pro přístaviště (změna č.7), čímž naplňují zásady čl. č. 22 i č. 23 republikových priorit.

a2 - Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura - změnou č. 1 ÚP Nový Vestec se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

Technická infrastruktura - změnou č. 1 ÚP Nový Vestec se koncepce technické infrastruktury nemění. Text změny č.1 ÚP je doplněn: 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 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.

Občanské vybavení - změnou č. 1 ÚP Nový Vestec se koncepce občanského vybavení nemění.

a3 - Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny nebude změnou č. 1 dotčena.

Územní systém ekologické stability zůstává návrhem změny č. 1 zachován, v rozsahu plošného vymezení dle platného generelu ÚSES a není změnou dotčen.

Ochrana ZPF

Nové zábory ZPF nebudou změnou č. 1 navrhovány, celkový zábor ZPF se změnou ÚP č. 1 snižuje

Ochrany **pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změna dotýká pouze v případech již změněného užívání.

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

Změna č. 1 ÚP nevyvolá, kromě přístaviště, 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.

e – Požadavek na zpracování variant řešení

Varianty návrhu nebyly zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám. Návrh změny č. 1 ÚP je zpracován jako invariantní.

f – Uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 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 je vnitřně provázána s platným ÚP. Tato část obsahuje pouze změny původního územního plánu, grafická část navazuje na schválený ÚP ve stejných intencích jako text a v maximální míře odpovídá také vyhl. č. 500/2006.

A. Územní plán

1. Základní členění území	1 : 5000
2. Hlavní výkres	1 : 5000
3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5000
4. Koordinační výkres	1 : 5000

Návrh změny č. 1 územního plánu je zpracován ve 4 vyhotoveních. Obsahově a způsobem zpracování v digitální podobě splňuje změna č. 1 územního plánu minimální standardizaci zpracování požadovanou Krajským úřadem Středočeského kraje.

Kromě této změny č.1 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. 1 se nepředpokládá, že by bylo posouzení změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí vyžadováno.

Územní plán a změna č. 1 ÚP jsou navrženy v souladu se zásadami republikových priorit PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1.
