

Stupeň dokumentace: Změna č. 3 územního plánu obce Nová Ves  
Pořizovatel: Obecní úřad Nová Ves  
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

## **Změna č. 3 územního plánu obce Nová Ves**

### **Příloha č. 1 Odůvodnění srovnávací text**

*Vložený text změny č. 3 ÚP Nová Ves barevně zvýrazněn*

*Text k vypuštění barevně zvýrazněn* XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*ing. arch. Ladislav Komrska  
zpracovatel*

# I. ÚZEMNÍ PLÁN NOVÁ VES

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ve správním území obce Nová Ves se nacházejí dvě oddělená zastavěná území. Hranice ZÚ je zobrazena ve všech výkresech. Hranice ZÚ byla revidována ke dni 1. 6. 2019. Změnou č. 1/1 byla hranice katastrálního území vymezena na základě pozemkových úprav mezi obcemi Nová Ves a Čakovičky. Změnou č. 2 se katastrální hranice nezměnila.

*Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 10. 4. 2022.*

*Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:*

- 1a - výkres základního členění,
- 1b - hlavní výkres změny č.3,
- 2a - koordinační výkres změny č.3,
- 2c - výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 3.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 2.1. Koncepce rozvoje území

Základem koncepce územního plánu je nerozšiřovat již navržené zastavitelné plochy, stanovení zastavěného území dle nových předpisů, oddělení již zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny), stanovení podmínek (regulativů) pro zastavěné a zastavitelné plochy a krajinu.

Změna č. 1 se týkala aktualizace zastavěného území, uplatnění nového katastrálního operátu, vymezení plochy pro sport na okraji zastavěného území a úprav v lokalitě č. 9

**Změna č. 2** navrhla plochu občanské vybavenosti pro základní školu, sport a veřejnou zeleň. Nenavrhuje nové obytné plochy, upravuje regulativy pro obytné plochy tak, aby již nedocházelo k nárůstu počtu obyvatel. Ze zástavby se vylučují dvojdomy, řadové domy a bytové domy.

### 2.2. Ochrana hodnot území

#### 2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

V řešeném území se nenacházejí nemovitě kulturní památky. Celé řešené území je vedeno jako území s možnými archeologickými nálezy, jakékoli zemní práce je nutno ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ.

Za zmínku stojí malá zvonice na návsi z roku 1934 a litinový kříž na betonovém podstavci na křižovatce silnic do Mratína a Jiřic. Stejný kříž je na okraji obce u silnice na Měšice.

*Změnou č. 3 ÚP Nová Ves se stabilizuje veřejný prostor – veřejná zeleň SV části obce.*

*Změnou č. 3 se posiluje urbanistická hodnota sídla akcentem na posílení sociodemografického pilíře. Stabilizace veřejného prostranství navazující obytné skupiny na plochách BS 9 vytváří předpoklady pro zapojení navazujících lesních ploch pro denní rekreaci obyvatel obce.*

## 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro:

1. Územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů – v řešeném území se vyskytuje pouze lokální ÚSES
2. Významné krajinné prvky - s řešeným územím souvisí majetkoprávně pouze VKP 27:

VKP 27 – Zlonínský potok

Doprovodná vysoká zeleň vodoteče Zlonín – Nová Ves

Plocha OS2 do VKP nezasahuje, v případě hřiště platí Rozhodnutí MěÚ Neratovice z 22. 8. 2005 č. 10030/858/OŽP/OP

Za ochranu stojí vzrostlá lípa (*Tilia cordata*) u Obecního úřadu, stromořadí podél hlavní komunikace a u zvoničky (převážně lípy), dále listnatý solitér v polích na jihu území.

## 2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

### 2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Pro územní plán byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (měřítko 1 : 5000)

Změna č. 1 změnila z části způsob využití v lokalitě 9 z BS (bydlení smíšené) na BM (bydlení příměstské)

1. bydlení smíšené	BS
2. bydlení příměstské	BM
3. občanské vybavení	OV – veřejná infrastruktura
4. občanské vybavení	OS – sportovní plochy a zařízení
5. výroba smíšená	VS
6. výroba zemědělská	VZ
7. zeleň na veřejných prostranstvích	ZV
8. zeleň soukromá (zahrady)	ZS
9. plochy smíšené, nezastavěné	SNp,r
10. plochy vodní a vodohospodářské	VV
11. plochy lesní	LE
12. plochy zemědělské	ZE
13. dopravní infrastruktura	DS
14. technická infrastruktura	TI

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 2.3.2. Plochy dle významu

Změnou č. 1 se aktualizovaly zastavěné plochy – zcela zastavěná je plocha BM 2, 2a, 5a, plocha OV (školka, obchod), částečně zastavěná je plocha BM6

Při zpracování ÚP Nová Ves byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1 : 5000)

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím. Plochy územních rezerv se nenavrhují.

Změnou č. 2 se aktualizovaly zastavěné plochy: zcela zastavěná je plocha BM9, zařazuje se do zastavěných ploch.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### **3.1. Základní urbanistická koncepce**

Katastrální území Nové Vsi bylo vždy velmi silně zemědělsky využíváno, jak o tom svědčí i dochované pozemkové mapy z let 1848. Plochy s hodnotnou zelení se téměř nedochovaly.

Zastavěné území obce se rozkládá v severní části řešeného území a tvoří hranici se sousedním k.ú. obce Čakovičky, kde se nachází zemědělský statek a rybník, který je však funkční součástí obce Nová Ves.

Východním směrem se při silnici III / 2447 rozkládá areál Knižního velkoobchodu a navazující areál smíšené výroby, částečně se nacházející v řešeném území, částečně na sousedních katastrech.

Zástavba obce odpovídá běžnému průměru v příměstském regionu. Území je velmi dobře napojeno na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) a místní spádová střediska – Neratovice, Brandýs nad Labem, Líbeznice (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství).

Celkové prostorové řešení katastru zůstává zachováno. Hlavní nová zastavitelná území navazující na stávající části obce byla již zastavěna, silniční napojení na síť komunikací III. třídy se nemění.

Změna č.2 navrhla novou plochu pro občanskou vybavenost – základní školu na západní straně obce při silnici na Měšice. Mezi plochou pro občanskou vybavenost a stávající zástavbou v lokalitě BM6 je navržena plocha pro veřejnou zeleň (ZV) a sport (OS), která novou a stávající zástavbu propojí a bude sloužit celé obci. Poměr jednotlivých ploch ZV a OS se bude řídit potřebami obce.

#### **3.2. Plochy stabilizované – zastavěné území obce je 46 ha**

Do těchto ploch byly zařazeny plochy historické (původní) zástavby a nové obytné lokality, na kterých proběhla výstavba a je pro ně vybudovaná technická infrastruktura – lokality jsou označeny číslem **1, 2, 2a, 3, 4, 5a, 9**

##### **Obytné lokality**

- lokalita č. 1 – BS1 (bydlení smíšené) – převažuje historická zástavba obce, která obsahuje bydlení v rodinných domech a usedlostech, areál drobné výroby (VS1), zemědělský statek na okraji zástavby (VZ1), drobné provozovny a obchod, v centru je Obecní úřad (OV1)
- lokalita č. 2 – BM2 (bydlení příměstské) – Nová Ves – západ, se rozkládá na západním okraji obce mezi silnicí na Měšice a Zlonínským potokem. Zde je nutno respektovat ochranné pásmo (100 m) anodového uzemnění DN 200 a neumísťovat zde podzemní zařízení z vodivých materiálů. Lokalita obsahuje plochy občanského vybavení – sportovní zařízení a hřiště fotbalové, tenisové a pro malé děti (plocha označena jako OS). Je zde vyčleněna plocha pro mateřskou školu a služby (OV). Změna č. 1 navrhla rozšíření sportovní plochy o plochu OS2
- lokalita č. 2a – BM2a – vývojem zástavby došlo ke spojení s lokalitou č.2
- lokalita č. 3 – BM3 (bydlení příměstské) – Nová Ves - sever se rozkládá na severním okraji obce mezi Zlonínským potokem a hranicí k. ú. Proběhla zde výstavba rodinných domků. Je zde malá plocha pro občanské vybavení. V lokalitě je nutno respektovat navržený biokoridor celkové šířky cca 15 m (hranice zástavby je 6m od břehu potoka).
- lokalita č. 4 – BS4 (bydlení smíšené) – U lesa - doplňuje roztržštěnou stávající zástavbu u silnice na Jiřice. Probíhá zde výstavba RD. Hranice zástavby je omezena těmito limity - 6m

od břehové čáry potoka a 20 m od hranice lesa. Výjimku může udělit příslušný dotčený orgán státní správy.

- lokalita č. 5a – BM5a (bydlení příměstské) – navazuje na obec směrem jižním a je zcela zastavěna
- lokalita č. 9 – BM9 (bydlení příměstské) - je umístěna na východním okraji obce, naproti areálu Knižního velkoobchodu.

Limity v lokalitě 9: LBC5, ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo silnice III. třídy, dále výstavbu omezuje vedení VTL plynovodu nad 40 barů - hranice obytné zástavby bude min. 150 m od krajního plynovodu, soukromá zeleň (zahrady) min. 100 m od krajního plynovodu. Formu oplocení, drobné stavby nutno dohodnout se správcem sítě jednotlivě.

Součástí nové obytné lokality 9 je veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m<sup>2</sup> zeleně, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)

**Ostatní stávající lokality mimo zastavěné území obce – smíšená výroba (VS) celkem 4,1 ha:**

- lokalita č. 7 - VS7 – areál Knižního velkoobchodu - území bylo navrženo v ÚP Nová Ves jako přestavbové pro smíšenou výrobu. Přestavba proběhla, území je využíváno pro drobnou výrobu a služby
- lokalita č. 8 – VS8 — areál LIBAGRO – se rozkládá na třech k.ú. , menší část leží na k. ú obce Nová Ves. V areálu je umístěna smíšená výroba (sklady a drobná výroba).

Zeleň veřejných prostranství (ZV) se nachází v centru obce kolem Obecního úřadu a silnice III. třídy. Nová veřejná zeleň byla realizována v rámci územních řízení pro jednotlivé lokality, zejména podél silnice.

### 3.3. Plochy zastavitelné

Plochy jsou označeny kódem využití území a číselným indexem.

- lokalita č. 5 - BS 5 - Nad obcí - navazuje na stávající zástavbu u křižovatky na Mratín a Jiřice, nemění se.
- lokalita č. 6 - BM 6 - Od lad k Měšicům – rozšiřuje stávající zástavbu směrem západním, částečně je již zastavěna

Limity v lokalitě č.6 - ochranné pásmo silnice III. třídy

- lokalita č. 9 - BS 9— je umístěna na východním okraji obce, naproti areálu Knižního velkoobchodu. Změna č.1 navrhla změnu funkce z BS na BM na již zainventované části u lesa, zbývající část zůstává dle schváleného ÚP jako BS9

~~Limity v lokalitě BS 9: ochranné pásmo silnice III. třídy, dále výstavbu omezuje vedení VTL plynovodu nad 40 barů – hranice obytné zástavby bude min. 150 m od krajního plynovodu, soukromá zeleň (zahrady) min. 100 m od krajního plynovodu. Formu oplocení, drobné stavby nutno dohodnout se správcem sítě jednotlivě.~~

~~Součástí nové obytné lokality č. 6, 9 bude veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m<sup>2</sup> zeleně, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)~~

---

#### **Změna Z3/1**

*Změnou Z3/11 se mění funkční využití plochy SNr 9 z „SNr - plochy smíšené, nezastavěné - rekreační (nepobytová)” na plochu Z3/1 – bydlení smíšené (BS) o výměře 0,3894 ha a to za podmínek, uvedených v kapitole 1d) výrokové části změny č. 3 ÚP Nová Ves.*

*K zastavitelné ploše Z3/11 se připojuje plocha izolační zeleně K3/12 o výměře 0,0507 ha*

## Změna Z3/2

Změnou Z3/2 se stabilizuje uspořádání zastavitelné plochy BS 9 takto:

- zastavěné území BM (stav) a zastavěné území BS (stav) se doplňuje plochou přestavby P3/21 - bydlení smíšené (BS) o výměře 0,1262 ha,
- vymezuje se plocha přestavby P3/22 – zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU) o výměře 0,3634 ha,
- vymezuje se plocha krajinné zeleně K3/23 (0,0173 ha), K3/24 (0,0238 ha) a K3/25 (0,0175 ha)

Vymezením plochy přestavby P3/22 je současně splněn požadavek ÚP Nová Ves, který stanovuje:

„Součástí nové obytné lokality č. 6, 9 (BS) bude veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m<sup>2</sup> zeleně, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)”,

Výměra řešeného území BS 9 činí  $3,4224 + 0,3634 = 3,7858$  ha – stanovený min. podíl veřejných prostranství 0,1890 ha.

Změna Z3/2 je v souladu s územní studií zastavitelné plochy BS 9.

- lokalita č. 10 - OV10, OS10 - Škola – změnou č. 2 je navržena plocha pro základní školu, sport a veřejnou zeleň na západní straně obce
- Limity v lokalitě č.10 - ochranné pásmo silnice III. třídy

### Plochy přestavbové:

- lokalita č. 7 – VS7 Plocha je přestavěna a využívána pro drobnou výrobu a služby

Územní rezervy se nenavrhují

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č.A3a – veřejná infrastruktura – doprava. K výstavbě se určují tyto stavby k doplnění potřeb území:

- autobusová zastávka v rámci výstavby v lokalitě č. 2a
- obnovení polní cesty z obce jižním směrem k Měšicům
- změna č. 1 navrhla pěší propojení lokality BM2a a obce Měšice
- změna č. 2 navrhuje pěší propojení s obcí Zlonín na západní straně obce a cyklostezku s alejí ve východní části katastru ve směru na Mratín ve stopě bývalé cesty.

Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem. Nové místní obslužné komunikace jsou součástí jednotlivých ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění jednotlivých lokalit.

### 4.2. Technická infrastruktura

#### 4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b – veřejná infrastruktura – vodovod, kanalizace (m 1 : 5000)

- **Vodní toky a nádrže:**

Bude prováděna revitalizace potoků za účelem zlepšení odtokových poměrů (údržba břehových porostů, výsadba nové zeleně podél toků, čištění propustků)

- **Zásobování pitnou vodou**

Obec má nový vodovod s bodem napojení u areálu Knižního velkoobchodu, nové plochy budou napojeny na veřejný vodovodní řad. Stávající vodovodní řad je napojen přes Jiřice na vodojem v Kostelci n. Labem, kde je dostačující kapacita. Druhý bod napojení je na VAK Kladno ve směru od Zlonína.

Škola bude napojena na stávající vodovod.

- **Dešťová voda:**

Při výstavbě jednotlivých rodinných domků bude již v rámci stavebního řízení zajištěno zasakování dešťových vod na vlastním pozemku. Dešťové vody z ostatních ploch jsou přes zasakovací objekty svedeny do rybníka nebo vodotečí. V areálu školy bude dešťová voda likvidována na vlastním pozemku zasakováním nebo může být kumulována v podzemních nádržích a použita k zalévání zeleně.

- **Kanalizace a čištění odpadních vod:**

V obci byla vybudována stoková gravitační a tlaková síť splaškové kanalizace pro celé zastavěné území. V roce 2015 byla dokončena nová krytá ČOV pro 1200 EO.

Kapacita čistírny pokrývá i požadavky vyplývající z nové zástavby. Nová zástavba v obci je napojena na stávající řady gravitační splaškové kanalizace. Část BM lokality č. 9 je napojena na stávající kanalizaci v hlavní komunikaci. Část BS lokality č. 9 nutno řešit na další úrovni ÚPD. Škola bude napojena na stávající kanalizaci v lokalitě BM2a.

#### **4.2.2. Energetika a spoje**

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkresu č. A3c – veřejná infrastruktura – energetika a spoje (m 1 : 5000)

- **Zásobování elektrickou energií**

Obec je zásobována z nadzemního vedení VN 22 kV, které prochází přes východní výběžek současně zastavěného území (KOLDŘEV) do trafostanice TS2 u silnice, dále je přes obec a lokalitu č. 3 propojeno zemním kabelovým vedením VN 22 kV s nadzemním vedením na severu území, kde je kabelový svod z nového sloupu.

Distribuci pro historické zastavěné obytné území zajišťuje pět kabelových trafostanic – TS1, TS2, TS5, TS6, TS9

Pro areál Knižního velkoobchodu a areál Libagro jsou určeny stávající trafostanice TS3 a TS4

#### **Původní trafostanice:**

- Trafostanice č. 1 Obec 560 618 – původní příhradová TS 400 kVA byla zrušena a nahrazena novou kabelovou TS1, která je propojena zemním kabelovým vedením 22 kV s novou kabelovou TS6. Odbočka venkovního vedení VN 22 kV do TS 1 byla snesena.
- Trafostanice č. 2 RD 561 602 – příhradová 400 kVA – nahrazena kabelovou TS2 a propojena přes obec zemním kabelovým vedením 22 kV s TS1.
- Trafostanice č.3 JZD 560 813 – příhradová - zásobuje areál LIBAGRO
- Trafostanice č. 4 KN 560 727 – dvousloupová pro Knižní velkoobchod
  - Trafostanice č. 5 a 9 – kabelové - zásobují lokalitu č. 2, jsou propojeny zemním kabelovým vedením 22 kV s TS1

- Trafostanice č. 6 - kabelová – zásobuje lokalitu č. 3, je propojena zemním kabelovým vedením 22 kV s trafostanicí č. 1 a stávajícím venkovním vedením 22 kV.

#### **Kabelové trafostanice pro nové lokality:**

- Trafostanice č.7 a č.8 – je realizována pro lokalitu č.5 a 5a
- Trafostanice č. 11 – je navržena pro lokalitu č. 6
- Trafostanice č.10 – je realizována pro lokalitu č. 2a
- Trafostanice č. 12 – je realizována pro lokalitu č. 9
- 

Všechny trafostanice jsou propojeny zemním kabelovým vedením VN 22 kV.

#### **• Zásobování plynem:**

##### **Odběr plynu pro obyvatelstvo**

V obci není STL plyn zaveden a o zásobování obce plynem se neuvažuje.

##### **Dálkové plynovody VTL nad 40 barů mimo řešené území:**

- plynovod DN 900 – dvakrát
- *VL plynovod nad 40 barů DN 500*
- plynovod DN 1000 a dálkové ovládací kabely příslušných plynovodů v souběhu.

Stanice katodické ochrany Nová Ves je mimo řešené území – u silnice na Čakovičky. Anodové uzemnění v hloubce 2 m a v délce 200 m se nachází podél Zlonínského potoka, na řešené území zasahuje ochranná vzdálenost anodového uzemnění – 100 m na všechny strany, v tomto pásmu požaduje správce sítě neumísťovat podzemní zařízení z vodivého materiálu.

~~Zákonem č. 458 / 2000 Sb. je pro uvedené plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo u DN 500 na 150 m a u DN 900 a výše na 200 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany – toto pásmo zasahuje částečně na řešené území v lokalitě č. 9.~~

*Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo pro DN 900 a DN 1000 na 200 m a pro DN 500 na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.*

*Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.*

*Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.*

*Umístění staveb na ploše Z3/1 v bezpečnostním pásmu VTL a VL plynovodů je dle §69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.*

##### **Plynárenská zařízení VTL (mimo řešené území):**

VTL plynovod DN 500 PN 25 – ochranné pásmo 4 m, bezpečnostní pásmo 40 m

Podklady – Středočeská plynárenská a.s. Praha, závod Mladá Boleslav, Štefánikova 1251, 293 36 Mladá Boleslav

#### **• Telekomunikační sítě a zařízení**

**Dálkové kabely** – v řešeném území se nevyskytují telekomunikační dálkové kabely. V řešeném území neviduje VUSS Praha inženýrské sítě nebo zařízení AČR.



### **Místní síť SPT Telecom (O2)**

V dané oblasti byla provedena plošná kabelizace a kapacita přívodního kabelu je pro stávající zástavbu a navrhované lokality dostačující. Řešené území je napojeno na okolní území místními kabely podél komunikací III. třídy ve směru na Kojetice. Hlavní telefonní ústředna je v Neratovicích.

- **Veřejné osvětlení** – v celé obci bylo instalováno veřejné osvětlení ovládané centrálně
- **Nakládání s odpady**

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude i nadále z řešeného území odvážen smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci probíhá tříděný sběr odpadů – plasty, papír, sklo a 2x ročně sběr nebezpečného odpadu. Stanoviště je u Obecního úřadu.

### **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

V obci dochází k velkému nárůstu počtu obyvatel, proto byla navržena plocha pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura (mateřská škola a služby) v zastavěném území lokality č.2 Tyto plochy OV jsou k 1.5 2016 realizovány.

Změnou č. 2 se na základě Demografické studie (vypracoval Tomáš Soukup, Šmeralova 4, Praha 7 v srpnu 2017) navrhuje na západní straně obce plocha pro občanskou vybavenost (parcela č. 294) - areál základní školy s tělocvičnou pro cca 250 (až 500) dětí a navazující plocha pro sport a veřejnou zeleň. Škola bude sloužit sdružení obcí – Bašť, Bořanovice, Měšice, Nová Ves, Předboj, Sedlec, Zlonín, Líbeznice.

Pro školu byla vypracována objemová studie, která navrhuje urbanistické a architektonické řešení. Na pozemku školy je navrženo parkoviště (51 stání), neboť škola bude sloužit několika obcím. Před budovou školy je rozptylový veřejný prostor se zelení a autobusovou zastávkou. Stavba svým architektonickým výrazem dobře zapadá do navazující obytné zástavby. Škola je navržena tak, aby v budoucnu bylo možno provést konverzi na domov pro seniory. Na parcele č.294 je nutné zajistit přístup (cestu) na zbývající obhospodařovanou část.

V lokalitě BM3 je navržena změna funkce z občanské vybavenosti na veřejnou zeleň (parcela č.1/6, výměra cca 100 m<sup>2</sup>)

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Ekologická stabilita řešeného území je velmi nízká, zeleň se zachovala pouze v údolní nivě Zlonínského potoka ve formě střední zeleně a bylinných porostů a ve východní části území v podobě lesní a mimolesní vysoké zeleně.

Územní plán zachovává všechny plochy zeleně, prvky ÚSES a VKP a navrhuje výsadbu zeleně podél Zlonínského potoka, zejména v lokalitě č.3 a 4.

**Lokální systém ekologické stability** v řešeném území je tvořen jediným lokálním biokoridorem č. 6 v severní části území, který propojuje funkční, vymezená lokální biocentra č. 4 a č. 5.

Lokální biocentrum č.4 se nachází na sousedním k.ú. obce Zlonín, jedná se o porost lesního charakteru ve IV. a III. stupni ekologické stability, zčásti je zde přirozená skladba – vrba, topol, javor.

Lokální biocentrum č.5 zahrnuje mimolesní vysokou zeleň a lesní porosty na k.ú. obce Nová Ves a Jiřice, vyskytuje se zde topol, olše, bříza, dub, modřín, borovice.

Lokální biokoridor č. 6 je veden v hydrické řadě normální až zamokřené, využívá nivu Zlonínského potoka. V řešeném území je veden jako navržený, nefunkční.

Charakteristika LBK 6: Mezi LBC č.4 a obcí Nová Ves má potok podobu strouhy s málo vyvinutými břehovými porosty olše, vrby. Prochází rybníkem v Nové Vsi, dále tvoří koridor v zastavěném území, kde za areálem autodopravy se vyvíjí porost listnatých stromů, dále potok lemují porosty rákosí a malé plochy luční zeleně.

Zpracovatel – Ing. Jan Šteflíček, atelier Zahrada, Laudova 1019, Praha 6, v roce 1994

Návrh opatření: výsadba střední a vysoké zeleně (listnaté stromy domácího původu) podél Zlonínského potoka. Z obou stran vodního toku bude dodržen volný pruh zeleně minimální šířky 6m.

Zátopové území nebylo vyhlášeno.

Změnou č. 2 se navrhuje v návaznosti na obytnou zástavbu pás ochranné zeleně šířky cca 10 m jako ochrana proti prašnosti, která vzniká při obhospodařování polností.

Dobývací prostory v řešeném území nejsou.

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Nové Vsi je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2 – hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace ÚP odpovídá značení ve výkrese. Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, případně jejich změn.

Součástí obytné lokality č. 6 a 9 bude veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m<sup>2</sup> zeleně, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)

### 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

#### 6.2.1. Bydlení smíšené - BS

Zahrnuje zastavěné území obce – plochu BS1a BS4 a nové zastavitelné plochy BS 5 a BS9

Hlavní využití:

- bydlení v samostatných rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (obecní úřad a pod.)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu
- zařízení péče o děti v rámci jednoho rodinného domu
- sportovní a relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy, dvojdomy, obytné domy

#### Pravidla pro uspořádání území:

-Výšková hladina zástavby: původní zástavba – plocha BS1 a navazující obytná plocha BS4 – dodržet výškovou hladinu stávající zástavby, nová stavba nebude výrazně vyšší nebo nižší než stávající zástavba

- Pro plochu BS1 platí: ve stávající zástavbě v nově upravovaných a realizovaných stavbách se připouští maximálně 2 bytové jednotky
- Pro nové zastavitelné plochy BS 5, BS9 platí: šikmé střechy, výška hřebene rodinného domu se stanovuje na 8m nad okolním terénem, velikost parcely minimálně 800 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 30%

Pro plochu BS 9 je předepsána územní studie

- Samostatné stavby pro občanskou vybavenost: výška hřebene se stanovuje na 10m nad okolním terénem, zastavěnost parcely max. 40%

- *Umístění staveb na ploše Z3/1 v bezpečnostním pásmu VTL a VL plynovodů je dle §69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.*

### **6.2.2. Bydlení příměstské – BM**

Zahrnuje zastavěné území - plochy BM2, BM 2a, BM3, BM5a , BM 9 a zastavitelné území – plocha BM6

Hlavní využití:

- bydlení v samostatných rodinných domech
- soukromá zeleň
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- administrativní nebo komerční prostory v rámci jednoho rodinného domu
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Řadové rodinné domy jsou přípustné pouze v lokalitě č. 2, v ostatních obytných lokalitách se řadové rodinné domy nepřipouštějí. Nepřipouštějí se další dvojdomy a bytové domy.

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Šikmé střechy, výška hřebene rodinného domu se stanovuje na 8m nad okolním terénem, zastavěnost parcely max. 30%.

- Pro obytnou lokalitu 6 se stanovuje velikost parcely minimálně 800 m<sup>2</sup>, zastavěnost max.25%, koncovou parcelu č.68/10 lze rozdělit na dvě části.

Pro plochu BM 6 je předepsána územní studie

- Pro obytnou lokalitu 9, část BM9 se stanovují pravidla:

velikost parcely pro samostatné rodinné domy min. 700 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 30%

velikost parcely pro dvojdomy: 400 m<sup>2</sup> na jeden domek, zastavěnost max. 30%

Vzdálenosti oplocení parcel pro RD od hranice lesa budou řešeny v dalším stupni ÚPD (územní rozhodnutí)

### 6.2.3. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV

---

Hlavní využití:

- samostatné objekty občanské vybavenosti
- stavby pro školství – základní škola, mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví, sociální služby
- maloobchodní služby
- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- administrativní prostory
- sportovní plochy a zařízení
- veřejné stravování
- technická infrastruktura
- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Podmíněně přípustné využití:

- bytové prostory jako součást občanské stavby – pouze ve druhém nadzemním podlaží nebo v podkroví,

Nepřípustné: jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Min. plocha zeleně 20%

Výška zástavby 2 NP + podkroví, základní škola – max. výška 12 m nad okolním terénem

### 6.2.4. Občanské vybavení – sportovní zařízení - OS

---

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a zařízení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (například šatny, hygienické zařízení)
- podnikatelská činnost související se sportovní činností (občerstvení, půjčovna sportovních potřeb)
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: jiné než přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

### **6.2.5. Dopravní infrastruktura – silnice – DS**

---

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- zastávky autobusů
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

### **6.2.6. Technická infrastruktura – TI**

---

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

### **6.2.7. Výroba smíšená - VS**

---

Zahrnuje plochu VS7, VS8 a stávající plochy v lokalitě č.1

Hlavní využití:

- Výroba podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro nerušící výrobu a služby, parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- sklady a skladovací plochy
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- bydlení majitele nebo zaměstnanců
- plochy a prostory pro údržbu komunikací a zeleně obce, sběrné místo nebezpečných odpadů
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- Sítě a zařízení technické infrastruktury
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Podmíněně přípustné:

- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

**Pravidla pro uspořádání území:**

Max. plocha zastavění 30 %, plocha zeleně 10%

Max. výška objektů – 10 m

**6.2.8. Výroba zemědělská – VZ**

---

Zahrnuje plochu VZ1 v zastavěném území na okraji obce

Hlavní využití:

- objekty pro živočišnou a rostlinnou výrobu
- skladování zemědělských produktů a hnojiv
- technické a administrativní zázemí provozovatele a stavby pro zázemí pracovníků

Přípustné:

- garáže a sklady zemědělské techniky, objekty pro údržbu v areálu
- zpevněné plochy a komunikace
- plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

**Pravidla pro uspořádání území:**

živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachy příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany – PHO.

**6.2.9. Zeleň na veřejných prostranstvích - ZV**

---

Stávající a nové plochy veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

**Pravidla pro uspořádání území:**

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

## **6. 2. 10. Zeleň soukromá (zahrady) – ZS**

---

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrada

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obsluhu plochy (skleník, bazén, přístřešky pro náradí apod.)
- odstavné a parkovací stání, samostatná garáž
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

## **6. 2. 11. Plochy smíšené, nezastavěné SNx**

---

Index x – převažující plochy

p – přírodní plochy

r – rekreační, nepobytové plochy

Hlavní využití - přírodní plochy SNp:

- Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty
- přirozené louky, břehové porosty, náletová zeleň
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití – rekreační, nepobytové plochy SNr

- parková úprava zeleně
- hřiště pro malé děti, prvky pro volnočasové aktivity

Podmínka: umístění staveb v bezpečnostním pásmu VTL plynovodů nad 40 barů je dle zákona 458/2000 Sb. podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do bezpečnostního pásma musí být projednán jednotlivě. Nebude narušen krajinný ráz.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

## **6. 2. 12. Vodní a vodohospodářské plochy – VV**

---

Hlavní využití:

- Plochy pro vodní plochy a toky

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, břehové porosty
- zeleň ploch ÚSES
- zemědělská produkce – chov ryb



- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty, trasa přes vodní toky nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

### **6.2.13. Plochy lesní – LE**

---

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- zeleň ploch ÚSES – biocentrum
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle §3, odst. (1) Zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES

### **6.2.14. Plochy zemědělské – ZE**

---

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření na plochách ÚSES
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF podle §1, odst. (3) Zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty), závlahová a odvodňovací zařízení, stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například sítě technické infrastruktury, vedení vodovodu, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

**Pravidla pro uspořádání území:**

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci ZPF nejsou omezeny. Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese A4

### 7.1. Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy a koridory s možností vyvlastnění dle § 170 zákona 183/2006 Sb.

#### Veřejně prospěšné stavby na k. ú. Nová Ves

- **Technická infrastruktura – WT**  
WT1 – trafostanice č.11, p.č. 65/17

### 7.2. Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo

#### Veřejně prospěšná opatření PO

Předkupní právo se navrhuje ve prospěch obce Nová Ves dle §101 zák. č. 183/2006 Sb.

označení	využití	parcely	lokality
PO1	sportovní plocha	273, 274, 275, 278	BM2
PO2	pěší cesta	50	BM2a

## 8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

Územní studie, která vyřeší parcelaci, trasování komunikací a inženýrské sítě, určí typ uličního oplocení a typ domů, bude provedena pro lokality BM6 a BS9

Termín vypracování územních studií – do konce roku 2026

Na základě vyhlášky 269/2009 Sb. článek I, odstavec 2, budou v těchto lokalitách řešena veřejná prostranství. Počítá se 1000 m<sup>2</sup> zeleně na 2 ha obytné plochy

## 9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

### ÚZEMNÍ PLÁN NOVÁ VES

Textová část opatření obecné povahy		18A4
Grafická část:		
Výkresy A		
A1 – základní členění území	1 : 5000	2A3
A2 – hlavní výkres	1 : 5000	2A3
A3a- veřejná infrastruktura – doprava	1 : 5000	2A3
A3b – veřejná infrastruktura, vodovod, kanalizace	1 : 5000	2A3
A3c – veřejná infrastruktura- energetika a spoje	1 : 5000	2A3
A4 – veřejně prospěšné stavby	1 : 5000	2A3
Výkresy B		
B1 – koordinační výkres	1 : 5000	2A3
B3 – vyhodnocení záborů ZPF	1 : 5000	2A3