

*Zastupitelstvo obce Nová Ves, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona*

***vydává usnesením zastupitelstva obce Nová Ves č. 00/2022 ze dne 00.00.0000***

### ***Změnu č. 3 územního plánu Nová Ves***

***formou opatření obecné povahy č. 0/2022.***

## Základní údaje

### Stupeň dokumentace:

Změna č. 3 územního plánu Nová Ves (dále Z1 ÚP Nová Ves)

### Pořizovatel:

Obecní úřad Nová Ves  
Nová Ves 12  
250 63 Nová Ves

Ing. Monika Perglerová

pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

### Zpracovatel:

ing. arch. Ladislav Komrska  
Mladěnovova 3234  
143 00 Praha 4  
Číslo autorizace ČKA 02 748

K pořízení změny č. 3 ÚP Nová Ves vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dne 7.2.2022 pod čj.: 011219/2022/KUSK:

Dne 24. 1. 2022 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství od Obecního úřadu Nová Ves, žádost o dále uvedená stanoviska ke zkrácenému postupu pořizování změny č. 3 územního plánu Nová Ves.

### Předmětem změny je:

- upřesnění podmínek využití zastavitelné plochy BS 9 a dalších ploch vymezených územním plánem,
- změna využití plochy SNr 9 na smíšené obytné území ze současné plochy smíšené, nezastavěné, rekreační

**Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Bošková, I. 944):**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

**Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. Rybář, I. 773)**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. 20 písm. b) a 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. 1 odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 3 územního plánu Nová Ves na životní prostředí (tzv. SEA).

## **1a) Vymezení zastavěného území**

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.

## **1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

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.

## **1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitevních ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves akceptuje stávající urbanistickou koncepci ÚP Nová Ves včetně změny č.1 a č. 2.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves jsou navrženy tyto změny ve vymezení zastavitevních ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně:

### **Změna Z3/1**

Změnou Z3/1 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 zastavitevné ploše Z3/11 se připojuje plocha izolační zeleně K3/12 o výměře 0,0507 ha

### **Změna Z3/2**

Změnou Z3/2 se stabilizuje uspořádání zastavitevné 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 zastavitevné plochy BS 9.

#### **1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování**

Změnou Z3/1 – bydlení smíšené (BS) je dotčen koridor plynovodů:

- *VTL plynovod nad 40 barů DN 1000*
- *VL plynovod nad 40 barů DN 500*
- *2x VTL plynovod nad 40 barů DN 900*
- *stanice katodové ochrany Nová Ves, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody kabel protikorozní ochrany*

*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.*

#### **1e) 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, rekrece, dobývání nerostů a podobně**

Koncepce není změnou č. 3 ÚP Nová Ves dotčena.

## **1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) ....**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves doplňuje článek:

### **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%

V odstavci „pravidla pro uspořádání území“ takto:

- 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.

**i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

Textová část změny č. 3 ÚP Nová Ves obsahuje 6 listů.

Připojená grafická část obsahuje tyto výkresy: (měřítko 1:5000)

- 1.a - základní členění území,
- 1.b - hlavní výkres změny č. 3.

**Poučení**

Proti Změně č. 3 územního plánu Nová Ves, vydané formou opatření obecné povahy, nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

starosta obce

místostarosta obce

*Stupeň dokumentace:*

*Pořizovatel:*

*Zpracovatel:*

*Změna č. 3 územního plánu obce Nová Ves*

*Obecní úřad Nová Ves*

*Ladislav Komrska, Mladěnovova 3234, 143 00 Praha 4*

---

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

### ***1. Textová část odůvodnění***

*ing. arch. Ladislav Komrska  
zpracovatel*

**Stupeň dokumentace:**

*Změna č. 3 územního plánu obce Nová Ves*

**Pořizovatel:**

*Obecní úřad Nová Ves  
Kojetická 32  
250 63 Nová Ves*

*Ing. Monika Perglerová  
pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)*

**Zpracovatel:**

*ing. arch. Ladislav Komrska  
Mladěnovova 3234  
143 00 Praha 4  
Číslo autorizace ČKA 02 748*

**Odvodnění změny č. 3 ÚP Nová Ves**

## **Obsah Odůvodnění změny č. 3 ÚP Nová Ves**

	<i>Strana</i>
<b>Textová část:</b>	
1. Postup při pořízení změny č. 3 ÚP Nová Ves	10
2. Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a) Přezkum souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
2b) Přezkum souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	23
2c) Přezkum souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů podle § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona	24
2d) Přezkum souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	25
2e) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	26
2f) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	26
2g) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	26
3 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	
3a) Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	27
3b) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	31
3c) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	39
4b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	39
4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	37
4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	38
5. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	43
6. Vyhodnocení připomínek	43

---

## **Grafická část:**

- |     |   |
|-----|---|
| 2a) | Koordinační výkres změny č. 3 ÚP                          |
| 2c) | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu změny č. 3 ÚP |

## **1. Postup při pořízení územního plánu**

### **Rozhodnutí o pořízení:**

Zastupitelstvo obce Nová Ves schválilo na svém veřejném zasedání dne 14.3. 2022 pořízení Změny č. 3 územního plánu (dále ÚP) Nová Ves v rozsahu:

- upřesnění podmínek využití zastavitelné plochy BS 9 a dalších ploch vymezených územním plánem,
- změny využití plochy SNr 9 ze současné plochy smíšené, nezastavěné, rekreační na smíšené obytné území.

### **Návrh Obsahu Změny č. 3 ÚP Nová Ves:**

Na základě podkladů zpracoval pořizovatel a určený zastupitel v lednu 2022 návrh obsahu změny č. 3 ÚP Nová Ves; dopisem ze dne 24.2.2022 byl požádán krajský úřad o vydání stanovisek ochrany přírody a krajiny (OPK) a vlivu na životní prostředí (SEA) k obsahu změny č. 3.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s Š 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. 20 písm. b) a 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 101 odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 3 územního plánu Nová Ves na životní prostředí (tzv. SEA).

Další text bude doplněn po veřejném projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Nová Ves

## 2. Výsledek přezkoumání změny č. 3 ÚP Nová Ves

### 2a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem

#### Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (aPÚR) – aktualizace č.1, č.2, č.3 a č.5 .

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Změna č. 3 ÚP Nová Ves respektuje Politiku územního rozvoje ČR, schválenou Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění:

- Aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- Aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- Aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- a Aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,

Území obce Nová Ves spadá podle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury aPÚR nedefinovala.

Rozvojová osa OB1 byla vymezena jako Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy, připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je dle aPÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají pro území Nová Ves zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a koordinaci rozvoje. Tato skutečnost je zohledňována v platné ÚPD, která vymezuje nové rozvojové plochy zejména pro bydlení a předpokládá přiměřený rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Obec Nová Ves se rozvíjí velmi dynamicky; významný podíl rozvojových ploch je již realizován.

V rámci aPÚR jsou stanoveny priority (priority 14 – 31, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). V ÚPD jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno v následujících odstavcích, kde jsou priority zvýrazněny a je komentováno, jakým způsobem byly zohledněny.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

#### Komentář:

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území; které změna č. 3 ÚP Nová Ves dále posiluje z hlediska urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna sleduje stabilizaci obytného území ve vztahu k veřejnému prostoru, který ve spojení s navazujícím lesním porostem vytváří standard bydlení odpovídající hodnotám obce jako celku.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

**Komentář:**

Priorita (14a) je řešena v ÚP. Rozsah zemědělské činnosti jako určující formy využití krajiny je zachován a s ohledem na vysokou třídu ochrany ani jinak nelze. Vlastní změna č. 3 nevymezuje nové zábory ZPF; optimalizuje využití zastavěného území a vymezených rozvojových ploch.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

**Komentář:**

Priorita (15) je v poměru původní velikosti obce a nastavenému resp. probíhajícímu rozvoji zásadní. Stávající stav = naplnění významného podílu rozvojových ploch pro bydlení je vedením obce hodnoceno jako mezní. Obec s ohledem na svoji velikost disponuje přiměřeným základním vybavením, umožňujícím eliminovat skokový nárůst počtu obyvatel z hlediska sociální soudržnosti s tím, že rozvojové plochy dle platného ÚP resp. změny č. 1 a 2 jsou v tomto smyslu mezní.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

**Komentář:**

Priorita (16) je řešena ve stávající ÚPD. Postupným naplňováním rozvojových ploch vzniká současný obraz obce jako příklad soudobé příměstské zástavby včetně zajištění soudobých požadavků na veřejnou vybavenost.

Bydlení jako základní složka využití obce je stabilizováno a změna č. 3 ÚP Nová Ves v tomto smyslu dále zvyšuje úroveň veřejných prostranství.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Komentář:**

Priorita (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. Stávající ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2 je řešena ve vazbě na širší územní vztahy ve smyslu koordinace tras biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras, dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastaviteľných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

**Komentář:**

Priorita (17) je naplňována stávajícím ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2. V obci jsou využity původně zemědělské areály a zbytné proměněny na funkční plochy nerušící výroby.

Obec Nová Ves se profiluje jako residenční sídlo a většina obyvatel obce dojíždí do Neratovic nebo dalších blízkých měst či jiných hospodářských center včetně hlavního města.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(18) Podporovat vyvážený i polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí

**Komentář:**

Priorita (18). ÚPD nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. Uspořádání území nebrání další integraci postupně se rozvíjejících venkovských sídel z hlediska propustnosti území a uplatnění dalších podnětů pěší a cyklodopravy.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu vč. území bývalých vojenských újezdů). Hlavně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

**Komentář:**

Priorita (19) byla aplikována v platném ÚP Nová Ves včetně změny č. 1 a 2 a to podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití. V současnosti je zastavěné území využito bez proluk, které by byly pro urbanistický rozvoj určující.

Obec Nová Ves je kompaktním sídlem s optimálním využitím technické infrastruktury. Další rozvoj bydlení je navržen výhradně jako proces optimalizace již vymezených záborů PF s využitím připravené a funkční dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokradů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

**Komentář:**

Priorita (20) je řešena v souladu s řešením priority (19) platným ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2. Obec Nová Ves je umístěna v zemědělské krajině se zásadní převahou zemědělské půdy, plochy lesní se objevují pouze v kontaktu řešeného území s vymezeným veřejným prostranstvím. Zachovány jsou všechny fragmenty přírodních útvarů; využity jako kostra územního systému ekologické stability.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

**Komentář:**

Priorita (20a) je naplněna platným ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2 a to vymezením ÚSES a

*stanovenými podmínkami jeho využití a využití ploch s rozdílným způsobem využití. Především díky rozsáhlému zemědělskému využívání většiny ploch v extraviduální obci a faktu, že se zároveň jedná o velké uživatelské půdní celky, je prostupnost krajiny omezená a odpovídá praktické biodiverzitě území. Další změny v krajině jsou možné a lze jich dosáhnou změnou či aplikací legislativy, která by tuto změnu prakticky umožnila.*

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

**(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně pojmenována lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.**

#### **Komentář:**

Priorita (21) je v rozsahu příslušné dané velikostní kategorii obce realizovatelná okrajově. Z hlediska krátkodobé rekreace jsou k disposici současné trasy dopravní infrastruktury a účelové komunikace, z hlediska rodinné rekreace nejsou s ohledem na pozici obce v zemědělské krajině pro naplnění této priority žádné podmínky.

Plochy vykazující existenci přírodních společenství, popřípadě plochy, které by tento potenciál mohly naplnit, by mely být spotřebovány ve prospěch priority č. 19, jejíž naplnění je určující pro udržitelný rozvoj regionu jako celku.

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

**(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).**

#### **Komentář:**

Priorita (22) není v současném uspořádání obce aplikovatelná. Z hlediska využití území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) lze potenciál území uplatnit mimo řešené území zejména v údolní nivě Vltavy ve vzdálenosti cca 3 km od obce. Přirozeným koridorem může být údolní niva Zlonínského potoka – vše nad rámec rozsahu změny č. 3 ÚP..

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

**(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).**

#### **Komentář:**

Priorita (23) je řešena v rámci platného ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2. V řešeném území je akceptován systém komunikací III. třídy.

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou)

#### Komentář:

Priorita (24) je plně respektována v rámci existující dopravní infrastruktury platného ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

#### Komentář:

Priorita (24a) se týká území obce ve vztahu k plochám zemědělské výroby a plochám nerušící výroby a skladování, jak jsou vymezeny platným ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2. Platný ÚP v tomto smyslu vymezuje potřebná opatření.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesovy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přirodě blízkých opatření pro zadřžování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajiny jako jedno z adaptacích opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadřžování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

#### Komentář:

Priorita (25) není vůči řešenému území relevantní, potenciální rizika vyplývající z přírodních katastrof (záplavy, sesovy půdy, eroze atd.) z územně analytických podkladů ani zkušenosti obyvatel se zde nenacházejí.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

#### Komentář:

Priorita (26). Na území obce se nenachází záplavové území dle poskytovaných údajů.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

#### Komentář:

Priorita (27) není na území obce v očekávaném rozsahu aplikovatelná. Obec se nachází na křížení silnic III. třídy a současný stav ani rozvoj změnu v jejich uspořádání nevyžaduje. Stanovené rozvojové plochy jsou vymezeny na platformě postupného rozvoje stávající veřejné infrastruktury, která je pro cílovou velikost obce zcela vyhovující.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. **Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů** a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

#### Komentář:

Prioritě (28) odpovídá platný ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2 i faktický stav rozvoje obce. Změna č. 3 ÚP Nová Ves vychází z tohoto stavu (zjištění) a klade důraz na kvalitu veřejných prostranství a je podstatou této změny č. 3 ÚP.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreační, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

#### Komentář:

V centru obce se nachází otočka resp. zastávka autobusové dopravy. Tato je vůči stávající zástavbě i navrženým rozvojovým plochám dostačující a umožňuje 15 – ti minutovou docházkovou vzdálenost. Další druhy a formy dopravy nelze v řešeném území aplikovat.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti

#### Komentář:

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury platného ÚP Nová Ves. Stav technické infrastruktury je z hlediska stávajících i rozvojových potřeb obce vyhovující.

Platný ÚP akceptuje trasy nadmístních tras technické infrastruktury a navrhuje optimalizaci využití rozvojových ploch vůči reálným potřebám jejich prostorové ochrany.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

**Komentář:**

Priorita (31) je v měřítku obce obtížně aplikovatelná. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití však není omezováno.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

## **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves byla přezkoumána vůči Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje vydaným 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012, včetně následujících aktualizací:

- usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 byla zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015,
- usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018,

(dále jen „ZÚR SK“).

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

**Ad:**

### **1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženosť a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

**Komentář:**

Platný ÚP Nová Ves vykazuje rovnovážný stav pilířů územního plánování. Jejich vzájemný poměr je odpovídající posici sídla ve Středočeském regionu, zejména s ohledem na pracovní místa v navazujících městech a v hl. m. Praze. To je důvod, proč lze akceptovat transformaci původně zemědělského sídla na sídlo residenční a související nárůst jeho obyvatel.

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

**Komentář:**

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje a to mimo řešené území. Potenciál dalšího zesílení vazeb vůči regionu lze při spolupráci s navazujícími sídelními jednotkami naplňovat i mimo působnost územního plánu.

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

**Komentář:**

**Tato priorita se obce Nová Ves netýká.**

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín – Kutná Hora, Nymburk – Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

#### Komentář:

Řešené území odpovídá prostřednictvím své posice v krajině i vůči nadmístní dopravní infrastruktuře požadavky rozvoje polycentrické struktury. Rozvojem obce nejsou podmínky dalšího polycentrického rozvoje omezeny.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsán v aZÚR).

#### Komentář:

Vůči ÚP Nová Ves nevymezuje aZÚR žádné požadavky.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.

06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů

#### Komentář:

Předmětem změny č. 3 ÚP Nová Ves je stabilizace architektonické struktury dotčených rozvojových ploch jako soudobé formy příměstského bydlení. Historický výraz venkovské zástavby není hlediska zachování charakteru, tvarosloví, stavebně technických řešení a velikosti staveb dotčeno.

07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, **příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel**, dostačné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostačné prostupnosti krajiny
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a **urbanistické celistvosti sídel**, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreační - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
  - poznávací a kongresové turistiky
  - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech

- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje

**Komentář:**

Z výše uvedených požadavků se změna č. 3 orientuje na zkvalitnění standardu bydlení ve vymezeném prostoru obce, vycházejí ze soudobého vztahu veřejných prostranství a navazujícího přírodního útvaru. Změna č. 3 klade požadavky na cílové uspořádání území při dosažení maximální kvality veřejného prostoru.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

**Komentář:**

Obec Nová Ves se nenachází ve specifické oblasti.  
**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

**Komentář:**

Tato priorita se přímo netýká obce Nová Ves. V blížším měřítku je dostupnost z Prahy, Mělníka a Neratovic dostatečná a stávající uspořádání obce ji nemůže nijak měnit.

ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2 přitom respektuje koridor dopravní infrastruktury pro silnici II/101.

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není tato priorita dotčena.**

**Ad:**

**2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

**Ad:**

**2.1 Rozvojové oblasti republikového významu**

Obec Nová Ves je dle Politiky územního rozvoje ( PÚR ) ČR 2008 součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (relevantní vůči obci Nová Ves):

- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných vymezených ploch v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou

**Komentář:**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves vychází ze stabilizované velikosti obce a zachování – čitelnosti jejích jádrových ploch jako nositele jednoznačné identity – osobitosti – sídla.

Změnou č. 3 nejsou tyto hodnoty území dotčeny.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- ověřit rozsah zastaviteľných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

**Komentář:**

aZÚR v území záměry nadmístního významu nevymezuje.



Obr: Zákres koridoru D061 dle aZÚR Středočeského kraje.

**Ad:**

**6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

- (204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy): **N - krajina relativně vyvážená**

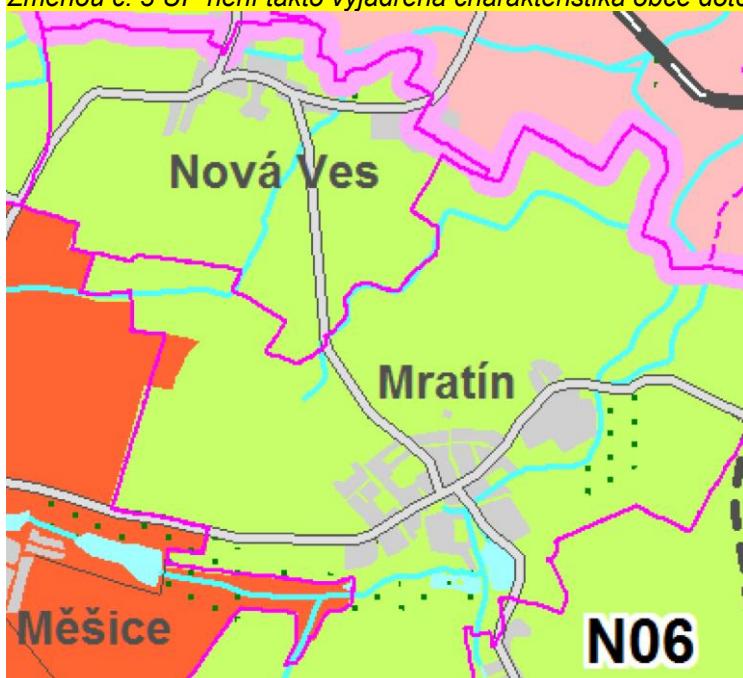
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

**Komentář:**

Architektonické a urbanistické znaky původní zástavby jako nositele těchto hodnot jsou chráněny platným ÚP. Developerská zástavba nových rozvojových ploch nese prvky jednotnosti prostoru obce jako celku a vyjadřuje soudobou jednotu architektonických forem.

Změnou č. 3 ÚP není takto vyjádřená charakteristika obce dotčena.



- (208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění: N06

- (209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

- (218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:
- relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
  - nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
  - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

**Komentář:**

ÚP Nová Ves včetně změn č. 1 a 2 zcela respektuje zemědělský charakter sídla v jeho posici v rámci otevřené krajiny dolního toku Vltavy a současně chrání veškeré fragmenty spontánních jevů – chování krajiny mimo zemědělskou půdu.

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves cílová charakteristika krajiny dotčena.

**Ad:**

7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajištování obrany a bezpečnosti státu a asanacích území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ZÚR pro území obce Nová Ves veřejně prospěšné stavby nevymezuje.

**Ad:**

8. **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

ZÚR pro obec Nová Ves požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí nestanovuje.

**Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem:**

Změna č. 3 Nová Ves je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK v aktuálním znění. Veškeré nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

- 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Požadavek na ochranu architektonických a kulturních hodnot je ve stanoveném rozsahu změny č. 3 ÚP Nová Ves zaměřeno a naplněno vymezením kompaktního veřejného prostoru řešeného území.

**Požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není nezastavěné území dotčeno nad rámec optimalizace návrhových smíšených ploch nezastavěného území ve prospěch bydlení Z3/1 (BS) dotčeno.

## **2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

### **Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování**

ÚP Nová Ves vč. změny č. 1, 2 a této změny č. 3 do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek nezasahuje resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Změna č. 3 ÚP Nová Ves nevymezuje jedinou novou plochu pro výstavbu.

Návrhem změny č. 3 ÚP Nová Ves nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

### **Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování**

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č. 3 ÚP Nová Ves s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska:

§ 19, odst. 1a), 1b)

a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

§ 19, odst. 1c)

c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání

§ 19, odst. 1d)

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb

§ 19, odst. 1e)

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území

odst. 2 § 19 SZ:

vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

**Komentář:**

Změna č. 3 ÚP vytváří předpoklad harmonizace novotvaru obytných ploch vůči veřejnému prostranství a navazujícímu přírodnímu útvaru s cílem vytvořit stabilní prostor odpovídající soudobým urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům příměstské formy zástavby.

## **2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **Posuzování vlivů na životní prostředí**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

### **Ochrana půdního fondu**

Předmětem změny č. 3 ÚP Nová Ves nezasahuje do půdního fondu nad rámec vymezených změn v území platného ÚP.

Zastavitevní plocha Z3/1 (BS) zasahuje do bezpečnostních pásem plynovodů; vymezuje však prostor pro uplatnění ochrany plynovodů vůči konkrétnímu projektovému řešení.

### **2e) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí**

K pořízení změny č. 3 ÚP obce Nová Ves vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko čj. 011219/2022/KUSK ze dne 7.2.2022.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. 20 písm. b) a 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. 1 odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 3 územního plánu Nová Ves na životní prostředí (tzv. SEA).

### **2f) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

### **2g) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí a z toho důvodu nebylo stanovisko vydáno.

### **Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizované verzi.

Změna č. 3 ÚP Nová Ves je v souladu s cíli a úkoly stavebního zákona – viz vyhodnocení v bodě 2b) – viz bod 2b).

Dokumentace změny č. 3 ÚP Nová Ves je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a je zpracována dle těchto právních předpisů – viz bod 2c).

Stanoviska dotčených orgánů budou vyhodnocena po veřejném projednání a změna č. 3 Nová Ves případně upravena.

### 3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

#### 3a) Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Změna uspořádání obce je vymezena platným ÚP Nová Ves a není rozsahem změny č. 3 ÚP dotčena.

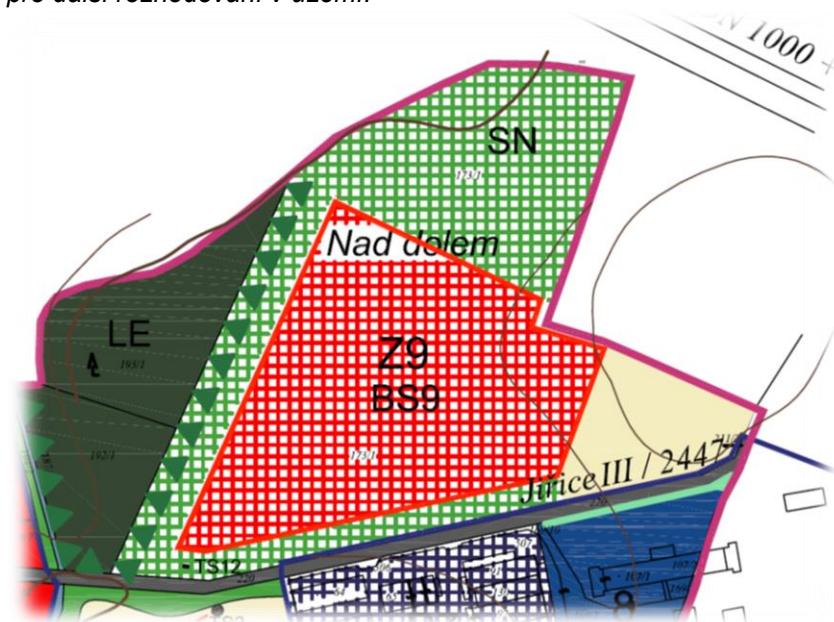
Současná velikost sídla – historický část, novodobé rozvojové plochy a transformované plochy zemědělské výroby vytváří rovnovážnou soustřednou zástavbu nad strukturou silniční sítě při respektování cenných přírodních útvarů v ploché zemědělské krajině.

Struktura sídla a hierarchie jeho vnitřních hodnot není změnou č. 3 ÚP dotčena. Změna č. 3 je zaměřena na optimalizaci uspořádání obytného území v SV části obce vůči veřejnému prostranství a navazujícímu přírodnímu útvaru.

Změnou č. 3 se zpřesňuje využití území ve smyslu realizované zástavby, vytvořeného veřejného prostranství a realizované dopravní a technické infrastruktury

#### Změna Z3/2

Původní ÚP Nová Ves vymezil v prostoru sledovaném změnou Z3/2 plochu bydlené smíšeného Z9 (BS9) s požadavkem na vymezení veřejných prostranství a pořízením územní studie jako podmínky pro další rozhodování v území.



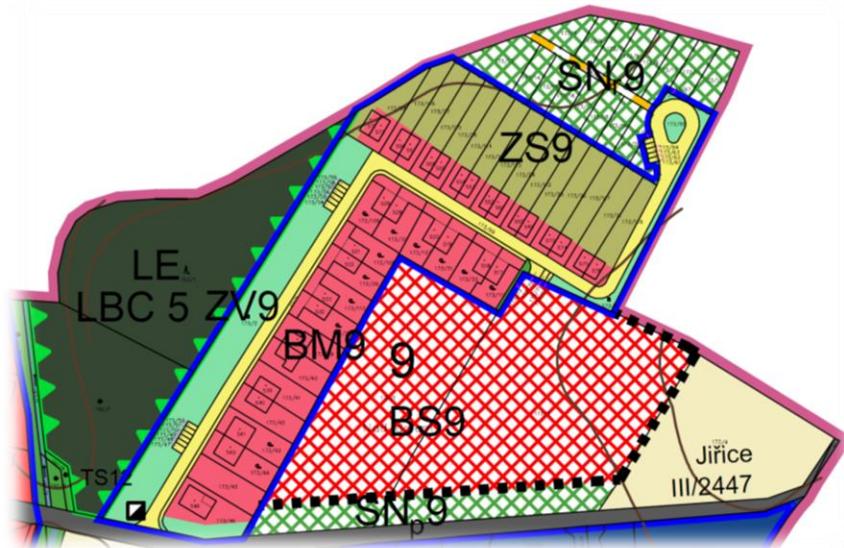
Obr.: výřez původního ÚP Nová Ves

V mezidobí byla realizována ulicová zástavba rodinnými domy (dvojdomy) a na zbývající plochu – viz následující snímek – byl přenesen požadavek na územní studii a požadavek na vymezení veřejného prostranství, přičemž základem stanovení jeho velikosti (ve shodě s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.) byla celá plocha Z9 (BS9) původního územního plánu.

Výchozí stav pro změnu Z3 ÚP Nová Ves - lokalitu č. 9 - je patrný z následujícího výřezu hlavního výkresu ÚP Nová Ves po změně č. 2 ÚP. Lokalitu č. 9 zde tvoří:

- realizované stavby na ploše bydlení příměstského (BM9) – stav
- návrhová plocha bydlení smíšeného (BS9) – návrh
- návrhová plocha plochy smíšené – nezastavitelné (SNp9) – návrh

Původní plocha SN = plochy smíšené nezastavitelné byly změněny na plochu zeleně na veřejných prostranstvích /ZV9/ a plochu zeleně soukromé (ZS9).



Obr.: výřez hlavního výkresu úplného znění ÚP Nová Ves po změně č. 2

Změnou Z3 je aktualizován ÚP ve smyslu realizovaných staveb, kdy je návrhová plocha BS9 realizována podle územní studie.

Změnou Z3/2 se stabilizuje uspořádání zastaviteľné 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.

Zastaviteľná plocha P3/21, vymezená v územní studii plochy Z9 jako veřejné prostranství, je tedy využiteľná pro bydlení smíšené.

Veřejné prostranství je (viz výpočet výše) stabilizováno plochou ZV9 (viz hlavní výkres úplného znění ÚP Nová Ves po změně č. 2).

Změna Z3/2 současně zmenšuje velikost ploch smíšené – nezastaviteľné (SNp9) – část, která je souběžným pásem mezi jižní hranicí plochy BS9 a silnicí III/2447. Upravený (zúžený) pás umožňuje umístění izolační zeleně (stromořadí) a obsahuje vedení vodovodního přivaděče.

Výstupní uspořádání území je patrné z následujícího schématu:



Obr.: Vlevo liniová zeleň podél silnice III/2447 – oplocení parcel nových RD na ploše BS vymezuje šířku zeleného pásu – plochy K3/23, K3/



Obr: Realizovaná architektura parteru veřejného prostranství na ploše P3/22



Obr.: Plocha Z3/21 (BS), nahrazující veřejný prostor.



Obr.: Veřejný prostor P3/22 – souběžný pás mezi lesem a realizovanou obytnou zástavbou



Obr.: Na veřejný prostor P3/22 navazuje stávající přírodní útvar - les



Obr.: realizovaná zástavba

### **3b Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

#### **Změna Z3/1**

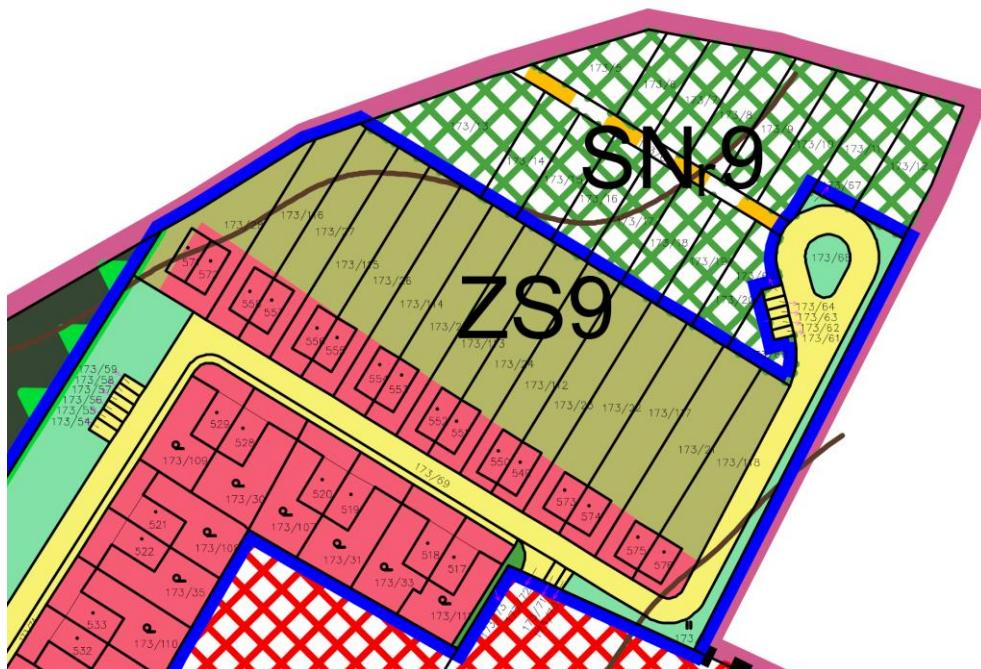
Změnou Z3/1 se mění funkční využití části plochy SNr 9 ze „SNr - plochy smíšené, nezastavěné - rekreační (nepobytová)“ na plochu Z3/11 – bydlení smíšené (BS) o výměře 0,3894 ha a na plochu K3/32 – plochy smíšené nezastavěné – rekreační (nepobytové) o výměře 0,0507 ha a to za podmínek, uvedených v kapitole 1d) výrokové části změny č. 3 ÚP Nová Ves.

Platným ÚP Nová ves (ve znění změny č.2) je v prostoru řešeném změnou Z3/1 vymezena plocha smíšená, nezastavěná – rekreační (nepobytová) SNr9. Důvodem je skutečnost, že posice této plochy zasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu. Trasa VTL plynovodů je umístěna mimo řešené území (správní území Kostelec nad Labem), do řešeného území zasahují jejich bezpečnostní pásma, přičemž jeho hodnota 150 m byla limitující pro umístění zástavby dle platného ÚP. Změna č. 3 navrhuje umístit plochu Z3/11 (BS) do vzdálenosti 67 m a konkrétní stavby do vzdálenosti 75 m.

Ochrana plynovodů je dána normovými údaji: ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona (dále v textu Energetický zákon) 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.

Smyslem ochrany není vyloučit jakékoli činnost, ale podmínit je ve smyslu § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Pro možnost urbanizace tohoto území vytváří změna č. 3/11 – bydlení smíšené (BS) podmínky. Východiskem je současný stav tohoto prostoru, který je vybaven potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou, přičemž změna Z 3/1 doplňuje využití části dotčeného území pro bydlení smíšené Z3/11 pásem izolační zeleně K3/12. Plocha K3/12 je určena pro umístění případných opatření, kterými lze podmínit umístění konkrétních staveb na ploše Z3/11 (BS).





Obr.: Návrh Z3/1 v členění Z3/11 (BS) a Z3/12 (SNr).



Obr.: Návrh Z3/1 v členění Z3/11 (BS) a Z3/12 (SNr) se zákresem trasy VTL plynovodů a jejich bezpečnostních pásem.



Obr.: Celkové panorama krajiny s realizovanou zástavbou, k ploše Z3/11 (BS) je přivedena dopravní a technická infrastruktura (včetně otočky pro vozidla IZS).



Obr.: Pohled na plochu Z3/11 (BS), plocha není využita.

### **3c) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

ÚP Nová Ves ve znění změny č. 1 a 2 obsahují celkem 17,5257 ha rozvojových ploch, z toho 13,8057 ha jsou plochy zastavitelné a 3,7200 ha ploch krajinné a izolační zeleně.

Ze 13,8057 ha zastavitelných ploch je využito 7,3000 ha a nevyužito 6,5057 ha.

Ze 3,7200 ha ploch krajinné a sídelní zeleně je využito 0,9600 ha a nevyužito 2,7600 ha.

Přehled využití území dle jednotlivých rozvojových ploch:

lokalita číslo	navržené využití	kód polohy	název lokality	zábor v ha	
				využito	nevyužito
Z2a	bydlení	BM2a	K Měšicům	4,7000	
OS	sport	OS2	K Měšicům		0,0857
Z5	bydlení	BS5	U silnice		1,7000
Z6	bydlení	BM6	Na fořtě		2,2000
Z9	bydlení	BS9	V dlouhém	2,6000	
10	škola	OV10	K Měšicům		0,9100
10	sport	OS10	K Měšicům		1,0300
10	veřejná zeleň	ZV10	K Měšicům		0,5800
	mezisoučet			7,3000	6,5057
Z2a	smíšené nezastavěné	SN2a	K Měšicům		0,1000
Z6	smíšené nezastavěné	SN6	Na fořtě		0,1000
Z9	smíšené nezastavěné	SN9	V dlouhém		2,0000
BM9	zeleň veřejná	ZV9	V dlouhém	0,3600	
	zeleň soukromá	ZS9	realizováno	0,6000	
	smíšené nezastavěné	SNr9	k realizaci		0,5600
	mezisoučet			0,9600	2,7600
	rozvojové plochy celkem			8,2600	9,2657

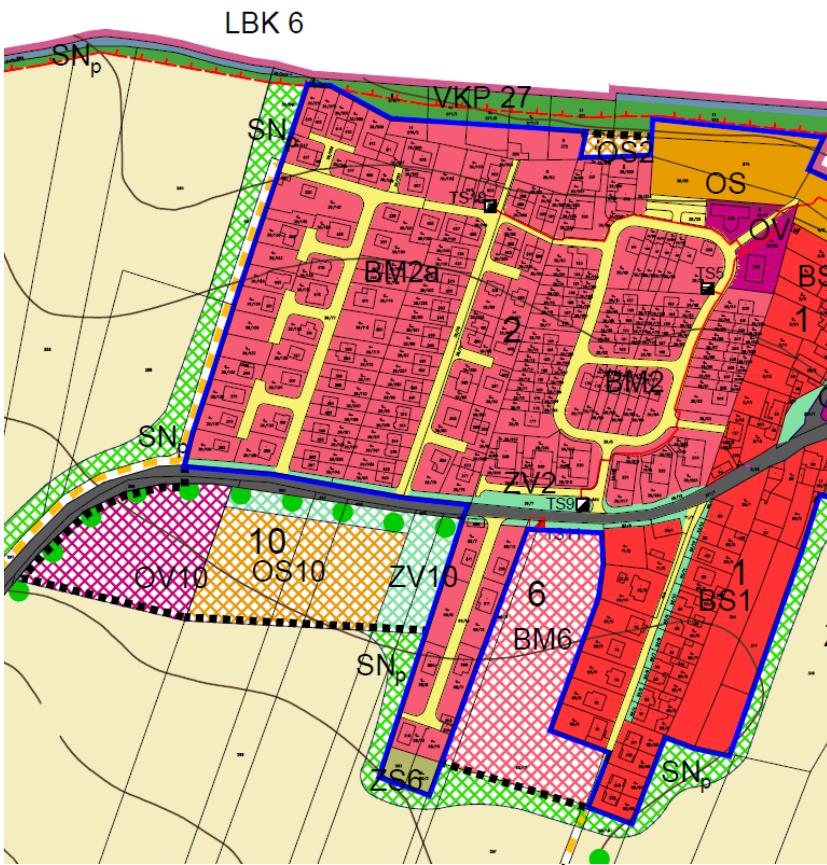
Rozvojové záměry dle změny č. 3 ÚP Nová Ves jsou umístěny na plochu SNr9, jejíž zábor ZPF jako území smíšené nezastavěné (orné půdy) byl vymezen změnou č. 2 ÚP Nová Ves.

Z hlediska bydlení není dle ÚP Nová ves ve znění změn č. 1 a 2 využito pro bydlení 3,900 ha (lokality BS5 a BM6).

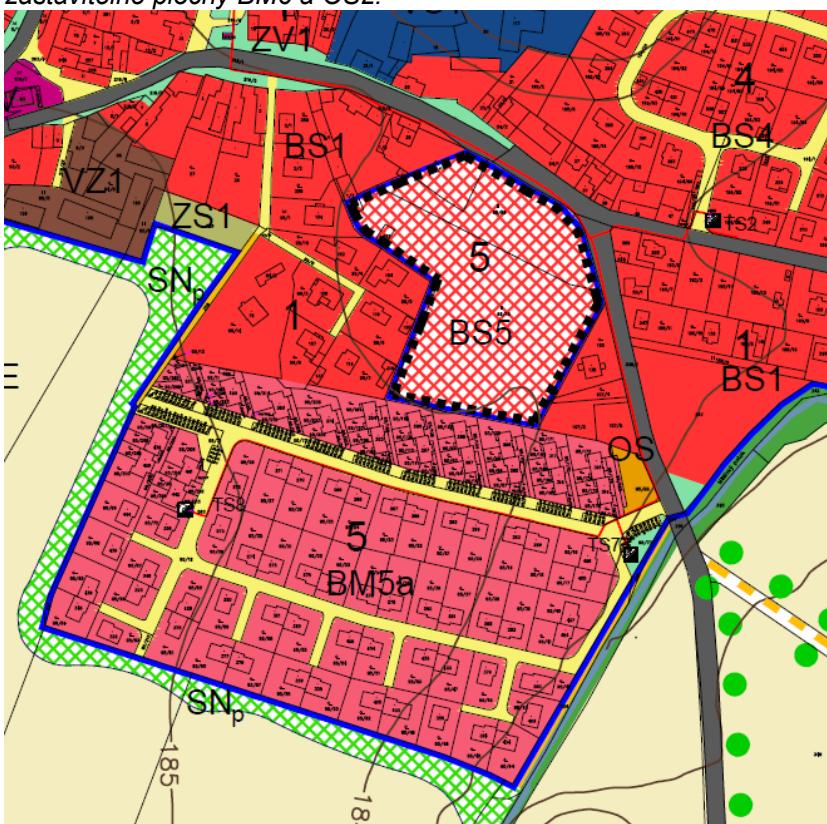
Změnou č. 3 ÚP Nová Ves nejsou vymezeny nové lokality, které by přesahovaly urbanizované území ve znění změny ÚP č. 1 a 2.

Zastavitelná plocha Z3/21 je plochou smíšeného bydlení (BS) o velikosti 0,3894 ha a umožňuje umístění 4 – 5 rodinných domů či dvojdomů. V tomto případě se nejedná o novou zastavitelnou plochu, ale možnost změny využití území, kterému brání k umístění omezení bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. Jedná se o území, které doplňuje lokalitu č. 9 jako celek a využití zde existující dopravní a technickou infrastrukturu.

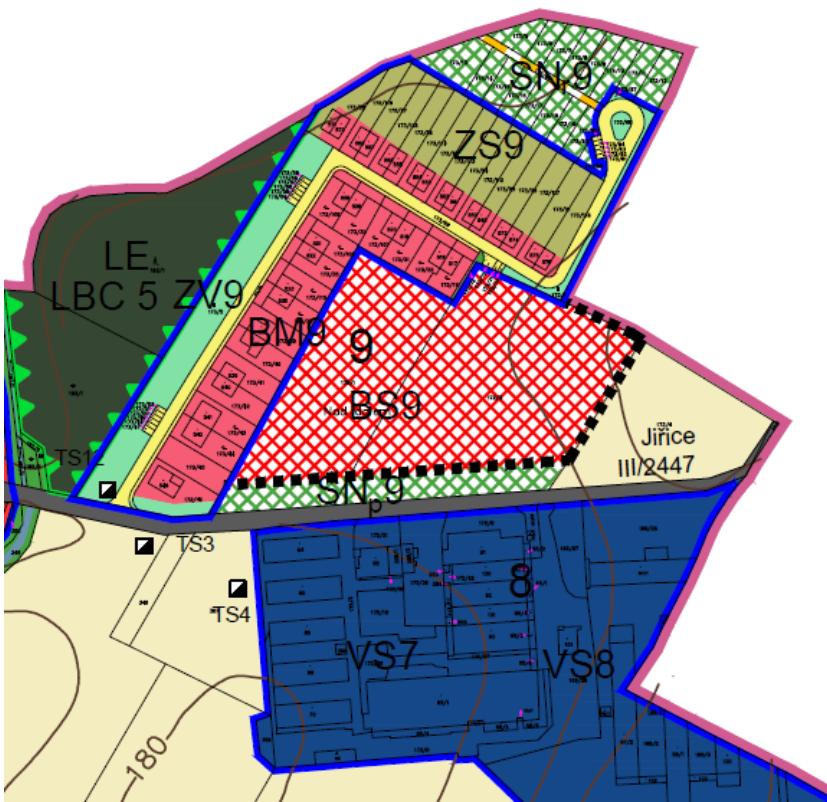
Změna Z3/1 pak představuje optimalizaci zastavěného a zastavitelného území původní plochy č. 9 původního územního plánu při zachování resp. zvýšení výtěžnosti území a nadstandardního veřejného prostranství s bezprostředním kontaktem na přírodní – lesní – útvar.



Obr.: výřez z hlavního výkresu úplného znění ÚP Nová Ves po změně č. 2. Nevyužité jsou lokality pro spojitu veřejnou infrastrukturu - občanské vybavení + sportovní plochy + veřejnou zeleň a dále zastaviteľné plochy BM6 a OS2.



Obr.: dtto střední část obce – dosud není využita lokality BS5.



Obr: dtto východní část obce – lokalita BS9 je již využita. Změna č. 3 ÚP Nová Ves mění část plochy SN9 na plochu smíšenou obytnou Z3/11 (BS), akceptuje veřejné prostranství P3/22 a koriguje zelený pás SNp9 na plochy K3/23, K3/24 a K3/25 (SNp9) podle parcelace realizované zástavby – viz následující schéma:



Jedná se tedy o korekci již vymezeného rozvojového území obce.

#### **4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)**

##### **4a) Širší vztahy**

###### **Postavení obce v systému osídlení:**

Správní území obce Nová Ves se nachází v zemědělské krajině údolní nivy dolního toku Vltavy.

Území je limitováno nadmístními trasami technické infrastruktury resp. jejich ochrannými a bezpečnostními pásmi.

###### **Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury**

###### **Silniční síť**

Správní území obce Nová Ves se nachází na křížení silnic III/2443, III/2446 a III/2447.

###### **Železniční síť**

Železniční síť se v řešeném území nevyskytuje – nejbližší žel. zastávka Jiřice a Kostelec nad Labem (sousední obce).

###### **Energetické trasy**

Řešeným územím prochází stávající trasy VVT plynovodu.

###### **Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů**

V řešeném území nejsou vymezeny nadmístní systémy ÚSES, lokální ÚSES pak navazuje na sousední území.

Severní část řešeného území je v kontaktu s údolní nivou Vltavy.

##### **4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves je zpracována v rozsahu identickém se stanoviskem krajského úřadu dle kapitoly 3.1 tohoto Odůvodnění.

##### **4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves nevymezuje jevy resp. záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

**4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa**

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves nejsou zvětšeny zábory půdního fondu nad rámec, vymezený ÚP Nová Ves ve smyslu změny č. 1 a č. 2.

Změna č. 3 ÚP Nová Ves mění využití rozvojové plochy č. 9 dle ÚP Nová Ves takto:

Sktrukturu:

navržené využití	kód polochy	název lokality	zábor v ha	
			využito	nevyužito
bydlení	BS9	V dlouhém	2,6000	
zeleň veřejná	ZV9	V dlouhém	0,3600	
zeleň soukromá	ZS9	realizováno	0,6000	
smíšené nezastavěné	SNr9	k realizaci		0,5600
součet			3,5600	0,5600

Mění tak, že z plochy smíšené nezastavěné SNr9 vyjímá pro potřeby bydlení smíšeného Z3/21 0,3894 ha a zvětšuje plochy bydlení (stav) na výměru 2,9894 ha.

lokalita číslo	navržené využití	kód polochy	název lokality	zábor v ha	
				využito	nevyužito
Z9	bydlení	BS9	V dlouhém	2,6000	
Z3/11	bydlení	Z3/11	V dlouhém	0,3894	
BM9	zeleň veřejná	ZV9	V dlouhém	0,2650	
	smíšené nezastavěné	K3/23			0,0173
	smíšené nezastavěné	K3/24			0,0238
	smíšené nezastavěné	K3/25			0,0175
	zeleň soukromá	ZS9	realizováno	0,6000	
	smíšené nezastavěné	SNr9	k realizaci		0,1563
	smíšené nezastavěné	Z3/12			0,0507
	součet			3,8544	0,2656

Úpravou území tak zůstává celkový polygon o velikosti 4,12 ha shodný.

**4d.1) Vyhodnocení dle § 2 vyhlášky:**

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>a)</b> | <b>označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,</b>  |
| <b>b)</b> | <b>výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,</b> |

**Předmětem změny č. 3 ÚP Nová Ves je vymezení těchto zastavitelných ploch:**

označení	navržené využití	souhrnné výměry celkem	výměra podle třídy ochrany			
			I.		II.	
				BPEJ		BPEJ
K1/6	plochy vodní a vodo hospodářské	1,2056	1,2056	7.29.01		
K1/7	plochy vodní a vodo hospodářské	1,1373			1,1373	7.58.00
Z1/2	plochy občanského vybavení - sportovní plochy	0,0869			0,0869	7.50.10
Z1/13	plochy bydlení	2,2143			2,2143	7.15.10
Z1/14	plochy bydlení	3,1027	2,1002	7.29.01	1,0025	7.46.00
		7,7468	3,3058		4,4410	

dle podrobnější specifikace dle tabulky 2a)

**Změnou č. 3 ÚP Nová Ves tak dochází k nárůstu ploch bydlení 0,3894 ha.**

tabuľka 2a)

Oznámení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrnný výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tried ochrany (ha) <sup>1)</sup>	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělsko u budou	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody <sup>2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>2)</sup> zavlaž <sup>2)</sup>	Informace o existenci závlah <sup>2)</sup>	Informace o existenci záboru podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>2)</sup>
				I.	II.	III.	IV.	V.
Z3/11	plochy smíšené obytné		0,3894		0,3894			
	$\Sigma^3)$		0,3894		0,3894			
	$\Sigma^4)$		0,3894		0,3894			

- c) **odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves obsahuje pouze záměry, na kterých nebude provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu.

- d) **souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,**  
e) **souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,**  
f) **informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů**

tyto údaje jsou uvedeny v tabulkách 2a) a 2b) této textové části.

- g) **informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves neobsahuje zábyry půd v I. a II. třídě ochrany.

- h) **údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,**

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčena.

- i) **zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.**

Změna č. 3 ÚP Nová Ves je založena z hlediska záborů ZPF na platném ÚP a rozsahu záborů, které jsou vymezeny. Rozdílovou plochou je tedy plocha smíšená obytná Z3/11 ((BS), která je vložena do návrhových ploch smíšené – nezastavitelné (SNp9) – návrh. Jedná se o využití urbanizovaného území za předpokladu souhlasu (stanovení podmínek) správce plynovodu, do jehož bezpečnostního pásmá plocha Z3/11 zasahuje.

K využití plochy Z3/11 je optimální využít stávající dopravní a technickou infrastrukturu, jak je uvedeno výše v kapitole 3e) tohoto Odůvodnění.

#### **4d.2) Zdůvodnění navrhovaného řešení**

- a)** *zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant*

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves se uspořádání a organizace využití zemědělského půdního fondu nemění. Dílčí korekce směřují k posílení sociodemografického pilíře – zahrnují stabilizaci ploch bydlení a umožňují rozvoj bydlení v lokalitě, která je již rozvíjena.

Jedná se o konkrétní záměry, zpracovaný na podkladě konkrétního zadání změny č. 3 ÚP Nová Ves.

- b)** *prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ § 4 odst. 4 zákona.*

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není ZPF v I. a II. TO dotčena.

#### **4d.3) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa**

Změnou č. 3 ÚP Nová Ves není navržen zábor pozemků PUPFL, pozemky PUPFL nejsou dotčeny záměry umístěnými do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

**5. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

*Text bude doplněn po veřejném projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Nová Ves.*

**6. Vyhodnocení připomínek**

*Text bude doplněn po veřejném projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Nová ves.*