



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1/6
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



brnlvp24v00eeu

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Váš dopis čj.:

Ze dne: 16.05.2024
Naše čj.: OSÚÚPPP-66447/2024-POBMA
Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-16580/2024-POBMA

Vážený pan
Roman Šenigla
Jateční 1615/45
170 00 PRAHA 7

Vyřizuje: Marie Poborská
Tel.: + 420 326 909 157
E-mail: marie.poborska@brandysko.cz

Datum: 11.06.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje dle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a ve smyslu § 139 správního řádu:

„Územně plánovací informaci k pozemku parc. č. 230, 232, stp. č. 231 v k. ú. Nový Vestec“

Pro území obce Káraný platí následující územně plánovací dokumentace:

- Politika územního rozvoje ČR schválená Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (usnesení č. 618 Vlády ČR ze dne 12. 7. 2021), Aktualizace č. 5 (usnesení č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020), Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023) a Aktualizace č. 7 (usnesení č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015), aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 8 (usnesení č. 041-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK

Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023) a aktualizace č. 11 (usnesení č. 040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023)

- Územní plán Nový Vestec vydaný opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 1. 10. 2010
- Změna č. 1 územního plánu Nový Vestec vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 12. 4. 2017
- Změna č. 2 územního plánu Nový Vestec vydaná opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 26. 10. 2022

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.:

- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 5. úplná aktualizace z roku 2020
- Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23. 10. 2019
- Územní studie – lokalita BC 5 – Nový Vestec, schválení možnosti využití 30. 1. 2012
- Územní studie plocha BI 2 Nový Vestec, schválení možnosti využití 25. 9. 2017
- Územní studie obytné lokality BI 7b Nový Vestec, schválení možnosti využití 7. 12. 2017

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 tedy zejména republikových priorit územního plánování a polohy záměru vůči rozvojovým osám a oblastem, pro posuzovanou územně plánovací informaci nevyplývají žádné specifické požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 a 11 pro posuzovanou územně plánovací informaci nevyplývají žádné specifické požadavky.

Obec Nový Vestec má vydaný platný územní plán po změnách (viz výše, dále jen „ÚP“), podle kterého se dotčený pozemek parc. č. 230, 232, stp. č. 231 v k. ú. Nový Vestec nachází v zastavěném území na stabilizované ploše s funkčním využitím RI – plochy rekreace (viz. obr.).



Obrázek – výřez z hlavního výkresu ÚP po změně č.2

ÚP pro plochy RI stanovuje podmínky využití:

RI - Plochy staveb pro rodinnou (individuální) rekreaci

Hlavní využití:

- rekreační funkce, rekreační objekty investované fyzickými osobami a provozované k účelům rodinné rekreace i rodinného bydlení – rekreační chaty, rekreační nízkopodlažní chalupy a domky, rodinné domy pro trvalé bydlení s prostory použitelnými pro nájemní rekreaci v rozsahu max. 50% podlahové plochy a s max. počtem 4 ubytovacích pokojů.

Přípustné využití:

odstavná stání umístěné na vlastním pozemku, zahrady s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, technická vybavenost.

Doplňkové a související stavby: ochranná a okrasná veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (lavičky, plastiky, fontány, jezírka, apod.), příjezdová komunikací, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona

Podmínky prostorového uspořádání pro stavební úpravy a přístavby:

KZP (koeficient zastavěnosti pozemku) = 30%,

max. výšková hladina zástavby podle sousedních staveb

Poznámka:

Jsou obsaženy ve stávající zástavbě, nově se nenavrhují.

Je povolena jejich změna na plochy pro bydlení v rodinných domech (BC), za podmínky splnění regulativů pro BC.

ÚP pro plochy BC stanovuje podmínky využití:

BC – Čistě obytná zóna - bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, odstavná stání umístěné na vlastním pozemku. Součástí hlavních obytných zón bude návrh ploch veřejného prostranství o ploše min. 5% celkové plochy.

Přípustné využití:

- rekreační funkce, rekreační objekty investované fyzickými osobami a provozované k účelům rodinné rekreace i rodinného trvalého bydlení nebo provozované v rámci živnostenského oprávnění k rekreačnímu pronájmu, ubytovacím službám – rekreační nízkopodlažní chalupy a domky, rodinné domy pro trvalé bydlení s prostory použitelnými pro nájemní rekreaci v rozsahu max. 50% podlahové plochy a s max. počtem 4 ubytovacích pokojů.

-technická vybavenost, doplňkové a související stavby: ochranná a okrasná veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (lavičky, plastiky, fontány, jezírka, apod.), příjezdová komunikací, drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona

-zařízení občanské vybavenosti, nevýrobních služeb, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti, chovu drobného zvířectva pro vlastní potřebu, které budou vyhovovat ustanovením § 30,33 zák.č.258/00 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, § 11,12,13 nařízení vlády č.502/00 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a § 22 vyhl.č.501/06 Sb. , tzn. že nebude negativně zasahovat z hlediska hluku, zápachu, prašnosti atd. sousední pozemky, drobné pěstitelství pro vlastní potřebu obyvatel zóny,

- pozemky stávajících řadových rodinných domů

Poznámka:

- využití pozemků sousedící s lesem je možné jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§14, odst. (2) zák. 289/1995 Sb.). Veřejné prostranství bude vymezeno pruhem u komunikace nebo lesa. V pásmu PHO 2.a. (vyhlášená stavební uzávěra), může být umístěna pouze technická infrastruktura, za podmínky dodržení všech platných předpisů na ochranu vod.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (§13, vyhl.137/1998),

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a to zejména:

- rekreační chaty

- nové řadové rodinné domy,

- nové dvojdomy

- bytové domy.

- izolované rodinné domy o více než jedné bytové jednotce

Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží včetně podkrovní, jedno podzemní podlaží,

- budou splněny podmínky min. odstupových vzdáleností podle § 25 vyhl.č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a čl. I odst.9 a 12 vyhl.č.269/2009 Sb., kterou se vyhláška č. 501/06 sb. doplňuje.

- KZP (koeficient zastavěnosti pozemku) = max.30%.

- koeficient nezpevněných ploch minimálně 0,6,

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

- neznečištěné vody dešťové budou v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.

- Minimální velikost nově vzniklých pozemků se stanovuje na 700 m².

Podmínky prostorového uspořádání ve stávající zástavbě:

- charakter zástavby a její výšková hladina se přizpůsobí okolní zástavbě, funkční využití stavebních úprav a přístaveb bude řešeno individuálně na úrovni územního rozhodnutí nebo souhlasu

Pozemek se nachází v ploše, která je určena pro stavby pro rodinou rekreaci, kde je povolena jejich změna na plochy bydlení v rodinných domech při splnění všech výše uvedených regulačních podmínek pro plochy BC, tedy i minimální velikosti pozemku 700 m². Dle dostupných informací katastru nemovitostí je na pozemku stp. č. 231 evidována stavba pro rodinou rekreaci.

Každý budoucí záměr musí vždy splňovat všechny výše uvedené podmínky využití a pravidla prostorového uspořádání dané ÚP.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění 5. úplné aktualizace, které jsou neopomenutelným podkladem při územním rozhodování dle § 25 stavebního zákona, na předmětném pozemku nedefinují žádné problémy, záměry a limity. Upozorňujeme, že se pozemek nachází v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb, v místě elektrorozvodu a v ochranném pásmu elektrorozvodu, ochranném pásmu vodního zdroje pro zásobování pitnou vodou a v ochranném pásmu ÚSES nadregionálního biokoridoru.

Obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má registrovanou Územní studii krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území obce Nový Vestec. Územní studie krajiny (viz výše,

dále jen „ÚSK“), sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK obec Nový Vestec se nachází v urbanizovaném území se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, zachování a podpora údolní nivy Labe. Přejechod do krajiny je zcela narušený. Doporučení k rozvoji výstavby: prověřit možnosti zvýšení protipovodňové ochrany zástavby obce před povodňovými rozlivy vod z vodních toků Labe a Jizery.

Obec Nový Vestec má vydaný ÚP, podle kterého se dotčený pozemek nenachází v lokalitách, pro které byly v ÚP předepsány územní studie nebo jsou registrovány.

POUČENÍ

Poskytnutá územně plánovací informace platí dle § 21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.



Marie Poborská
referent územního plánování