

Obecně závazná vyhláška č. 1/2005, o vyhlášení závazné části územního plánu obce Veliká Ves

Zastupitelstvo obce Veliká Ves se na svém zasedání dne 6. dubna 2005 usneslo schválit na základě ustanovení § 29, odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 10 písmeno a) a § 84 odstavec 2, písmeno b) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první **Úvodní ustanovení**

Článek 1 **Účel vyhlášky**

1. Vyhláška vymezuje pro správní území obce Veliká Ves závazné části územního plánu obce Veliká Ves, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 6.4.2005., ostatní části územního plánu jsou směrné.
2. Vyhláška stanoví funkční uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby. Vyhláška zároveň stanoví regulativy obsahující závazná pravidla, která omezují, popřípadě vylučují umístění staveb a využití území.
3. Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze zachovat, pokud stavba nebo provozní činnost nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.
4. Podle této vyhlášky se postupuje při správních územních řízeních a dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

Článek 2 **Rozsah platnosti**

Vyhláška platí pro správní území obce Veliká Ves, které tvoří katastrální území obce Veliká Ves.

Článek 3 **Závazné části**

Závaznými částmi územního plánu obce Veliká Ves jsou:

- a) celková urbanistická koncepce
- b) funkční využití ploch – hlavní výkres č. 2
- c) dopravní řešení – výkres dopravy č. 3
- d) technická vybavenost – výkres č. 6, 7, 8
- e) veřejně prospěšné stavby – výkres č. 9
- f) limity využití území

Článek 4 Vymezení pojmů

1.1. Zastavitelné území

- a) BS plochy obytné smíšené
- b) BM plochy obytné městského typu
- c) OV občanská vybavenost
- d) SR plochy pro sport
- e) ZV plochy pro zemědělskou výrobu
- f) Z veřejná zeleň

V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- dominantní využití
- přípustné využití
- výjimečně přípustné využití
- nepřípustné využití
- výška zástavby

1. 2. Nezastavitelné území

- a) lesy (plochy určené k plnění funkce lesa – PUPFL)
- b) plochy zemědělského půdního fondu (ZPF)
- c) plochy pro vysokou zeleň nelesní a liniovou
- d) maloplošná zeleň
- e) vodní plochy a toky, údolní nivy
- f) plochy vymezené ÚSES a VKP

Zastavitelné území tvoří v souhrnu současně zastavěné a zastavitelné území obce, nezastavitelné území tvoří volná krajina ve formě zemědělského půdního fondu, ploch určených k plnění funkce lesa, vodní plochy a toky a plochy územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků.

V zastavitelném území lze povolovat stavby, jejich změny, změny užívání staveb včetně změn využití území a ploch pouze v souladu se schválenými regulativy území. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy vodních toků a nádrží, využití ploch ZPF a PUPFL.

V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě těchto staveb a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.

Část druhá Závazné regulativy

Článek 5 Koncepte rozvoje

Rozvoj obytné zástavby je řešen individuální výstavbou v samostatných rodinných domech, samostatný dům lze nahradit dvojdomkem tam, kde je to vhodné. Zástavba může být prováděna jako ulicová nebo hnízdomová, nepřipouští se zástavba kobercová nebo řadová.

Na plochách smíšené obytné zástavby (BS) lze využít přízemí obytných domů a hospodářské stavby pro komerční vybavenost nebo podnikatelskou činnost. Bytové jednotky pro majitele nebo ubytování zaměstnanců lze výjimečně umísťovat na plochách pro zemědělskou rostlinnou výrobu pouze při splnění všech příslušných ČSN a předpisů.

V lokalitách č.2 a 5 nutno respektovat údolní nivu Korycanského potoka, zachovat volný pruh podél toku v šířce 6m z obou stran z důvodu údržby vodního toku.

Výstavba v lokalitách 1B a 1C předpokládá asanaci stávajících objektů - skladů.

Obytné plochy ve formě nízkých obytných domů jsou navrženy v lokalitě č. 1B, přízemí možno využít pro obchody a služby, navazující historický dvůr bude mít funkci obytnou, nutno zde dodržet výškovou hladinu zástavby a tvar střech. Nepřipouští se nástavby a přístavby ke stávajícím objektům. Doporučuje se zachovat průhledovou a komunikační osu ve směru kostel, dvůr, nová zástavba, zachovat obecní cestu a mezi obytnými domy vytvořit volný prostor. V lokalitě 1C je možno ve větší míře zakomponovat do obytné plochy veřejnou zeleň.

Článek 6 Členění území

Seznam lokalit současně zastavěného a zastavitelného území obce Veliká Ves:

Hranice současně zastavěného území byla stanovena ke dni 1.2.2004

Současně zastavěné území obce – lokalita č.1 - sestává z těchto částí:

- lokalita č. 1A – Veliká Ves – centrum – současně zastavěné obytné území
 - lokalita č. 1B – areál Sita - určený ke zrušení a přestavbě na obytné území
 - lokalita č. 1C – zemědělský areál – nevyužívaný, určený k přestavbě na obytné území
- Podmínkou využití lokality č. 1B a 1C jako plochy obytné jsou asanace stávajících

objektů

Zastavitelné území obce sestává z těchto částí:

- lokalita č. 2 – Ke Korycanům
- lokalita č. 3 – U rybníka
- lokalita č. 4 - Příděly
- lokalita č. 5 – Na rovinách
- lokalita č. 6 – Na padesátém
- lokalita č. 7 – Dům seniorů
- lokalita č. 8 – Úhory

Nezastavitelné území:

lokalita č.9

Článek 7 Zásady funkční regulace Vymezení v grafické části – hlavní výkres č.2

1. Zastavitelné území

BS plochy obytné smíšené

Zahrnují lokalitu č.1 - současně zastavěné území obce - část 1A, 1B, 1C

Dominantní:

- trvalé bydlení v rodinných domech stávajících a nových v lokalitě 1A a 1C, v lokalitě 1B též bydlení v obytných domech
- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční a obecní včetně veřejného stravování
- liniová a maloplošná veřejná zeleň
- vodní plochy

Přípustné:

- podnikatelská činnost v rodinném domě
- komerční občanská vybavenost v rodinném domě
- dětské hřiště pro malé děti, hřiště pro míčové hry

- veřejná parkoviště pro osobní automobily
- v lokalitě 1B komerční občanská vybavenost v přízemí obytných domů

Výjimečně přípustné:

- administrativní objekty v rozsahu jednoho rodinného domu
- drobné řemeslnické dílny a podnikatelské prostory využívající původní nebo nové hospodářské stavby
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

Výška zástavby – v současně zastavěném území obce dodržet stávající výškovou hladinu staveb, obytné domy v lokalitě 1B - 2 až 3 NP a využití podkrovní

BM plochy obytné městského typu – obytná lokalita č.2, 3, 4, 5

Dominantní:

- trvalé bydlení v samostatných rodinných domech nebo dvojdomech
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné:

- administrativní prostory v rodinném domě
- komerční občanská vybavenost v rodinném domě

Výjimečně přípustné:

- podnikatelské aktivity v rozsahu jednoho rodinného domu, které nesmí žádným způsobem zhoršit obytné prostředí, ani zvýšenou četností dopravy
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

SR plochy pro sport v lokalitě č. 6

Dominantní:

- sportovní stavby, například sauna, fitcentrum
- hřiště pro míčové hry, tenis a pro malé děti
- plochy veřejné rekreační zeleně

Přípustné:

- objekty pro bydlení majitele, správce nebo ubytování zaměstnanců
- pěší cesty
- parkoviště pro návštěvníky
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

OV plochy občanské vybavenosti - lokalita č. 7

Dominantní:

- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti – dům seniorů a jeho zázemí
- plochy veřejné zeleně a zahrad
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Přípustné:

- objekty pro bydlení majitele, správce nebo ubytování zaměstnanců
- administrativní prostory komerční
- prostory pro zdravotnictví
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

Výška zástavby – výška hřebene max.10 m

ZV plochy pro zemědělskou rostlinnou výrobu – lokalita č. 8

Dominantní:

- objekty pro 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
- technické objekty na inženýrských sítích

Výjimečně přípustné:

- stravovací zařízení zaměstnanců
- ubytovací zařízení pro správce a zaměstnance

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

Z plochy veřejné zeleně

zahrnují stávající a nové plochy veřejné zeleně

Dominantní:

- vysoká a střední maloplošná zeleň
- travní porosty

Přípustné:

- pěší cesty, parkový mobiliář
- dětská hřiště

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné: jakékoliv jiné stavby než jsou uvedeny výše

2. Nezastavitelné území

- a) plochy určené k plnění funkce lesa
- b) plochy zemědělského půdního fondu
- c) plochy pro vysokou zeleň nelesní a střední maloplošnou
- d) vodní plochy a toky, údolní nivy
- e) plochy vymezené ÚSES

V souladu s ÚP obce Veliká Ves mohou být na nezastavitelných plochách povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Na plochách ÚSES a významných krajinných prvků nelze měnit jejich kulturu, snížit stupeň ekologické stability ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

SR - plochy pro sport a rekreaci v lokalitě č. 9

Dominantní:

- různé formy zeleně: travní porosty, maloplošná zeleň, vysoká zeleň
- cílové stanoviště pro lukostřelbu: půlkruhové kamenné zídky, z vnější strany kryté vysokou zelení

Přípustné:

- nezpevněné komunikace a pěší cesty
- veřejné parkoviště v těsné návaznosti na silnici III. třídy směr Odolena Voda, sociální zařízení – 1 nadzemní podlaží- v rámci parkoviště (mimo prvky ÚSES)

Výjimečně přípustné:

- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné:

- jakékoli jiné stavby než jsou uvedeny výše

Na nezastavitelných plochách mohou být povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Článek 8 Uspořádání dopravy Výkres č.3

a) Základní komunikační systém státních silnic III/24213 a III/24214 zůstává stabilizovaný a beze změn.

b) Nové komunikace jsou navrženy dle ČSN 73 61 10 – obousměrné min. v kategorii MO 8 (8,5), jednosměrné v kategorii MO 5.

c) Doprava v klidu bude řešena v obytných lokalitách vždy alespoň 1 odstavným místem v garáži a 1 parkovacím místem na pozemku stavby. Ve smíšených lokalitách, kde bude součástí objektu občanská vybavenost nebo prostory pro podnikání, musí být zajištěny plochy na pozemku stavby v plné míře u nových objektů, u stávající zástavby v odpovídající míře. Stavby umístěné na plochách pro zemědělskou výrobu musí mít odstavná a parkovací místa na vlastním pozemku.

d) Veřejné parkoviště bude umístěno u ploch pro občanskou komerční vybavenost (dům seniorů) v rozsahu dle potřeb stavby, v lokalitě č. 9 – plochy pro sport a rekreaci - bude parkoviště umístěno v těsné návaznosti na silnici III. třídy ve směru Odolena Voda, v žádném případě nesmí narušit prvky ÚSES.

e) Všechny komunikace musí být dimenzovány na pojezd vozidel sběru odpadu, hasičů a záchranné zdravotnické služby

f) Nepovolují se slepé ulice delší než 100 m, které musí být zakončeny obratištěm pro nákladní automobily (svoz odpadu, hasiči apod.) .

Článek 9 Uspořádání a limity technické infrastruktury Výkres č. 6, 7, 8

a) Zásobování pitnou vodou bude provedeno ze stávajícího systému, bude zajištěn odvod dešťových vod ze zastavitelného území a funkčnost výstavbou narušených meliorovaných ploch.

b) Všechny nové lokality budou napojeny na stávající kanalizační systém a postupně bude rozšířena stávající ČOV na kapacitu 500 až 1000 EO.

c) Stávající telekomunikační síť je dostačující i pro novou zástavbu

d) zásobování elektrickou energií bude prováděno z místní sítě VN 22 kV a z nových trafostanic:

TS 4 pro lokalitu č.4

TS 5 pro lokalitu č.5

Stávající trafostanice č.1 bude rekonstruována.

e) Zásobování zemním plynem:

Obec bude napojena dle Pražské plynárenské na plánovanou distribuční síť STL v Předboji.

f) U všech novostaveb je podmínkou jejich povolení a kolaudace povinnost napojit se na inženýrské sítě stanovené v územním plánu při uvedení do provozu nebo následně po vybudování plánované inženýrské trasy.

Článek 10 **Ochrana památek, přírody a krajiny a ÚSES** **Výkres č.5**

a) Základním prvkem je místní územní systém ekologické stability, který navazuje na regionální systém ÚSES. Na jeho území je zakázána zástavba a jiné využití území. Připouští se vedení inženýrských sítí a komunikací v nejnútnejší míře, stavby pro meliorace, v lokalitě č.9 zařízení pro lukostřelbu.

b) Na plochách pro ÚSES a pro registrované významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, dále nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a jiným způsobem narušovat ekologicko – stabilizační funkci těchto ploch.

c) Všechny vodní plochy a nádrže musí být udržovány v odpovídajícím technickém stavu. Nádrže vody pro požární ochranu zůstanou zachovány.

d) Veškeré lesní porosty a ostatní zeleň musí být plně zachovány, jejich plocha nesmí být zmenšována a žádným způsobem zastavována. Přípustné je vedení pěších cest a cykloturistických stezek, výjimečně přípustné je vedení inženýrských sítí a vozidlových komunikací. Je povoleno rozšiřování ploch pro zeleň všech druhů na úkor ostatních ploch. Stejně tak je povoleno rozšiřování lesních porostů na úkor zemědělského půdního fondu.

e) V řešeném území je jeden památkově chráněný objekt:

Kostel sv. Vavřince se zvonicí, ohradní zdí a hřbitovem.

Pořadové číslo 2187, hodnota II

Jedná se o vzácně stavebně dochovaný vrcholně gotický kostel s cennými architektonickými detaily, který doplňuje renesanční zvonice a ohradní zeď.

Je nutné udržet výškové a hmotové parametry historické zástavby obce.

f) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností zemních prací a dalších zásahů do terénu Archeologickému ústavu AV ČR včetně dalšího postupu dle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Článek 11 **Ostatní limity využití území**

Limity využití území vyplývají ze stávajícího a navrženého využití ploch, ÚSES, vedení inženýrských sítí stávajících a navrhovaných, platných ČSN a předpisů, vydaných územních rozhodnutí atp.

Ochranná pásma technické infrastruktury:

- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 400 kV – 25 m od krajního vodiče na každou stranu

- Ochranné pásmo venkovního vedení VVN 220 kV – 20 m na každou stranu od krajního vodiče
- Ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV – 10 m na každou stranu od krajního vodiče
- Ochranné pásmo trafostanice – dle typu
- kabelová vedení NN – 1 m po obou stranách krajního kabelu
- Dálkové ovládací kabely plynovodů – 2 m od osy na každou stranu
- Bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu DN 900, DN 100 – 200 m, ochranné pásmo 4 m na každou stranu
- Ochranné pásmo komunikací III. třídy – 15 m od osy krajního pruhu na každou stranu
- Ochranné pásmo ČOV – 25 m

Ochrana přírody a krajiny

- Lesy s ochranným pásmem 50 m – VKP ze zákona
- ložisko kamene č. 3028300 a chráněné ložiskové území č. 02830000 Čenkov
- Vodní plochy a toky (VKP ze zákona)
- Manipulační pruh šířky 6m na obou březích podél vodních toků
- Meliorované plochy orné půdy
- Regionální biocentrum a regionální biokoridor
- Lokální biokoridory – min. šířka 15 m
- Lokální biocentra – min. plocha 3 ha
- Registrované významné krajinné prvky

Část třetí

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace

Článek 12

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace – výkres č.9

Vymezení ploch a staveb pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění staveb nebo pozemků podle Stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění (§ 108), pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem (náhradním pozemkem, stavbou, institutem věcného břemene atp.)

Nové inženýrské sítě vedené ve stávajících veřejných komunikacích nejsou značeny a jmenovány, protože tyto pozemky není nutno vykupovat. Součástí nových komunikací vyznačených jako VPS jsou všechny potřebné inženýrské sítě.

Všechny technické stavby a inženýrské sítě uvedené v následujícím seznamu jsou uvažovány včetně ochranných pásem.

Nadřazené veřejně prospěšné stavby dle VÚC region Praha:

venkovní vedení VVN 400 kV z rozvodny EMĚ směr Praha (E4)

Veřejně prospěšné stavby místní:

Kanalizace

K1 – rozšíření ČOV, pozemek č.299

Zásobování elektrickou energií

E1 – přeložka venkovního vedení VN 22 kV

E2 – trafostanice TS4 a její kabelové napojení z přeloženého vedení VN 22 kV, pozemek č. 99

E3 – trafostanice TS 5 včetně kabelového svodu, pozemek č. 688 nebo 633

E4 – kabelové propojení TS 4 a TS 5 se stávající TS1

Doprava

D1 – komunikace k TS5

Zásobování zemním plynem

P4 – STL přivaděč z Předboje

Asanace

A1 – stavby v skladovacím areálu SITA – lokalita č. 1B, p.č.115/1, 116, 104, 105, 123, 127

A2 – stavby v zemědělském areálu – lokalita č. 1C, p.č. 106, 107, 108, 109/1, 125, 126/1 – 4, 128, 103/1 – 3

A3 – silážní žlaby, p.č. 886, 926

Část čtvrtá **Závěrečná ustanovení**

Článek 13 **Uložení dokumentace ÚP obce Veliká Ves**

Dokumentace schváleného územního plánu je uložena na:

1. Obecním úřadě Veliká Ves
2. Stavebním úřadě Odolena Voda
3. Krajském úřadě Středočeského kraje – odbor územního a stavebního řízení
4. Městském úřadě Brandýs nad Labem, pracoviště Praha – odbor územního rozvoje a památkové péče

Výkresová a textová část ÚP obce Veliká Ves tvoří nedílnou část vyhlášky.

Článek 14 **Účinnost vyhlášky**

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne schválení.



místostarostka obce :

amr

starosta obce :

amr

Vyvěšeno dne:

7. 10. 05

Sejmuto dne :

25. 10. 05

amr