

# Obec Vestec

Vestec 60  
552 05 Vestec



## Územní plán obce Vestec právní stav po vydání Změny č.2

Zpracovatel:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

**REGIO** s.r.o.  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

Objednatel: obec Vestec

Červen 2015

Právní stav Územního plánu Vestec po vydání Změny č. 2 obsahuje:

- textovou část
- grafickou část – hlavní výkres

---

poznámka.

Textová část je tvořena textem Obecně závazné vyhlášky, kterou se vydával ÚPO Vestec s implementovanými prvky ze Změny č. 1 a Změny č. 2.

Grafická část – podkladem pro tvorbu byl výkres nazvaný *Urbanistický návrh* zpracovaný na podkladu katastrální mapy. Výkres neobsahoval celé administrativní území obce. Severní a východní výběžek byl výkresem oříznut a jihozápadní okraj řešeného území překrývala legenda. Tyto chybějící části byly do výkresu *Hlavní výkres*, který je součástí právního stavu, převzaty z dalšího výkresu ÚPO Vestec (bezejmenného), který je zpracován na podkladu mapy odvozené 1 :5000. Z tohoto výkresu byly do Urbanistického návrhu právního stavu implementovány prvky ÚSES a interakční prvky, které zmíněný výkres *Urbanistický návrh* neobsahoval. V ostatních grafických přílohách ÚPO Vestec nedošlo ke změně, proto nejsou součástí Právního stavu ÚPO Vestec po vydání Změny č. 2.

#### **Záznam o účinnosti**

## ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### Článek 1 Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Vestec, který stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, které je nutno respektovat v rámci využitelnosti území jako závazné podmínky rozvoje území.

(2) Vyhláška stanovuje urbanistickou koncepci obce, využití ploch a jejich uspořádání, vymezuje zastavitelná území, omezuje změny v užívání staveb, stanoví zásady uspořádání dopravy a technického vybavení, vymezuje územní systém ekologické stability, limity využití území, dále vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby.

### Článek 2 Rozsah platnosti

(1) Tato vyhláška platí pro správní území obce Vestec, které zahrnuje katastrální území Vestec.

(2) Doba platnosti ÚP je stanovena do roku 2011. Nejdéle po 4 letech zastupitelstvo obce posoudí, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena.

### Článek 3 Vymezení pojmů

(1) závazné části řešení územního plánu jsou vymezeny regulativy územního rozvoje ,ve smyslu §18 odst. 1 a 2b) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci následujícím způsobem:

- a) zásady urbanistické koncepce
- b) využití plochy jejich uspořádání
- c) vymezení zastavitelného území
- d) omezení změn v užívání staveb
- e) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
- f) vymezení územního systému ekologické stability
- g) limity využití území
- h) plochy přípustné pro těžbu nerostů
- i) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

(2) Směrné části řešení územního plánu jsou všechny ostatní části řešení, které nejsou vyjmenovány jako závazné.

(3) Urbanizovaná území tvoří území a plochy zastavěné nebo určené k zastavění, které jsou:

**a) území venkovského bydlení**

je určeno pro rodinné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného domácího zvířectva. Limity kapacit objektů pro zemědělskou živočišnou výrobu budou stanoveny v pásmu hygienické ochrany nejbližších obytných objektů.

*Přípustné:*

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva
- stravovací a ubytovací zařízení, administrativní a správní stavby, obchody
- sportovní plochy
- veřejná zeleň

*Podmíněně přípustné:*

- řemeslnické provozovny, služby výrobního charakteru, garáže, parkoviště pro osobní vozidla
- servisy
- změna funkce objektů určených pro trvalé bydlení na rekreační chalupy.

**Nepřípustné:**

- zemědělská výroby, průmyslová výroba
- skladové haly, supermarkety, čerpací stanice PHM
- stavby pro individuální rekreaci
- parkoviště pro nákladní dopravu
- *podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro lokality Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/7, Z1/10 a Z2/1:* novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků;
- pro zastavitelné plochy vymezené v ÚPO Vestec se stanovuje min. velikost pozemku rodinného domu 1100 m<sup>2</sup>, v rámci stabilizovaných ploch venkovského bydlení v zastavěném území pak nesmí vzniknout pozemek pro umístění rodinného domu o menší výměře než 900 m<sup>2</sup>, maximální koeficient zastavění je stanoven na 0,3;
- minimální šíře veřejného prostoru nových místních komunikací umístovaných v rámci zastavitelných ploch je stanovena na 10 m mezi oploceními;

**b) území drobné výroby a služeb**

je určeno pro umístění zařízení drobné výroby a služeb, skladů, drobná výroba by většinou měla mít charakter řemeslnické výroby.

**Přípustné:**

- řemeslnické provozovny, služby výrobního charakteru, služby, obchody, stravovací zařízení
- správní a administrativní stavby, čerpací stanice pohonných hmot, sklady

**Podmíněně přípustné:**

- zemědělská výroba, byty správců a majitelů zařízení
- stavby pro výrobu -stavbou nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména obytné prostředí

**Nepřípustné:**

- objekty sloužící čistě pro bydlení, stavby pro zdravotnictví a školství
- stavby pro individuální rekreaci a ubytování

**c) území zemědělské výroby**

je určeno pro umístění zařízení zemědělské výroby, převážně těch, která nemohou být umístěna v jiných územích.

**Přípustné:**

- zařízení zemědělské výroby, sklady

**Podmíněně přípustné:**

- stavby pro výrobu, řemeslnické provozovny
- byty pohotovostní, správců a majitelů zařízení

**Nepřípustné:**

- rodinné domy, bytové domy, stavby pro zdravotnictví, školství, sociální péči, individuální rekreaci, sportovní plochy

**d) území rekreace a sportu**

je určeno pro umístění objektů pro individuální rekreaci, sport, sportovních ploch, veřejné zeleně.

*Přípustné:*

- rekreační chaty, objekty dočasného ubytování
- objekty sportovní, sociální zařízení a zařízení občanské vybavenosti sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní plochy, plochy veřejné zeleně

*Podmíněně přípustné:*

- ubytovací a stravovací zařízení

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

(4) Neurbanizovaná území tvoří nezastavěné plochy:

**a) orná půda -orná půda**

**b) louky, pastviny, sady, zahrady**

jsou to pozemky, které jsou využívány pro rostlinnou výrobu nebo jako zelené nezastavitelné plochy uvnitř zastavěného území

**c) pozemky určené k plnění funkcí lesa**

jsou tvořeny lesními porosty a dalšími pozemky pro obhospodařování lesa

**d) vodní toky a plochy**

v řešeném území se ponechávají všechny vodní plochy a toky

U zemědělských pozemků s kulturou orná půda je *přípustná* změna kultury ve prospěch zatravnění, zalesnění eventuelně pěstování dřevin pro energetické účely.

Na pozemcích ve vymezeném neurbanizovaném území mohou být *podmíněně* povolovány pouze stavby:

- silnic
- místních a účelových komunikací
- meliorací
- úpravy vodních toků
- liniové stavby technického vybavení

*Nepřípustné* jsou všechny ostatní stavby.

## ČÁST DRUHÁ

Závazné části řešení

### Článek 4

#### Uspořádání ploch

(1) Území řešené ÚPO Vestec zahrnuje katastrální území Vestec, jehož hranice jsou graficky znázorněny ve výkresové části schváleného územního plánu. V řešeném území se nachází obec Vestec a části obce Větrník, Nouzín a Hostinka.

(2) Zástavba v jednotlivých částech obce bude rozvíjet svůj venkovský charakter, drobnějšího měřítka s využitím místních stavebních typů a přírodních materiálů.

(3) Urbanistický rozvoj obce bude směřovat k využití stávajících nezastavěných ploch uvnitř současně zastavěného území, využití stávajících neobydlených objektů pro bydlení. V obci Vestec jsou navrženy plochy pro bydlení na východním okraji zastavěného území, v částech Větrník a Nouzín jsou navrženy plochy na severovýchodním okraji části Nouzína a v části Hostinka v proluce mezi stávající zástavbou na jižním okraji obce.

Rozvoj drobné výroby, skladů bude směřován do obce Vestec do areálu ZD Dolany a na severní okraj obce.

**Rozvoj zemědělské výroby se v řešeném území mimo stávající areály zemědělské výroby nepředpokládá.**

(4) Zastavěné území je aktualizováno k datu 1. 9. 2014

## **Článek 5**

### **Ochrana přírody, krajiny a územní systémy ekologické stability**

(1) Lokální územní systém ekologické stability je s navrženými biokoridory, biocentry, interakčními prvky vymezen na výkresech č. 3 a 8 schváleného územního plánu. Významnými krajinnými prvky podle ustanovení § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy.

(2) Na pozemcích zahrnutých do územních systémů ekologické stability vymezených podle odstavce 1 není bez souhlasu orgánu ochrany přírody možné umísťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, stavby pro skladování a skládky odpadů. Výjimečně při respektování požadavků ochrany přírody a krajiny mohou být na dotčených plochách umísťovány a povolovány liniové stavby pro dopravu, technické vybavení území a meliorační stavby zemědělské a lesní půdy, dále se připouští opravy a stavební úpravy stávajících objektů, úpravy vodních toků.

(3) Na plochách vymezených ve výkresu č. 3 a 8 schváleného územního plánu pro územní systém ekologické stability a v plochách významných krajinných prvků bez souhlasu orgánu ochrany přírody nelze měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, dále na těchto plochách nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, těžit nerosty a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.

## **Článek 6**

### **Koncepce dopravy**

(1) Uspořádání, kategorizace komunikací pro motorovou, pěší a cyklistickou dopravu musí odpovídat výkresům č. 2 a 3 územního plánu. Základní dopravní kostra silnic II. a III. třídy je stabilní.

(2) Pro odstavování a garážování motorových vozidel jsou vymezeny plochy vyznačené na výkrese č. 2 a 3 schváleného územního plánu.

(3) Na pozemcích vymezených tras a ploch pro stavby pro dopravu nesmí být umísťovány a povolovány novostavby ani přístavby stávajících staveb s výjimkou podzemních liniových staveb technického vybavení.

## **Článek 7**

### **Uspořádání a limity technického vybavení**

(1) Uspořádání a kategorizace sítí technické infrastruktury musí odpovídat výkresu č. 4 schváleného územního plánu.

(2) Zásobování pitnou vodou všech obcí bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu.

(3) Čistění odpadních vod v obci Vestec . bude výhledově zajištěno v ČOV situované jihozápadně obce. V místní části Nouzín a Větrník se výhledově uvažuje čistiť odpadní vody na centrální ČOV pro obec Lhota p. Hoříčkami umístěné na jižním okraji katastru obce Lhota pod Hoříčkami. V místní části Hostinka bude čistění likvidace odpadních vod řešena individuálně v domovních ČOV nebo nepropustných jímkách na vyvážení. Do doby realizace ČOV bude likvidace odpadních vod řešena individuálně v nepropustných jímkách na vyvážení nebo v domovních ČOV.

(4) Elektrická energie je dodávána z vrchního primemího rozvodného systému 35kV. Pro zajištění výkonu pro novou bytovou výstavbu v obci Vestec je navržena nová transformační stanice.

(5) Vytápění objektů, ohřev teplé užitkové vody v obci bude zajištěno kotli na tuhá paliva,propan butan či elektrickou energií.

(6) Kabelizace telekomunikační sítě byla v řešeném území provedena. Při stavební činnosti je nutno respektovat trasu dálkového optického kabele.

(7) Likvidace odpadů je prováděna ukládáním do maloobjemových sběrných nádob a odvozem na skládku. Odpad z plastů a skla je tříděn.

## **Článek 8**

### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby**

(1) Pro veřejně prospěšné stavby byly v rámci ÚPO vymezeny tyto plochy:

- hlavní řady kanalizace
- ČOV -parc.č.24/1 k.ú Vestec
- změna kultury z orné půdy na trvale travnaté porosty na části pozemků 591/1 183/1 k.ú.Vestec
- výstavba rodinných domů na pozemcích p.p.č. 116/3 a 116/34 k.ú.Vestec

(2) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a)stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout jiným způsobem.

## **Článek 9**

### **Ostatní limity využití území a další omezení**

(1) Při využívání území musí být dodrženy ochranná pásma :

- a) silnic
- b) rozvodů elektrické energie a trafostanic
- c) plynovodů a plynárenských zařízení
- d) vodních toků
- e) vodních zdrojů
- f) lesních pozemků
- g) CHOPAV Východočeská křída
- h) ochranné pásmo NPP Babiččino údolí

(2) Dále musí být dodrženy následující limity:

- a) meliorační zařízení

(3) Plochy staveb a areálů nemovitých kulturních památek, chráněných podle zákona ČNR č.20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, vymezené ke dni schválení územního plánu, jsou neměnné. V případě realizace výhledových staveb nesmějí být narušeny archeologické situace.