

Obec Vestec

Vestec 60
552 05 Vestec



Územní plán obce Vestec

právní stav po vydání Změny č.1 - aktualizace

Zpracovatel:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

REGIO
s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Objednatel: obec Vestec

Září 2014

Právní stav Územního plánu Vestec po vydání Změny č.1 obsahuje:

- textovou část
- grafickou část – urbanistický návrh

poznámka:

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

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 *Urbanistický návrh*, 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 původní výkres *Urbanistický návrh* neobsahoval. Je nutno konstatovat, že oba výkresy, ačkoliv jsou součástí vydaného ÚPO Vestec obsahují ve vymezení některých ploch značné rozdíly.

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:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků;

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.

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 umisťovat 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 umisťovány 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 umisťovány 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) Čištění odpadních vod v obci Vestec . bude výhledově zajištěno v ČOV situované jihozápadně obce. V místní části Nouzina a Větrník se výhledově uvažuje čistit odpadní vody na centrální ČOV pro obec Lhota p. Hoříčkami umístěné na jižním okraji katastru obce Lhota pod Hoříčkami. V místní části Hostinka bude čištění 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 primárního 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.l 16/3 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.