

ZMĚNA č. 5
ÚPNSÚ VESTEC



01/2011

Záznam o účinnosti Změny č. 5 ÚPNSÚ Vestec	
vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Vestec
datum vydání:	20. 1. 2011
číslo usnesení:	M/3/4
datum nabytí účinnosti:	20. 2. 2011
jméno a funkce:	Tibor Švec, starosta
podpis:	otisk úředního razítka:
	
pořizovatel:	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, Černošice
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby:	referent odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:
	

Projektant ÚPNSÚ:

AUTORSKÉ SDRUŽENÍ

Ing. arch. Jan Buchar, ing. Martin Samohrd,
Vestecská 350, Vestec, 252 42 pošta Jesenice

Projektant změny č. 5

Ing. arch. Vlasta Poláčková urbanistický atelier UP-24
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6
atelier: U sadu 13, 162 00 Praha 6
spolupráce: Ing. arch. Zuzana Hrochová





OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
c.1) Urbanistická koncepce	5
c.2) Popis změny	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	6
d.1) Dopravní infrastruktura	6
d.2) Technická infrastruktura	6
d.3) Občanské vybavení	6
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, Natura, ochranu před povodněmi, dobývání nerostů a podobně	7
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	7
e.2) Územní systém ekologické stability	7
e.3) Ochrana před povodněmi	7
e.4) Ochrana nerostných surovin.....	7
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	7
f.1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách změny č. 5	7
f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu.....	8
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	9
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	9
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	9
k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	9
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části.....	10

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI:

- Funkční využití území (Hlavní výkres)

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 5 dotčeny.

**Opatření obecné povahy č. 1/2011,
kterým se vydává
Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Vestec**

Zastupitelstvo obce Vestec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. *11/5/4* ze dne *20. 01. 2011* tuto **Změnu č. 5 územního plánu sídelního útvaru Vestec**.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace vyhlášená Obecně závaznou vyhláškou obce Vestec č.2/98 a změněná Obecně závaznou vyhláškou obce Vestec č.1/2000 (změna č.1 ÚPNSÚ Vestec), č.2/2000 (změna č.2 ÚPNSÚ Vestec), č.1/2006 (změna č.3 ÚPNSÚ Vestec) a opatřením obecné povahy z 14.10.2008 (změna č.4 ÚPNSÚ Vestec) se **doplňuje** o následující text pro území řešené Změnou č.5 ÚPNSÚ Vestec.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování ÚPNSÚ Vestec a je vyznačeno ve výkresové části platného ÚPNSÚ a jeho změn.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot navržená schváleným ÚPNSÚ Vestec zůstává nezměněna.

Zněnou č. 5 budou respektovány stávající hodnoty území. V maximální možné míře bude zachována stávající vzrostlá zeleň v lokalitě změny 5Z1.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Urbanistická koncepce

Celková urbanistická koncepce navržená schváleným ÚPNSÚ Vestec zůstává nezměněna. Lokalita 5Z1 určená pro nerušící výrobu, služby a komerci (NK) je situovaná do jihozápadní části Vestce. To je v souladu s urbanistickou koncepcí, která tyto aktivity lokalizuje v západní části obce.

c.2) Popis změny

lokalita 5Z1

- Lokalita je zařazena do ploch nerušící výroby, služeb a komerce (NK) a je určena pro Národní biotechnologické a biomedicínské centrum (NBBC).
- Lokalita je přístupná ze stávající silnice, navazuje na zastavěné území a zastavitelnou plochu vymezenou platným ÚPNSÚ.
- Při využití lokality musí být respektováno ochranné pásmo radiokomunikací a VUSS.
- Zastavění je podmíněno výsadbou nižších a vyšších dřevin domácího původu s izolační a krajnotvornou funkcí. V maximální možné míře musí zůstat zachována stávající vzrostlá zeleň na pozemku.
- Část pozemku zbývající po oddělení lokality 5Z1 z pozemku p.č.189 je zařazena do kategorie ploch ZZ – zahrady a sady (budoucí p.č.189/3).

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1) Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní obsluhy území navržená platným ÚPNSÚ zůstává beze změny. Lokalita 5Z1 je přístupná ze stávající silnice III/10114, ze které bude do areálu vybudován dopravní přístup.

Parkování bude řešeno na pozemcích uvnitř lokality.

d.2) Technická infrastruktura

Celková koncepce technického vybavení obce navržená ve schváleném ÚPNSÚ není změnou č. 5 dotčena.

Realizace záměru v lokalitě 5Z1 je podmíněna vybudováním potřebné technické infrastruktury.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Lokalita bude napojena na kanalizační řad navržený v silnici III/10114 platným ÚPNSÚ pro výrobní plochy navržené v sousedství lokality 5Z1. Odpadní vody budou likvidovány na ČOV Vestec, jejíž kapacita bude po intenzifikaci, která se v současné době připravuje, dostatečná pro připojení nových zastavitelných ploch.

Čisté srážkové vody musí být v maximální míře vsakovány na vlastních pozemcích, proto musí být minimalizovány zastavěné a zpevněné plochy. V případě, že vsakování nebude dostatečné, bude dořešena likvidace přebytečných srážkových vod v dalším stupni dokumentace. Případné odvádění vod do recipientu musí být projednáno s jeho správcem.

Zásobování vodou

Lokalita navržená změnou č. 5 bude napojena na vodovod navržený v silnici III/10114.

Při výstavbě vodovodu budou vodovodní řady navrhovány i dle ČSN 730873 – zásobování požární vodou.

Zásobování elektrickou energií

Platný ÚPNSÚ počítá v blízkosti lokality 5Z1 s umístěním dvou trafostanic 22/0,4 kV pro navrženou zástavbu. Konkrétní nárok na odběr elektrické energie bude upřesněn v následné dokumentaci, v případě potřeby bude vybudována nová trafostanice, jejíž umístění bude rovněž řešit následná dokumentace.

Zásobování plynem

Stávající středotlaký plynovod je ukončen v blízkosti lokality 5Z1. Areál bude napojen prodloužením tohoto plynovodu.

d.3) Občanské vybavení

Ze zadání změny č. 5 ÚPNSÚ Vestec nevyplývá žádný požadavek na rozvoj ploch občanského vybavení.

e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, Natura, ochranu před povodněmi, dobývání nerostů a podobně**

e.1) **Koncepce uspořádání krajiny**

Změna č. 5 se nedotýká koncepce uspořádání krajiny navržené platným ÚPNSÚ.

e.2) **Územní systém ekologické stability**

Změna č. 5 se nedotýká vymezeného územního systému ekologické stability.

e.3) **Ochrana před povodněmi**

Na území obce Vestec není stanoveno záplavové území. Pro snížení dešťového odtoku z území bude využita přirozená i umělá retence území např. zasakování dešťových vod přímo na pozemku.

e.4) **Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.

f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

f.1) **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách změny č. 5**

Změna č. 5 navrhuje jednu novou zastavitelnou plochu, lokalitu **5Z1** zařazenou do Území nerušící výroby, služeb a komerce (NK).

Podmínky pro využití plochy byly stanoveny platným ÚPNSÚ a zůstávají beze změny.

NK - ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE

Ke každé stavbě v tomto území musí být opatřeno stanoviště Vojenské ubytovací a stavební správa Praha.

Určené využití

- služby a nerušící výroba a odpovídající skladové zázemí.

Přípustné využití

- služební a pohoťovostní byty,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení

Podmínky:

- vliv činností nesmí svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí přesáhnout vyznačenou hranici areálu,
- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí.

Nepřípustné využití

- chovatelství, které svými důsledky narušuje životní prostředí,
- bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů),
- nesmí být umístovány stavby, které by byly zdrojem elektromagnetického rušení a záření,
- zařízení občanské vybavenosti kromě specifických výrobních služeb.

f.2) Stanovení podmínek prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu

Zásady pro umístování staveb (dle platné legislativy podmínky prostorového uspořádání) byly stanoveny platným ÚPNSÚ a zůstávají zachovány, doplněny jsou specifické zásady pro lokalitu 5Z1.

Zásady pro umístování staveb pro výrobu a ostatní komerci:

- výška objektu max. 10 m, doporučuje se objekt jednopodlažní s možností vestaveb pro administrativní a sociální účely,
- řešit parkování v plném rozsahu na pozemku uživatele,
- neumístovat zde objekty se strojní výrobou, se svařovacími agregáty,
- lékařská zařízení s rentgeny a diametrií lze umístit jen ve výjimečných případech po individuálním posouzení VUSS,
- plochy pro parkování se doporučuje členit vzrostlou zelení,
- maximální velikost zastavěné plochy pozemku činí 35% celkové plochy pozemku,
- minimální velikost ozeleněné plochy pozemku je stanovena: 25% celkové plochy pozemku.

Všeobecné zásady:

- neumístovat výstavbu, která by byla zdrojem elektromagnetického vysokofrekvenčního rušení,
- nepoužívat kovové střešní krytiny a opláštění,
- přívod elektrické energie pouze kabelovým způsobem,
- neinstalovat zařízení, která by byla zdrojem radiových poruch.

Zásady pro lokalitu 5Z1:

- součástí areálu budou výsadby nižších a vyšších dřevin domácího původu s izolační a krajínotvornou funkcí,
- v maximální možné míře musí zůstat zachována stávající vzrostlá zeleň na pozemku.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č. 5 ÚPNSÚ nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro která jde vyvlastnit dle §170 Stavebního zákona.

Rovněž opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci změna č. 5 nevymezuje.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou č. 5 nejsou vymezeny ani veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, na které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změna č. 5 ÚPNSÚ nevymezuje žádnou plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Změna č. 5 ÚPNSÚ nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 5 ÚPNSÚ nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

Poznámka:

- *Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.*
- *Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou vymezeny.*
- *Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou vymezeny.*

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

Textová část změny č. 5 ÚPNSÚ obsahuje 10 číslovaných stran.

Grafická část návrhu změny č. 5 obsahuje tyto výkresy:

- Hlavní výkres (Funkční využití území), výřez 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb ani další výkresy platného ÚPNSÚ nejsou změnou č. 5 dotčeny.

Grafická část odůvodnění změny č. 5 obsahuje výkres:

- Výřez výkresu Funkční využití území - stav před změnou č. 5 1 : 5 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Koordinační výkres není zpracován, protože jeho obsah je totožný s obsahem hlavního výkresu, zpracovaného před přijetím nové legislativy.

Výkres širších vztahů není změnou č. 5 dotčen.

Poučení

O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

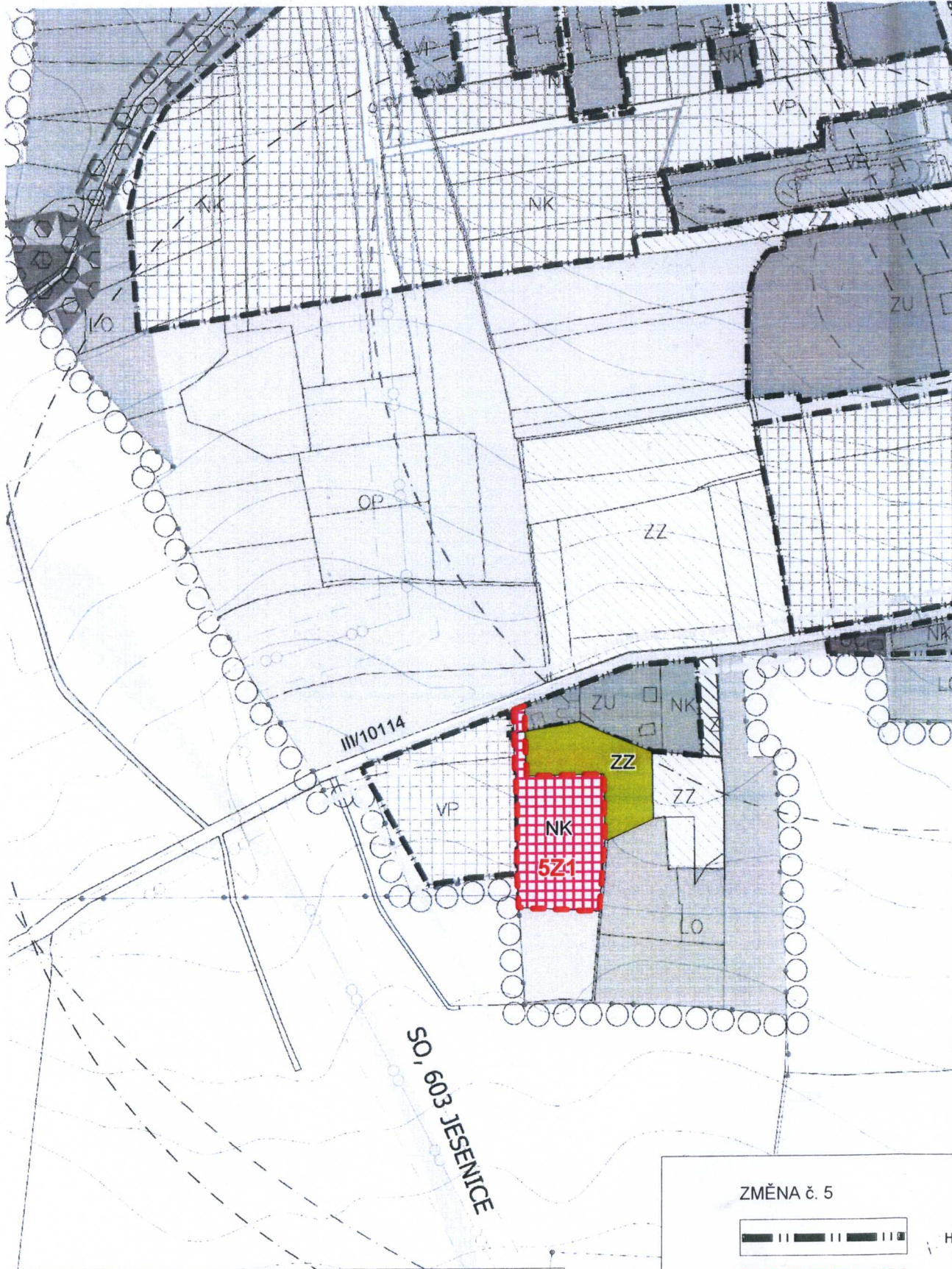
Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.

Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.



ZÁKRES JE PROVEDEN DO KOPIE VÝKRESU
 č. 1 - FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
 SCHVÁLENÉHO ÚPNSÚ VESTEC
 právní stav ke dni schválení 3. změny (k 2. 3. 2006)

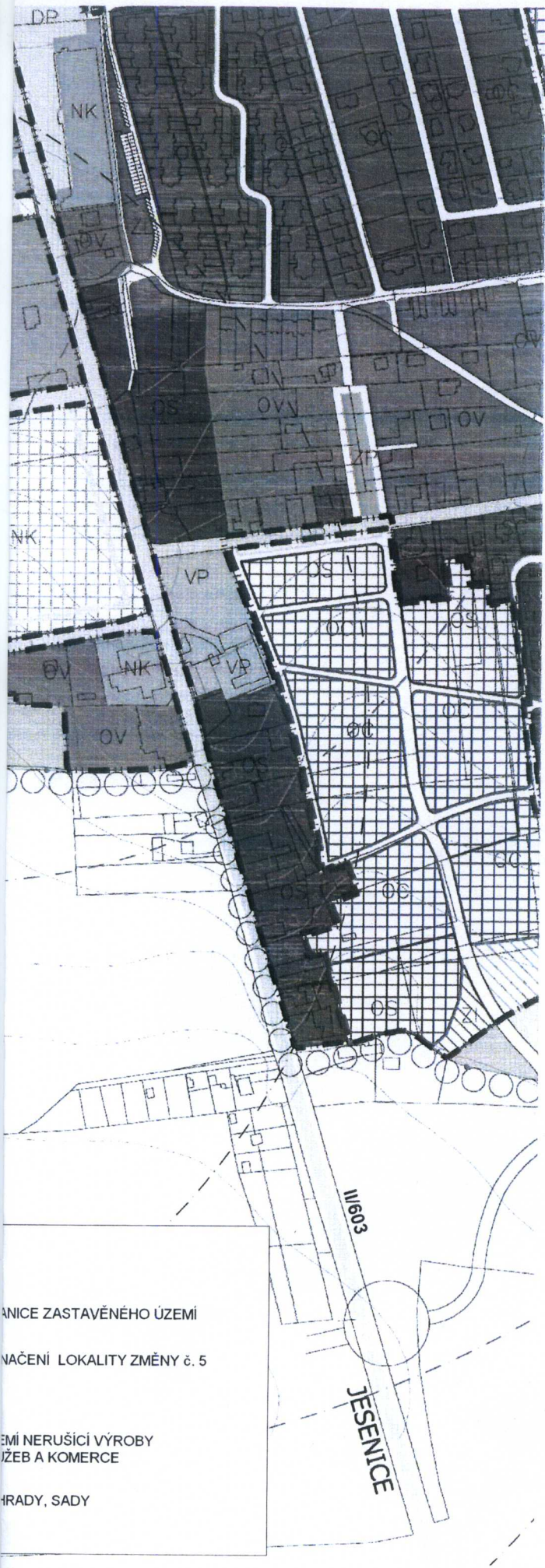
Zhotovitel: Autorské sdružení Jan Buchar, Martin Samohrd

ZMĚNA č. 5



STAV NÁVRH





kód	stav	návrh	výhled
OC			ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OV			VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OS			SMIŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
SC			SMIŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
NK			ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, S ÚZBÍ A KOMERCE
SR			SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ
VP			ÚZEMÍ PRŮMYŠLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
ZJ			PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
IV			PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
DP			PLOCHY SELENÍ DOPRAVY
ZP			PARKY
ZI			ZI TĚŽKÝCH A DOPROVODNÁ
ZZ			ZAHŘADY, SADY
ZL			LESY
LG			LOJKY, PASIVNY
OP			DRNÁ PLOCHA
VO			VODNÍ PLOCHY
			HRANICE ADMINISTRATIVNÍHO ÚZEMÍ ORČ
			RYCHLOSTNÍ SILNICE
			PRVKY ÚSES - BICENTRUM
			PRVKY ÚSES - BICENTRUM
			HLAVNÍ VODOVODNÉ ŘÁDY
			VODOJPMY
			ČERPADLA S ANOUL VODY
			ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD
			VL. PLYNOVODY
			VL. REGULÁČNÍ STANICE
			VENKOVNÍ VĚDNÍ VLN
			VENKOVNÍ VĚDNÍ VLN
			KOZVOJNÁ VLN
			ODHRANOVÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
			ODHRANOVÉ PÁSMA RADIOKOMUNIKACE
			ODHRANOVÉ PÁSMA KABELOVÉ
			POZEMNÍ TELEKOMUNIKAČNÍHO VĚDNÍ MOŘ
			ODHRANOVÉ PÁSMA VOJENSKÉ SPRÁVY
			HRANICE SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			ODHRANOVÁ PÁSMA SILNIC (VČETNĚ NAVRHOVANÝCH)
			PRVNÍ ODHRANOVÉ PÁSMA ŠTOLNĚHO PŘEVADČE ŽELIŽKA

CELÉ ÚZEMÍ ORČ MÍSTNĚ LÉŽ V DRUHÉM ODHRANOVÉM PÁSME ŠTOLNĚHO PŘEVADČE ŽELIŽKA
 CELÉ ÚZEMÍ ORČ MÍSTNĚ LÉŽ V DRUHÉM PÁSME II. STUPNĚ HYGIENICKÉ ODHRANOVÉ ODĚŘU
 VODY Z VLAVY PRO OPRÁVY VODY V POČJ

ANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 NAČENÍ LOKALITY ZMĚNY č. 5
 EMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY
 ŹEB A KOMERCE
 HRADY, SADY

VESTEC

ZMĚNA Č. 5
 ÚPNUS

název výkresu:	FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	měřítko:	1 : 5 000
projektant návrhu sidlo firmy:	Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24 Na Petynce 84, 169 00 Praha 6		
atelier:	U Sadu 13, 162 00 Praha 6		
spolupráce:	urbanismus - Ing. arch. Zuzana Hrochová Ing. arch. Marek Bečka		
pořizovatel:	Městský úřad Černošice	číslo smlouvy:	11/2010
		datum:	10/2010
		číslo páře:	