

NÁVRH ZMĚNY Č. 4 **ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VESTEC** **(ÚpnSÚ Vestec)**

- 1. Změna funkčního využití z funkční plochy „čistě obytné území“ – návrh
na „smíšené území centrální“ - návrh**
- 2. Vymezení pozemku mateřské školy jako „vybrané veřejné infrastruktury“
(dle §2, odst. 1, písm. k) bod 3. a 4. stavebního zákona)**

1. TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL :

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
Riegrova 1209
252 28 Černošice
IČ: 00241121

ZHOTOVITEL :

ing. arch. Jan BUCHAR
Vestecká 350, Vestec
252 42 Jesenice
IČ: 16133854

OBSAH DOKUMENTACE

A) ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚpnSÚ Vestec č. 4

1. TEXTOVÁ ČÁST
2. GRAFICKÁ ČÁST
 1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - výřez
 8. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez

M 1 : 5 000
M 1 : 5 000

B) Odůvodnění změny ÚpnSÚ Vestec č. 4

1. TEXTOVÁ ČÁST
2. GRAFICKÁ ČÁST
 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - výřez

M 1 : 5 000

A. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚpnSÚ Vestec č. 4

1. Textová část

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území vymezené v ÚpnSÚ Vestec se nemění.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. S ohledem na rozlohu správního území obce Vestec a velikost území změny ÚpnSÚ Vestec č. 4, nebudou narušeny předpoklady pro trvalý soulad všech hodnot v území.

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

Urbanistické koncepce ÚpnSÚ Vestec se změna č. 4 v podstatě nedotýká. Vzhledem k tomu, že v minulosti projevila konkrétní investor zájem o výstavbu penzionu pro seniory a nabízel obci integrování mateřské školy do uvažovaného areálu, byl ve změně ÚpnSÚ Vestec č. 3 vymezen pozemek pro tento areál. Pozemek byl ovšem dosti vzdálen od existující technické infrastruktury a nebyl dopravně napojen. Z realizace záměru sešlo a zastupitelstvo obce rozhodlo o výstavbě mateřské školy na jiném pozemku.

Vydáním změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 nedojde k vymezení nových zastavitelných ploch, řešená lokalita se nachází v zastavitelném území obce.

Systém sídelní zeleně nebude vydáním změny dotčen.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Ze změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 nevyplývají žádné požadavky na změnu koncepce dopravní a technické infrastruktury, které řeší Úpm HK. V ulici U Hřiště se v současné době nachází vodovodní a kanalizační řad, STL plynové potrubí i kabelový rozvod NN elektro. V dalších stupních dokumentace budou upřesněny konkrétní nároky budovy mateřské školy na jednotlivé přípojky technické infrastruktury. Zásobování požární vodou předpokládané zástavby vyhoví dle sdělení správce vodovodu VHS Benešov (pan Paták) ČSN 730873 jak tlakovou úrovní (hydrostatický tlak v řadu cca 0,4 MPa), tak dodávaným množstvím požární vody.

Dopravní obsluha areálu bude v první etapě realizována ulicemi U Hřiště a Na Hřišti, po výstavbě obytné rozvojové lokality pak dojde v další etapě k napojení na dopravní síť severozápadní části obce. Doprava v klidu bude řešena společně se sousedním sportovním areálem výstavbou nových odstavných stání podél ulice U Hřiště dle nedávno schválené dokumentace firmy Lucida. Současně s výstavbou mateřské školy bude realizována také výstavba příjezdové komunikace, takže přístup např. požárních vozidel bude zajištěn.

Občanské vybavení ve veřejném zájmu je předmětem změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 – vydáním této změny bude umožněna výstavba mateřské školy na nově vybraném pozemku, zakoupeném obcí Vestec před nedávnem pro tento účel.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické

stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů, apod.

Koncepce uspořádání okolní krajiny nebude vydáním změny č. 4 dotčena.

V sousedství východního okraje předmětného území prochází podél Olšanského potoka tvořícího odtok z vesteckého rybníka lokální biokoridor nefunkční směřující od lokálního biocentra C6 Vestecký rybník do regionálního biocentra 1406 Hrnčířské louky v oblasti stejnojmenné přírodní památky. Prvky lokálního systému ekologické stability nebudou realizací změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec dotčeny.

Ochrana krajinného rázu dle §12 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění zákona č. 218/2004 Sb., v platném znění, bude respektována.

Lokalita změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 se nenachází v záplavovém území.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, neuplatnil ve svém stanovisku k zadání změny požadavek zpracování posouzení vlivu na životní prostředí.

Z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby nevyplývají ze změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 žádné požadavky.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Vydáním změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 by došlo k umožnění záměru vybudovat na pozemku ve vlastnictví obce Vestec obecní mateřskou školu, a to změnou funkčního využití ploch v katastrálním území **Vestec** - z funkční plochy „čistě obytné území“ - **návrh** na funkční plochu „smíšené území centrální“ – **návrh, kód SC**. Pro tuto funkční plochu by platily regulativy vyhlášky č. 2/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Vestec. Dle požadavku MÚ Černošice, odboru životního prostředí, bude oplocení areálu provedeno jako nemonolitické bez podezdívky s maximální výškou 1,8 m.

Území řešené změnou č. 4 ÚpnSÚ Vestec je součástí lokality označené ve změně č. 3 indexem Z2. Po schválení změny č. 3 byla na toto území vyhlášena Zastupitelstvem obce Vestec stavební uzávěra a zastupitelstvo obce schválilo pořízení regulačního plánu na území lokality Z2. Vzhledem k časové prodlevě při projednávání zadání regulačního plánu a prioritě stavby mateřské školy bude dokumentace areálu následně zpracována do návrhu regulačního plánu.

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

Vydáním změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 dojde k vymezení pozemku mateřské školy jako „vybrané veřejné infrastruktury“ (dle §2, odst. 1, písm. k) bod 3. a 4. stavebního zákona). Ve výkresu 7. Veřejně prospěšné stavby byl pozemek mateřské školy označen indexem „8“. Zároveň došlo k úpravě seznamu nekomerční občanské vybavenosti – index „7“ označuje pouze domov seniorů.

Změna si nevyžádá vymezení veřejně prospěšných opatření, ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch k asanaci.

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

Ze změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 nevyplývá vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

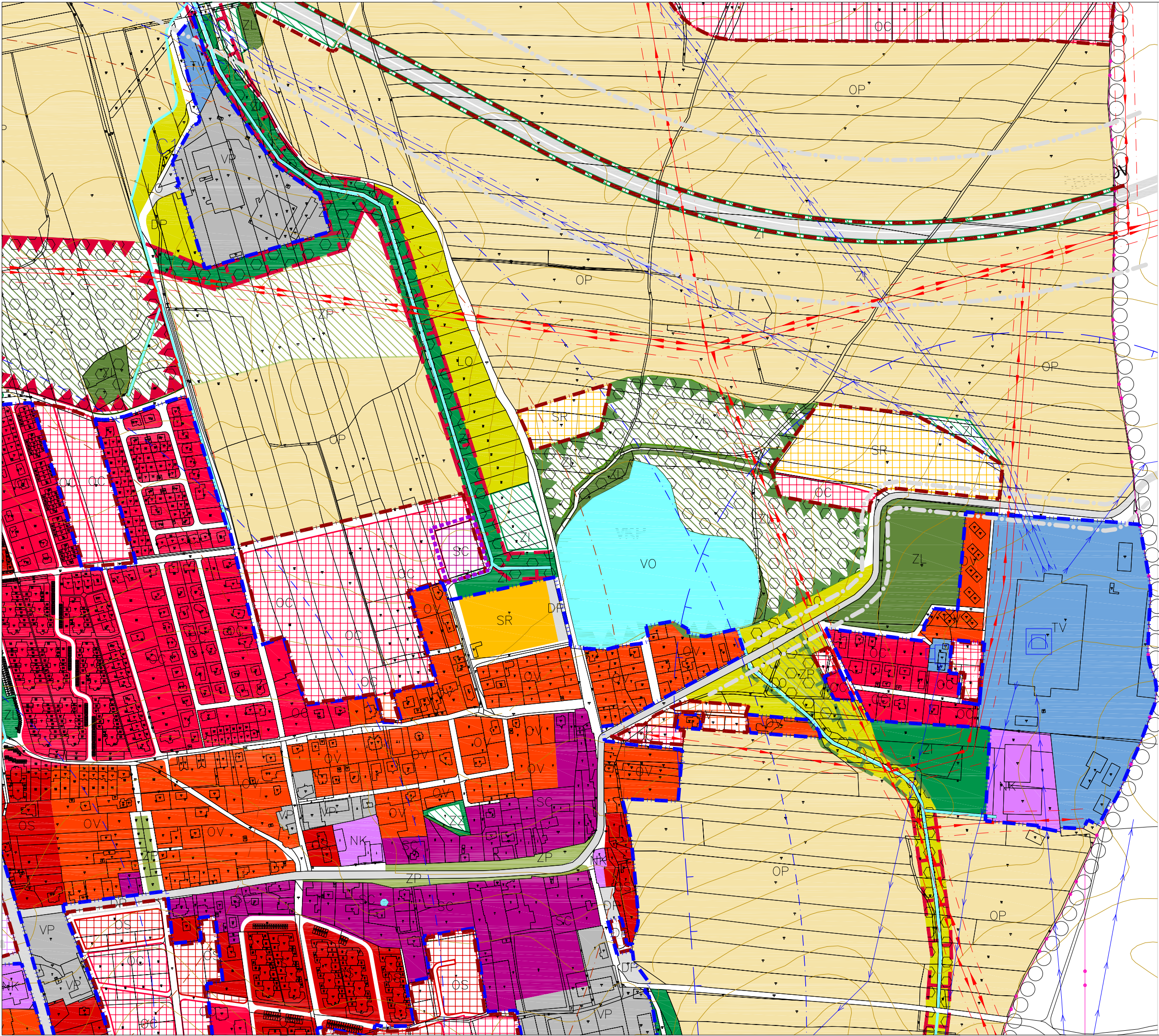
Změna ÚpnSÚ Vestec č. 4 má 4 listy A3 textové části, 2 výkresy grafické části ÚpnSÚ Vestec – 1. Funkční využití území (vč. legendy) a 8. Základní členění území (vč. legendy).

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 1 výkres - 7. Veřejně prospěšné stavby (vč. legendy).

2. Grafická část

- 1. Funkční využití území - výřez
- 8. Základní členění území - výřez

M 1 : 5 000
M 1 : 5 000



kód	stav	návrh	výhled
OC			ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OV			VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OS			SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
SC			SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
NK			ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE
SR			SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ
VP			ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
ZU			PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
TV			PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
DP			PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
ZP			PARKY
ZI			ZELEŇ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ
ZZ			ZAHRADY, SADY
ZL			LESY
LO			LOUKY, PASTVINY
OP			ORNÁ PŮDA
VO			VODNÍ PLOCHY
HRANICE ADMINISTRATIVNÍHO ÚZEMÍ OBCE			
HRANICE ZMĚNY ÚPSNÓ VESTEC Č. 4			
RYCHLOSTNÍ SILNICE			
PRVKY ÚSES – BIODOR			
PRVKY ÚSES – BIOCENTRUM			
HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘÁDY			
VODOJEMY			
ČERPAČÍ STANICE VODY			
ČISTÍRNÝ ODPADNÍCH VOD			
VTL PLYNOVODY			
VTL REGULAČNÍ STANICE			
VENKOVNÍ VEDENÍ VVN			
VENKOVNÍ VEDENÍ VN			
ROZVODNÁ VVN			
OCHRANNÁ PÁSMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
OCHRANNÉ PÁSMA RADIOKOMUNIKACÍ			
OCHRANNÉ PÁSMA RR PAPRSKŮ			
PODZEMNÍ TELEKOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ MO ČR			
OCHRANNÉ PÁSMA VOJENSKÉ SPRÁVY			
HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			
HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ			
OCHRANNÁ PÁSMA SILNIC (VČETNĚ NAVRHOVANÝCH)			
PRVNÍ OCHRANNÉ PÁSMA ŠTOLOVÉHO PŘÍVADĚČE ŽELIVKA			

CELÉ ÚZEMÍ OBCE VESTEC LEŽÍ V DRUHÉM OCHR. PÁSMU ŠTOL. PŘÍVADĚČE ŽELIVKA
CELÉ ÚZEMÍ OBCE VESTEC LEŽÍ V OCHR. PÁSMU III. STUPNĚ HYGIENICKÉ OCHRANY ODBĚRU
VODY Z VLTAVY PRO ÚPRAVY VODY V PODOLÍ



ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU VESTEC, ZMĚNA Č. 4

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD VESTEC
VESTECKÁ 3, VESTEC
252 42 JESENICE

PORIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
RIEGROVA 1209, 252 29 ČERNOŠICE

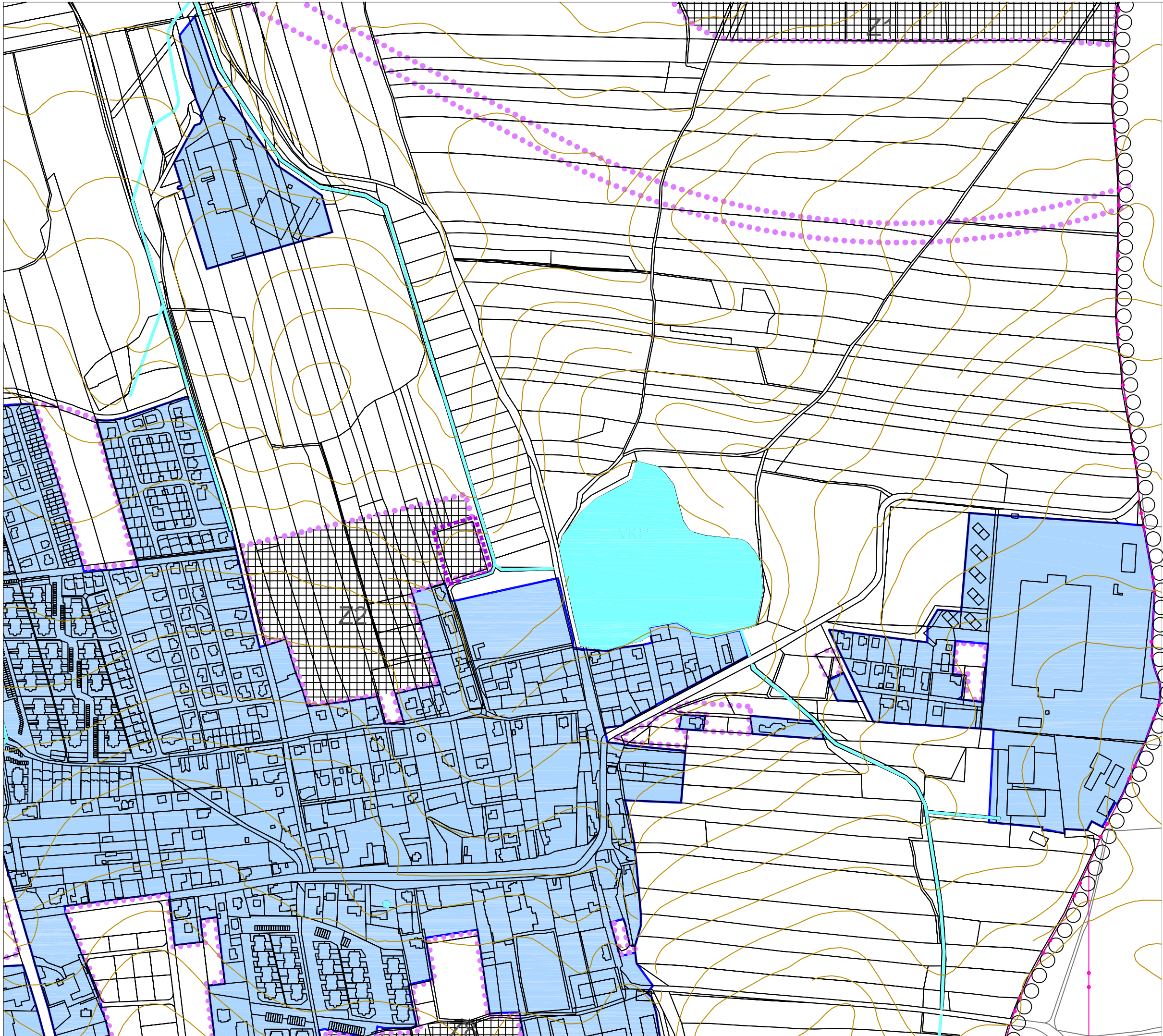
ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JAN BUCHAR
VESTECKÁ 350, 252 42 JESENICE

DATUM: KVĚTEN 2008

MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ - výřez

PARÉ Č.:



- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ H R A N I C E A D M I N I S T R A T I V N Í H O Ú Z E M Í O B C E
- — — — — H R A N I C E P L O C H Y Z M Ě N Y Ú P N S Ú V E S T E C Č. 4
- — — — — Z A S T A V Ě N Ě Ú Z E M Í K V / 2 0 0 8
- — — — — Z A S T A V I T E L N Ě P L O C H Y
- — — — — P L O C H Y , K D E P O D M Í N K Y S T A N O V Í R E G U L A Č N Í P L Á N



ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU VESTEC, ZMĚNA Č. 4

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD VESTEC
VESTECKÁ 3, VESTEC
252 42 JESENICE

PORIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
RIEGROVA 1209, 252 29 ČERNOŠICE

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JAN BUCHAR
VESTECKÁ 350, 252 42 JESENICE

DATUM: KVĚTEN 2008

MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

8. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez

PARÉ Č.:

B. ODŮVODNĚNÍ Změny ÚpnSÚ Vestec č. 4

1. Textová část

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešení změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 je vzhledem ke svému charakteru a rozsahu v souladu s územně plánovacím dokumentem Politika územního rozvoje ČR, schválenou usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17. 5. 2006, s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem z hlediska využívání území, tj. s Územním plánem velkého územního celku Pražského regionu, který byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006 usnesením č. 55 – 15/2006/ZK, jakož i širšími územními vztahy.

Vzhledem k charakteru a rozsahu změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 neobsahuje Odůvodnění změny výkresy „Širší vztahy“ a „Koordinační výkres“ (koordinační výkres navíc není součástí výkresové dokumentace platného ÚpnSÚ Vestec).

b) údaje o splnění zadání

Pokyny pro řešení změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec, stanovené ve schváleném zadání, byly splněny.

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Předmětem změny ÚpnSÚ Vestec č. 4 je změna využití území ve výkresu 1. Funkční využití území (M 1 : 5 000) tak, aby nebyly překážky pro připravovanou výstavbu mateřské školy. Vzhledem k tomu, že byla tato uvažovaná budova zařazena mezi veřejně prospěšné stavby, dochází také k úpravě výkresu 7. Veřejně prospěšné stavby a seznamu VPS v platném ÚpnSÚ Vestec.

Vzhledem k charakteru této změny se důsledky jejího řešení neprojeví ve vztahu k udržitelnému rozvoji území.

d) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace o respektování stanoviska k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Součástí návrhu změny nebylo posouzení vlivu na životní prostředí, ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou ÚpnSÚ Vestec č. 4 nedojde ke změně záboru zemědělského půdního fondu, pozemek pro mateřskou školu je součástí lokality Z2, určené ve schválené změně č. 3 ÚpnSÚ Vestec k obytné výstavbě.

V řešeném území se nenacházejí odvodňovací ani zavlažovací zařízení.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou změnou č. 4 dotčeny.

Řešená lokalita není součástí území s výskytem zdrojů nerostných surovin ani jiných přírodních zdrojů.

2. Grafická část

7. Veřejně prospěšné stavby - výřez

M 1 : 5 000

PŘEHLED PODKLADŮ

Pro práci na změně č. 4 ÚpnSÚ Vestec byly použity tyto podklady :

- Zadání změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec schválené usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2008/592 ze dne 29.1. 2008
- ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU VESTEC, 1998 po změnách č. 1, 2, 3.



kód	stav	nóvrh	výhled
OC			ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OV			VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
OS			SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
SC			SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
NK			ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE
SR			SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ
VP			ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
ZU			PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
TV			PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
DP			PLOCHY A VYBAVENOST SILNIČNÍ DOPRAVY (PARKOVIŠTĚ, AUTOSERVIS, ČSPHM, GARÁŽE)
ZP			PARKY
ZI			ZELEŇ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ
ZZ			ZAHRADY, SADY
ZL			LESY
LO			LOUKY, PASTVINY
OP			ORNÁ PŮDA
VO			VODNÍ PLOCHY

PLOCHY A OZNAČENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

- ZAŘÍZENÍ PRO DOPRAVU:
- silniční přívaděž Vestec se souvisejícími komunikacemi včetně protihlukových opatření a ochranné zeleně
 - obslužné komunikace v jižní lokalitě bydlení
 - pěší komunikace podél plotu areálu vodárny
 - parkoviště

- ZAŘÍZENÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:
- splošková kanalizace – lok. Nad Kopcovitými lukami

- NEKOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI:
- sportoviště
 - domov seniorů
 - mateřská škola



ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU VESTEC, ZMĚNA Č. 4

OBJEDNATEL: OBECNÍ ÚŘAD VESTEC
VESTECKÁ 3, VESTEC
252 42 JESENICE

PORIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
RIEGROVA 1209, 252 29 ČERNOŠICE

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JAN BUCHAR
VESTECKÁ 350, 252 42 JESENICE

DATUM: KVĚTEN 2008

MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - výřez

PARÉ Č.: