



## **ZADÁNÍ**

### **změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Vestec**

upravené podle § 47 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Zadání je zpracováno v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 a § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

#### **POŘIZOVATEL :**

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
Riegrova 1209  
252 28 Černošice

#### **URČENÝ ZASTUPITEL:**

Ing. arch. Jan Buchar,  
Vestecská 350, Vestec,  
252 42 Jesenice

březen 2008

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Vestec
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starostka Alena Šedivá
podpis:	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, Úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis:	otisk úředního razítka:

# ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ZMĚNY

## ■ Schválení pořízení změny ÚpnSÚ Zastupitelstvem obce Vestec

Pořízení změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Vestec (dále jen „ÚpnSÚ Vestec“) bylo schváleno usnesením č.15./2007na zasedání Zastupitelstva obce Vestec konaném dne 8. 11. 2007.

## ■ Pořizovatel změny

Městský úřad Černošice jako obecní úřad obce s rozšířenou působností je v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) úřadem územního plánování, vykonávajícím v souladu s § 5 odst. 2 působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu.

## ■ Určený zastupitel

Určeným zastupitelem byl určen usnesením Zastupitelstva obce Vestec č. 15/2007 Ing. arch. Jan Buchar.

## ■ Katastrální území

Vestec

## ■ Charakteristika území

Jedná se o území při ulici U Hřiště severně od fotbalového hřiště, pozemek č.parc. 707/2 v k.ú. Vestec.

## ■ Důvody pro změnu

Zastupitelstvo rozhodlo o výstavbě mateřské školy a pro její stavbu z několika variant vybralo pozemek, který je předmětem této změny. V předcházející změně č. 3 ÚpnSÚ Vestec byl tento pozemek součástí rozvojové lokality Z2 zařazené do funkční plochy OC – „čistě obytné území“. Výstavbu občanské vybavenosti dle vyhlášky obce Vestec č. 2/98 neumožňuje. Proto by mělo dojít ke změně funkčního využití pozemku na plochu „smíšené území centrální“ a k zařazení do ploch pro „veřejně prospěšnou stavbu“.

**a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

Z celostátních dokumentů, tj. Politiky územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17.5.2006, ani z krajské územně plánovací dokumentace, tj. z Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu, který byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006 usnesením č. 55 – 15/2006/ZK, ani z širších územních vztahů nevyplývají pro změnu č. 4 ÚpnSÚ Vestec žádné požadavky.

**b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady nejsou doposud zpracovány, v současné době probíhá jejich pořizování. Při pořizení této změny se bude vycházet ze stávajícího stavu řešeného území a z dosavadních průzkumů a rozborů a limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí. Dle uplatněných požadavků dotčených orgánů a připomínek správců inženýrských sítí a ostatních dotčených subjektů budou limity využití území zpřesněny nebo doplněny.

Zjištěné limity využití území, které je nutno respektovat při zpracování návrhu změny:

- řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu radiokomunikací
- řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu vojenské správy
- druhé ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka
- ochranné pásmo III. Stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pro úpravnu vody v Podolí
- v řešené lokalitě se nachází meliorace
- vně severovýchodní hranice pozemku je při vodoteči navržen lokální biokoridor

**c) požadavky na rozvoj území obce**

Území řešené změnou se nachází vně zastavěného území obce. Je součástí zastavitelného území - rozvojové lokality v ploše s rozdílným způsobem využití „čistě obytné území“. Vzhledem k demografickému vývoji chce zastupitelstvo obce řešit problematiku předškolní výchovy dětí vybudováním mateřské školy a část výše zmíněné rozvojové lokality byla vybrána jako vhodný pozemek pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

**d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)**

Z hlediska urbanistické kompozice dojde ke změně funkční plochy na pozemku č.parc. 707/2 v k.ú. Vestec z „čistě obytné území“ na „smíšené území centrální“.

Z hlediska prostorového uspořádání platí pro původní i nově navrženou funkční plochu stávající regulativy prostorového uspořádání území. Maximální velikost zastavěné plochy je stanovena na 35%, minimální velikost ozeleněné plochy pak na 25% celkové plochy pozemku pro „smíšené území centrální“.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny se pořizováním změny nemění.

Rozsah území, které je předmětem této změny, je dán vymezením v příloženém mapovém podkladu a v popisu vymezení řešeného území.

**e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Řešená změna neklade nové požadavky na změnu koncepce dopravní a technické infrastruktury včetně nakládání s odpady. V návaznosti na řešené území se nachází stávající technická i dopravní infrastruktura.

Dochází ke změně veřejné infrastruktury, tedy občanského vybavení.

**f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Řešené území není součástí městské památkové rezervace, jeho ochranného pásma, ani městské památkové zóny. Lokalita není součástí území s archeologickými nálezy. Nedojde ke změně rozsahu vymezení ze ZPF.

**g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Uvažovaná budova mateřské školy bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby. Proto dojde k vymezení pozemku mateřské školy jako „vybrané veřejné infrastruktury“ (dle §2, odst. 1, písm. k) bod 3. a 4. stavebního zákona).

**h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Návrh této změny bude respektovat požadavky stanovené platnou legislativou, zejména na úseku ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Bude respektován schválený havarijný plán. Z hlediska požární bezpečnosti jsou v lokalitě dostatečné zdroje požární vody pro uvažovanou výstavbu. Pořizovanou změnou nebudou dotčeny stávající požadavky na ochranu obyvatelstva ve smyslu § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

V území řešeném změnou se nenacházejí ložiska nerostných surovin ani jejich těžby. Nejde o záplavové území.

**i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

V rámci pořízení ÚpnSÚ Vestec byly zpracovány průzkumy a rozborů, zahrnující celé správní území obce. Vzhledem k jednoduchosti nebyly pro pořízení této změny zpracovány průzkumy a rozborů jako samostatný materiál. Územně analytické podklady ve smyslu § 26 stavebního zákona se v současné době pořizují a z tohoto důvodu by případné střety zájmů a problémy v území vyplývaly ze závěrů citovaných průzkumů a rozborů. Pro řešenou lokalitu z nich však žádné požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území nevyplývají.

**j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch se neuplatňuje. Lokalita řešená touto změnou se nachází v zastavitelném území ve funkční ploše „čistě obytné území“. Schválením změny by došlo ke změně funkční plochy na „smíšené území centrální“.

**k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Bez požadavku.

**l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

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 v současnosti schválilo zastupitelstvo obce pořízení regulačního plánu na území lokality Z2. Pozemek mateřské školy bude jeho součástí, změna ÚpnSÚ Vestec bude projednávána souběžně s regulačním plánem.

m) **požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast..

n) **případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Vzhledem k jednoduchosti této změny nebudou koncept ani varianty zpracovány.

o) **požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**Obsahově bude návrh této změny odpovídat příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Je nutné zachovat členění, tj.:**

„I. obsah změny ÚpnSÚ Vestec – textová část, grafická část“

„II. odůvodnění změny ÚpnSÚ Vestec – textová část, grafická část“

Budou respektovány názvy jednotlivých oddílů, jejich vlastní obsah lze přiměřeně přizpůsobit s ohledem na význam, obsah a rozsah pořizované změny.

Obsah změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec:

- textová část změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec
- grafická část změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec
  - výkres základního členění území m 1: 5 000
  - hlavní výkres m 1: 5 000
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací m 1: 5 000

Výkresy dokumentace této změny budou zpracovány jako příslušné výřezy ÚpnSÚ Vestec. Vzhledem k malému rozsahu změny bude grafická úprava a barevnost včetně legendy odpovídat standardům ÚpnSÚ Vestec, včetně grafického rozlišení zastavitelného území jako návrhové funkční plochy dle legendy výkresu 1. Funkční využití území.

Odůvodnění změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec:

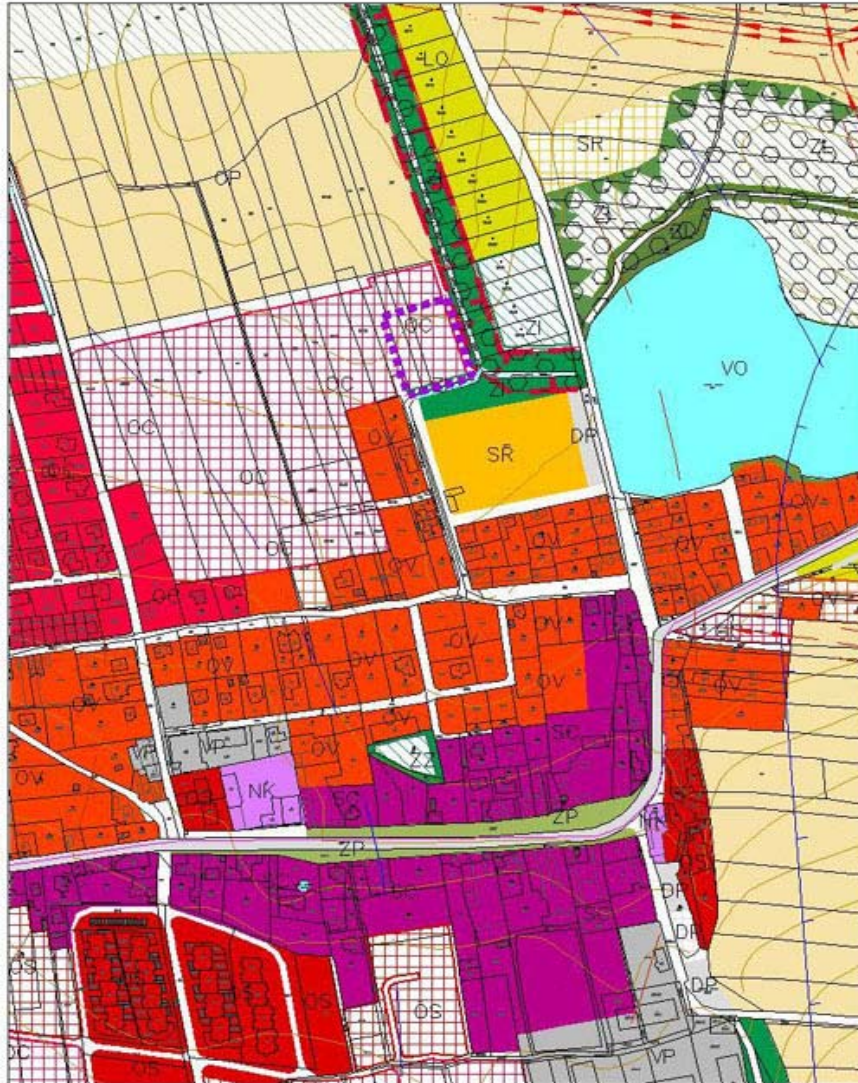
- textová část změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec
- grafická část změny č. 4 ÚpnSÚ Vestec

Koordinační výkres ani výkres širších vztahů nebudou pro změnu č.4 ÚpnSÚ Vestec zpracovány a vzhledem k rozsahu změny nebudou součástí grafické části Odůvodnění.

Návrh změny č.3 územního plánu bude vyhotoven v počtu 4 výtisků.

# ■ PŘÍLOHA

## Výřez ÚpnSÚ Vestec s vymezením řešeného území



LOKALITA ŘEŠENÁ ZMĚNOU Č. 4 ÚpnSÚ VESTEC