

# Vyhláška obce Vestec č. 2/98

## o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

### V E S T E C

\*\*\*\*\*

Na základě čl. IV bodu 1 usnesení Obecního zastupitelstva ve Vestci ze dne 10. června 1998 vydává starosta obce Vestec podle § 24 a § 45 písm. l) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### ČÁST PRVNÍ

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

##### Článek 1

##### Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Vestec (dále jen „územní plán“) schváleného Obecním zastupitelstvem ve Vestci dne 10. června 1998.

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území obce Vestec, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území (viz přílohy č. 1 a 2 této vyhlášky).

(3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit (viz příloha č. 3 této vyhlášky) a vymezuje územní systém ekologické stability.

##### Článek 2

##### Rozsah územní platnosti

Vyhláška platí pro území obce Vestec, které tvoří katastrální území Vestec (dále jen „řešené území“).

#### ČÁST DRUHÁ

#### ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

##### Článek 3

##### Závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání řešeného území

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

(2) V řešeném území je možno umísťovat stavby a zařízení,<sup>1)</sup> povolovat je,<sup>2)</sup> povolovat jejich změny<sup>3)</sup> a změny jejich užívání<sup>4)</sup> a rozhodovat o změně využití území<sup>5)</sup> jen v souladu se schválenými regulativy funkčního využití (viz příloha č. 1 této vyhlášky) a regulativy prostoro-

1) § 32 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 7 až § 9 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

2) § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

Oddíl 2 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

3) § 1 odst. 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

4) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

5) § 10 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

vého uspořádání území (viz příloha č. 2 této vyhlášky). Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.<sup>6)</sup>

(3) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a prováděcích předpisů.

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 87 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

(5) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech funkčního využití území (příloha č. 1 této vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkresu č. 1 – „Využití území“.

(6) Území obce Vestec se člení na území a plochy

<b>OC</b>	.....	ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>OV</b>	.....	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>OS</b>	.....	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>SC</b>	.....	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
<b>NK</b>	.....	ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE
<b>SR</b>	.....	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ
<b>VP</b>	.....	ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
<b>ZU</b>	.....	PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
<b>TV</b>	.....	PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
<b>DP</b>	.....	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
<b>ZP</b>	.....	PARKY
<b>ZI</b>	.....	ZELEŇ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ
<b>ZZ</b>	.....	ZAHRADY, SADY
<b>ZL</b>	.....	LESY
<b>LO</b>	.....	LOUKY, PASTVINY
<b>OP</b>	.....	ORNÁ PŮDA
<b>VO</b>	.....	VODNÍ PLOCHY

(7) Pro každé území a plochu je v regulativech funkčního využití stanoveno

- určené využití,
- přípustné využití a jeho podmínky,
- nepřípustné využití.

(8) V regulativech prostorového uspořádání území (příloha č. 2 této vyhlášky) jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady nově navrhovaných a umísťovaných staveb a změn stávajících staveb.

#### Článek 4

##### Zvláštní požadavky na využití území

(1) Pro nově navrhované stavby, nově navrhované využití území a změny stávajících staveb<sup>3)</sup> a způsobu jejich užívání<sup>4)</sup> platí následující požadavky, povinnosti a zásady, vyplývající

6) Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.  
Oddíl 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb.

ze stanovisek uplatněných dotčenými orgány státní správy a organizacemi, které hájí veřejný zájem v řešeném území při projednání návrhu územního plánu:

- a) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Písemné vyjádření Ústavu archeologické památkové péče středních Čech musí být nedílnou součástí územního rozhodnutí a stavebního povolení ke každé stavbě realizované v rámci schváleného územního plánu.
- b) každá výstavba musí být vždy projednána s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha, která stanoví podmínky na ochranu zájmů vojenské správy.
- c) Ke každé stavební činnosti musí být vyžádáno vyjádření SPT Telecom, a. s., odbor koncepce a rozvoje, odbor výstavby přenosové techniky a oddělení ochrany dálkových kabelů.
- d) Celé řešené území spadá do III. stupně pásma hygienické ochrany (PHO) a leží na hranici II. stupně PHO úpravny vody pro hl. město Prahu v Podolí. Výstavba v tomto území musí být projednána s Pražskými vodárnami. Pro území povodí toku Vltavy je nutno dodržovat kvalitu vody, ukazatele přípustného znečištění vod a další zásady pro výstavbu v PHO III. stupně, zejména:
  - ukazatele přípustného znečištění vod dle nařízení vlády ČR č. 171/1992 Sb.,
  - směrnice Ministerstva zdravotnictví č. 51/79 Sb. hygienických předpisů,
  - důsledné dodržování předpisů pro ochranu vod před škodlivými látkami,
  - hlášení havarijního znečištění vod Pražským vodárnám, s. p., Útvaru hlavního technologa, Podolská 15, 147 00 Praha 4, tel. (02) 66214513, 44414250, 42084251,
  - předkládání dokumentace k územnímu řízení Pražským vodárnám, s. p.,
  - zajištění likvidace odpadů a odpadních vod z veškeré výstavby,
  - zabezpečení nešíření infekce z infekčních onemocnění.
- e) Celé katastrální území Vestec leží na území I. a II. ochranného pásma štolového přivaděče ze Želivky do Prahy. K veškerým aktivitám v tomto území musí být opatřeno vyjádření Pražských vodáren, s. p., závod vodárna Želivka, 285 22 Zruč nad Sázavou.
- f) K umístování staveb na lesních pozemcích a v jejich ochranném pásmu se vyžaduje stanovisko Lesů ČR, s. p., lesní závod Konopiště.
- g) Řešené území leží v ochranném pásmu KMS Vestec, proto každá výstavba podléhá vyjádření Českého telekomunikačního úřadu, státní inspekci radiokomunikací, Klimentská 27, 225 02 Praha 1.
- h) Jednotlivé konkrétní záměry dle schváleného územního plánu budou před realizací předloženy k vyjádření Povodí Vltavy, a. s., závod Dolní Vltava.

(2) Při změnách kvalitních starších staveb (statek č. p. 13 s branou do dvora, statek s branou v blízkosti hospody, na křižovatce silnic směrem na Průhonice, Jesenici a spojky ke staré benešovské silnici, boží muka v jádru obce) důsledně trvat na zachování architektonického výrazu.

(3) Zástavba pozemků určených k zastavění v návrhovém období musí být konkretizována kladně projednaným zastavovacím plánem,<sup>7)</sup> resp. územním plánem zóny,<sup>8)</sup> schváleným obecním zastupitelstvem, a to ještě před územním řízením o první stavbě v dané lokalitě. Zastavovací plán opatřuje a hradí ten, kdo se bude podílet na využití území, jeho zadání odsouhlasuje stavební úřad po projednání v obecním zastupitelstvu. Územní plán zóny pořizuje Městský úřad v Jílovém u Prahy.

7) Článek 8 odst. 1 této vyhlášky.

8) § 15 zákona č. 50/1976 Sb., o územním řízení a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;

§ 16 odst. 1 písm. c) a násl. vyhlášky č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších úprav.

(4) Výstavba na zemědělské půdě bude prováděna postupně od hranice současně zastavěného území obce.<sup>9)</sup>

(5) V řešeném území je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci.<sup>10)</sup>

(6) Nezbytnou podmínkou pro novou výstavbu v území podle schváleného územního plánu je realizace retenční nádrže na Vesteckém potoce.

(7) Nová přípojení na silnici II/603 řešit pouze ve stávajících nebo již schválených přípojeních s využitím sběrných komunikací (kolektorů).

## Článek 5

### Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresech č. 1 a 5. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů<sup>11)</sup> a stanovené regulativy funkčního využití území dle přílohy č. 1 této vyhlášky. K veškerým zásahům do prvků územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je oddělení ochrany přírody a krajiny referátu životního prostředí Okresního úřadu Praha-západ.

(2) V časové vazbě na nárůst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

(3) Nesmí být kácena významná krajinnotvorná zeleně, zejména topolová alej podél silnice II/603 (stará benešovská silnice).

(4) Vodoteče mimo hranice současně zastavěného území obce nesmí být zatrubňovány mimo křížení s komunikacemi.

## ČÁST TŘETÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### Článek 6

#### Veřejně prospěšné stavby

(1) Seznam ploch pro nově navržené veřejně prospěšné stavby je uveden v příloze č. 3 této vyhlášky. Plochy jsou vymezeny ve výkrese č. 7 – „*Veřejně prospěšné stavby*“.

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

## ČÁST ČTVRTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Článek 7

#### Vymezení některých pojmů

(1) Zastavovací studií se rozumí urbanistická studie<sup>12)</sup> řešící podrobněji část území (lokalitu), zejména prvky prostorové regulace (regulační čáry), jako podklad pro územní rozhodování.

9) Článek 8 odst. 6 této vyhlášky.

10) § 47 až 58 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

11) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

12) § 4 zákona č. 50/1976 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;

§ 2 vyhlášky č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností, se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

(3) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

(4) Maloobchodním zařízením se rozumí stavba pro obchod sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m<sup>2</sup>.

(5) Zastavěnou plochou se rozumí plocha hlavní stavby ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(6) Současně zastavěným územím obce se rozumí ta část katastrálního území obce, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkrese č. 6 – „Zemědělský půdní fond“.

(7) Drobnou výrobou se rozumí výroba prováděná netovárním způsobem.<sup>13)</sup>

(8) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území města.

(9) Zeleň představuje zeleň původní a zeleň účelově vysazovanou. Patří sem např. ojedinelé stromy, skupiny stromů a keřů, roztroušené remízky, aleje, souvislé i nesouvislé zatravněné plochy, parky, zahrady, lesní a užitkové porosty.

(10) Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

## Článek 8

### Závěrečná ustanovení

(1) Úplná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Vestec je uložena na

- a) Obecním úřadu ve Vestci,
- b) Městském úřadu v Jílovém u Prahy,
- c) Stavebním úřadu v Jesenici,
- d) Okresním úřadu Praha-západ, ref. regionálního rozvoje, odd. územního plánování.

(2) Zpracování změn a doplňků závazné části územního plánu povoluje Obecní zastupitelstvo ve Vestci, které je také schvaluje.

---

13) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Článek 9  
**Přílohy vyhlášky**

Nedílnou součástí této vyhlášky jsou

- a) příloha č. 1 – Regulativy funkčního využití území
- b) příloha č. 2 – Regulativy prostorového uspořádání území
- c) příloha č. 3 – Veřejně prospěšné stavby

Článek 11  
**Účinnost**

**Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 10. července 1998 a platí na dobu neurčitou.** Její platnost může být zrušena pouze novou vyhláškou ke změnám a doplňkům schváleného územního plánu nebo k nově schválenému územnímu plánu sídelního útvaru.

Ve Vestci dne 22. června 1998

**Karel D o u d a v. r.**  
starosta

Vyvěšeno:

Sejmuto:

## PŘÍLOHA č. 1

k vyhlášce č. 2/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

## V E S T E C

# REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Funkční využití území je znázorněno v grafické části ve výkrese č. 1 – „*Využití území*“ v měřítku 1 : 5 000.

**Pro regulaci funkčního využití území jsou stanoveny následující území a plochy:<sup>14)</sup>**

<b>OC</b> .....	ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>OV</b> .....	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>OS</b> .....	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
<b>SC</b> .....	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ
<b>NK</b> .....	ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE
<b>SR</b> .....	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ
<b>VP</b> .....	ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
<b>ZU</b> .....	PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
<b>TV</b> .....	PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
<b>DP</b> .....	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
<b>ZP</b> .....	PARKY
<b>ZI</b> .....	ZELEŇ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ
<b>ZZ</b> .....	ZAHRADY, SADY
<b>ZL</b> .....	LESY
<b>LO</b> .....	LOUKY, PASTVINY
<b>OP</b> .....	ORNÁ PŮDA
<b>VO</b> .....	VODNÍ PLOCHY

Jednotlivé regulativy plochy jsou podrobně charakterizovány těmito závaznými podmínkami funkčního využití:

- určené využití,
- přípustné využití a jeho podmínky,
- nepřípustné využití.

\* \* \* \* \*

---

## OC ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

---

### Určené využití:

- bydlení v rodinných domech<sup>15)</sup> (příp. bydlení v bytových domech<sup>16)</sup>) o max. dvou nadzemních podlažích<sup>17)</sup> a podkroví,<sup>18)</sup>
- doporučují se garáže<sup>19)</sup> vestavěné do hlavního objektu.

---

14) Globálně používané pojmy, pokud není uvedeno jinak, mají své vymezení ve vyhlášce č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, nebo v čl. 8 této vyhlášky, popř. v jiných předpisech. Opakované používané pojmy se vysvětlivkou neoznačují.

15) § 44 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

16) § 43 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

17) čl. 6 ČSN 73 4301 Obytné budovy.

18) čl. 7 ČSN 73 4301 Obytné budovy.

19) ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže.

**Přípustné využití:**

- přilehlá zahrada<sup>20)</sup> bude s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- umísťovat drobné stavby,<sup>21)</sup> např. bazén, zahradní altán.

**Nepřípustné využití:**

- stavby individuální rekreace,<sup>22)</sup>
- chov domácího zvířectva.

---

**OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ**

---

**Určené využití:**

- bydlení v rodinných domech o max. dvou nadzemních podlažích a podkroví,
- garáže u nové výstavby doporučuje se vestavět do hlavního objektu,
- ohražená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.

**Přípustné využití:**

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb,
- obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu s minimálními nároky na obslužnou dopravu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování a ubytování).

**Podmínky:**

- vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.),
- parkování zaměstnanců a zákazníků musí být řešeno na jejich pozemcích.

**Nepřípustné využití:**

- výstavba výrobních a skladových zařízení,
- stavby individuální rekreace,
- služby s možným negativním dopadem na okolí (např. autoopravárství, dřevovýroba).

---

**OS SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ**

---

**Určené využití:**

- stavby určené pro bydlení a stavby určené pro nerušící výrobu a služby jsou obvykle umístěny v rámci pozemku podnikatele.

**Přípustné využití:**

- výrobní, skladová a obchodní činnost v omezeném rozsahu,
- nevýrobní služby, maloobchod a stravovací zařízení.

**Podmínky:**

- negativní vliv činností nesmí zasáhnout obytné objekty na sousedních pozemcích,
- musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

---

20) § 3 odst. 3 vyhlášky č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

21) § 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

22) § 47 až 58 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

**Nepřípustné využití:**

- zařízení školství, kultury a zdravotnictví,
- výrobní, skladovací a dopravní stavby a zařízení, která svými negativními vlivy působí přímo nebo nepřímo na stavby pro bydlení a stavby občanské vybavenosti<sup>23)</sup> na sousedních pozemcích.

---

**SC SMÍŠENÉ ÚZEMÍ CENTRÁLNÍ**

---

**Určené využití:**

- bydlení v malých bytových domech do dvou nadzemních podlaží a podkroví,
- zařízení občanské vybavenosti.

**Přípustné využití:**

- polyfunkční objekty služeb pro veřejnost,
- služební a pohotovostní byty.<sup>24)</sup>

**Podmínky:**

- při nové výstavbě dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu.

**Nepřípustné využití:**

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují prostředí.

---

**NK ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE**

---

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

**Určené využití**

- služby a nerušící výroba a odpovídající skladové zázemí.

**Přípustné využití**

- služební a pohotovostní 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.

---

23) Např. vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; hygienická směrnice č. 41/1977 – nejvyšší přípustné hodnoty hluku a vibrací; hygienická směrnice č. 58/1981 o zásadních hygienických požadavcích, o nejvyšších přípustných koncentracích nejzávažnějších škodlivin v ovzduší a hodnocení jeho stupně znečištění.

24) Viz zrušený zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

---

## SR SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ

---

### Určené využití:

- zařízení sportu a rekreace.

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro sportovní zařízení (stravovací a ubytovací zařízení, parkoviště, služební byty).

### Podmínky:

- vliv činností nesmí zasahovat negativně sousední pozemky,
- platí omezení Vojenské ubytovací a stavební správy Praha a Českého telekomunikačního úřadu, Státní inspekce radiokomunikací.

### Nepřípustné využití:

- výrobní a chovatelské činnosti.
- 

## VP ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ

---

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

### Určené využití:

- výroba, sklady.

### Přípustné využití:

- doprovodná administrativa a stravovací zařízení, specifické služby,
- parkoviště a doprovodná zařízení.

### Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí.

### Nepřípustné využití:

- bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů),
  - nesmí být zde umístěny objekty se strojní výrobou, se svařovacími agregáty a lékařská zařízení a rentgeny, dále stavby, které by byly zdrojem elektromagnetického rušení a záření,
  - zařízení občanské vybavenosti kromě specifických výrobních služeb.
- 

## ZU PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

---

- je užíváno pro účely obrany státu a veškerá povolení a omezení jsou plně v pravomoci příslušné vojenské ubytovací a stavební správy.
- 

## TV PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

---

### Určené využití:

- zařízení pro zásobování elektrickou energií, pitnou vodou, plynem, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace,
- pohotovostní byt.

**Nepřípustné využití:**

- ostatní činnosti,
- nadzemní (stožárové) trafostanice.

---

**DP PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY**

---

**Určené využití:**

- plochy veřejných komunikací všech kategorií a parkovišť.

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby nesouvisející s veřejnou dopravou.

---

**ZP PARKY**

---

**Určené využití:**

- plochy parkově udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti a jejichž údržbu zajišťuje obec,
- fragmenty krajinné zeleně v sídle,
- aleje.

**Přípustné využití:**

- dětská hřiště, drobná architektura,<sup>25)</sup>
- drobné stavby zahradní architektury.<sup>26)</sup>

**Podmínky:**

- provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně – estetickou, hygienickou a izolační,
- zpevňování ploch jen v minimální míře.

**Nepřípustné využití:**

- tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami.

---

**ZI ZELEŇ IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ**

---

**Určené využití:** *(číslované plochy jsou specifikované na výkrese č. 7)***23.** Izolační a doprovodná zeleň podél vodoteče**24.** Lesopark u rybníka**25.** Liniová zeleň podél pěší komunikace

- vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů staveb (výrobní areály) a objekty hygienické ochrany,
- začlenění výrobních areálů do krajiny,
- zlepšení pracovního prostředí ve výrobních areálech.

**Nepřípustné využití:**

- tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami.

25) Drobnou architekturou jsou doplňující prvky ze stavebnin, přírodního kamene a popř. kovu u nichž vyniká dokonalé řemeslné zpracování a vhodné umístění do celkové kompozice, jedná se např. o herní prvky pro dětská hřiště a minigolfy, lavičky, odpočívadla, pítka, ptačí napajedla, umělecké plastiky, pergoly a loubí, balvany, skalky, sluneční hodiny aj.

26) Drobné stavby zahradní architektury jsou např. zahradní bazény, okrasné vodní nádrže, tůňky a jezírka, oplocení, altány, kašny, zdi a zídky (opěrné, okrasné, suché, dělicí), terasy, schodiště a dlažby, ohniště a krby (grily, udírny), sauny aj. v rozsahu § 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, v platném znění.

---

## **ZZ      ZAHRADY, SADY**

---

### **Určené využití:**

- sady a zahrady, neoplocené s přístupem veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti, údržbu zajišťuje majitel.

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby<sup>27)</sup> mimo drobných staveb souvisejících s využitím území.
- 

## **OP      ORNÁ PŮDA**

---

### **Určené využití:**

- zahrnuje všechny zemědělský půdní fond<sup>28)</sup> využívaný mimo zastavěné území.

### **Přípustné využití:**

- dominantní je zemědělská produkce,
- sekundární je budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest (připouští se část pozemku zatravnit či zalesnit),
- vhodná je údržba a obnova zakládání doprovodné zeleně na mezích, při vodotečích a cestách,
- při údržbě, regeneraci a doplňování přírodních prvků je třeba respektovat návrh územního systému ekologické stability,
- výjimečně se připouštějí liniové technické stavby, doporučuje se však jejich aglomerování do rovnoběžných tras, pokud možno podél cest, aby co nejméně narušovaly krajinu.

### **Nepřípustné využití:**

- vylučuje se stavba budov, kůlen či jiných konstrukcí,
  - zákaz zahrádek,
  - zákaz zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu,
  - násilné změny vodního režimu.
- 

## **(ZL, LO, VO)      PLOCHY PŘÍRODNÍ ZÓNY**

---

### **Určené využití:**

*(číslované plochy jsou specifikované na výkrese č. 7)*

**26.** Biocentrum u rybníka

**27.** Biokoridory

**28.** Lesopark u bývalé sušárny

- zahrnuje plochy lesů, luk a palouků se skupinami keřů a stromů, vodní nádrže i toky včetně břehů, jiné hospodářsky nevyužívané pozemky – vesměs plochy důležité pro systém ekologické stability<sup>29)</sup>.

### **Přípustné využití:**

- hlavní a dominantní funkci na těchto plochách je zajištění takového užívání pozemku, které zachová případně obnoví trvale udržitelný stav přírody, zastaví postup devastace
- 

27) § 1 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

28) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

29) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

a rehabilituje krajinu. To znamená, že se všechna lidská činnost v této zóně, těžba, údržba území, cest i porostů včetně nutné výsadby postupně dosáhne ekologicky stabilního stavu přírody,

- sekundární funkcí je sklizeň trávy, těžba dřeva a budování nutných přiměřeně dimenzovaných cest,
- vhodná je výstavba a údržba turistických cest,
- při údržbě, regeneraci a doplňování přírodních prvků je třeba respektovat návrh územního systému ekologické stability, který vychází z analýzy vývoje přírodního prostředí a určuje vhodný materiál pro doplňování,
- výjimečně se připouštějí liniové technické stavby, doporučuje se však jejich aglomerování do rovnoběžných tras podél cest, aby co nejméně narušovaly krajinu.

**Funkce nepřipustné:**

- vylučují se jakékoliv stavby a konstrukce s výjimkou liniových částí inženýrských sítí.

\* \* \*

## PŘÍLOHA č. 2

k vyhlášce č. 2/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

## V E S T E C

# REGULATIVY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Zásady prostorového řešení výstavby všech druhů budov, drobných staveb a inženýrských sítí, závazné pro jednotlivé plochy a území dle regulativů funkčního využití území uvedených v příloze č. 1 této vyhlášky.

### **I. Zásady pro umíst'ování staveb pro bydlení v nově navržených lokalitách obytné zástavby:**

- území budou zastavěna rodinnými a bytovými domy na podkladě zastavovacích studií, které budou schváleny obecním zastupitelstvem, zadání zastavovací studie odsouhlasuje stavební úřad,
- domy pro bydlení musí být svým charakterem, výškou, počtem podlaží, typem střechy a procentem zastavěné plochy přizpůsobeny charakteru zástavby obce,
- maximální počet 2 nadzemních podlaží a podkroví, nejvýše však 10 m do hřebenu střechy,
- doporučený typ střech: sedlové, valbové.

### **II. Zásady pro změny stávajících staveb a dostavby ve stávající zástavbě:**

- při změnách staveb nebo při dostavbě v prolukách dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu,
- šikmé střechy nevyměňovat při přestavbě za ploché,
- dodržovat výškovou hladinu okolní zástavby, max. do 10 m výšky hřebene střechy.

### **III. Zásady pro úpravu veřejných prostranství:**

- jasně vymezit plochy pro automobilovou a pěší dopravu,
- odstranit zbytečné zpevněné plochy a nahradit je veřejnou zelení,
- doplnit přístřešky pro hromadnou dopravu.

### **IV. Zásady pro umíst'ování 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,
- neumísťovat zde objekty se strojní výrobou, se svařovacími agregáty a lékařská zařízení s rentgeny a diametrií,
- směrem k silnici II/603 budou orientovány hlavní obchodní (nikoliv pomocné) provozy,
- plochy pro parkování se doporučuje členit vzrostlou zelení.

### **V. Všeobecné zásady:**

- neumísťovat 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.

**VI. Veškeré připravované investiční akce musí být konzultovány s Vojenskou ubytovací a stavební správou Praha a Českým telekomunikačním úřadem, Státní inspekcí radiokomunikací Praha.**

Dále platí, že:

- výška římsy (okapu střechy) v okruhu 1,5 km od objektů vojenské správy smí být max. 8 – 10 m s minimem kovových konstrukcí a opláštění,
- v okruhu 0,5 km od objektů vojenské správy nesmí být narušeny hydrogeologické poměry území,
- v okruhu 0,6 km od objektu Kontrolního a měřicího střediska radiokomunikací neumísťovat stavby vyšší než jednopodlažní, do 1 km dvou a vícepodlažní,
- neumísťovat zde objekty se strojní výrobou, se svařovacími agregáty a lékařská zařízení s rentgeny, dále stavby, které by byly zdrojem elektromagnetického záření.

**VII. Limity využití území**

V návrhu územního plánu sídelního útvaru jsou navrhovány tyto limity využití území:

- minimální velikost pozemku,
- maximální velikost zastavěné plochy pozemku (zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají),
- minimální velikost ozeleněné plochy pozemku (zatravněné plochy a plochy osázené ozdobnými i užitkovými křovinami a stromy).

**VII/a Minimální velikost pozemku:**

- pro stavbu rodinných domů na nově parcelovaném území je stanovena na 600 m<sup>2</sup>. Výjimku tvoří pozemky pro řadové rodinné domy (příp. další intenzivní formy, např. atriové či dvojdomy),
- minimální ani maximální velikost pozemku pro komerční využití není stanovena.

**VII/b Maximální velikost zastavěné plochy pozemků činí:**

- pro čistě obytné území **20 %** celkové plochy pozemku,
- pro všeobecně obytné území **25 %** celkové plochy pozemku,
- pro smíšené obytné území **30 %** celkové plochy pozemku (s tím, že **70 %** celkové plochy pozemku zůstane nezpevněno a nezastavěno),
- pro území nerušící výroby, služeb a komerce **35 %** celkové plochy pozemku,
- pro smíšené území centrální **35 %** celkové plochy pozemku,
- pro území průmyslové výroby a skladového hospodářství **40 %** celkové plochy pozemku.

**VII/c Minimální velikost ozeleněné plochy pozemku je stanovena:**

- pro čistě obytné území **70 %** celkové plochy pozemku,
- pro území nerušící výroby, služeb a komerce **25 %** celkové plochy pozemku, výjimku tvoří plocha č. 36 (dle označení na výkrese č. 6 – Vyhodnocení ZPF), u které je stanoveno **40 %** celkové plochy pozemku,
- pro smíšené území centrální **25 %** celkové plochy pozemku,
- pro území průmyslové výroby a skladového hospodářství **30 %** celkové plochy pozemku.

\* \* \*

**P Ř Í L O H A   č. 3**  
**k vyhlášce č. 2/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru**  
**V E S T E C**

**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Pro identifikaci veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby slouží výkres č. 7 – „*Veřejně prospěšné stavby*“, tomuto výkresu odpovídá také označení staveb a ploch v této příloze.

**Specifikace veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby**

**ZAŘÍZENÍ PRO DOPRAVU**

1. Silniční okruh se souvisejícími komunikacemi včetně protihlukových opatření a ochranné zeleně
2. Obslužné komunikace v severní lokalitě bydlení
3. Obslužné komunikace v jižní lokalitě bydlení
4. Obslužné komunikace v centrální části obce
5. Obslužné komunikace v lokalitě nad rybníčkem
6. Obslužné komunikace v lokalitě u vodárny
7. Obslužné komunikace v lokalitě u Hrnčírů
8. Parkoviště
9. Nová komunikace pod sušárnou

**ZAŘÍZENÍ PRO ODVÁDĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

10. ČOV
11. Kanalizační řady hlavní od rybníka na ČOV
12. Kanalizační řady hlavní z centra na ČOV
13. Kanalizační řady hlavní podél silnice II/603 a na ČOV

**ZAŘÍZENÍ PRO TELEKOMUNIKACE**

14. Hlavní telefonní kabel z automatické telefonní ústředny (ATÚ) Kunratice U třech svatých (po západní straně komunikace II/603)

**ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

15. Transformovna Vestec 110/22 kV
16. Kabelový výstup z rozvodny
17. Vrchní vedení (dvojnásobné 22 kV)

**ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

18. Propojovací řad v severní části zastavěného území

## **ZAŘÍZENÍ PRO ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ**

19. Převedení vodoteče pod sušárnu k ČOV

20. Převedení vodoteče nad rozvodnu v souběhu s vedením SO v prostoru severně od ČOV

21. Rybník včetně doprovodné zeleně

## **NEKOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI**

22. Sportoviště

\* \* \*