

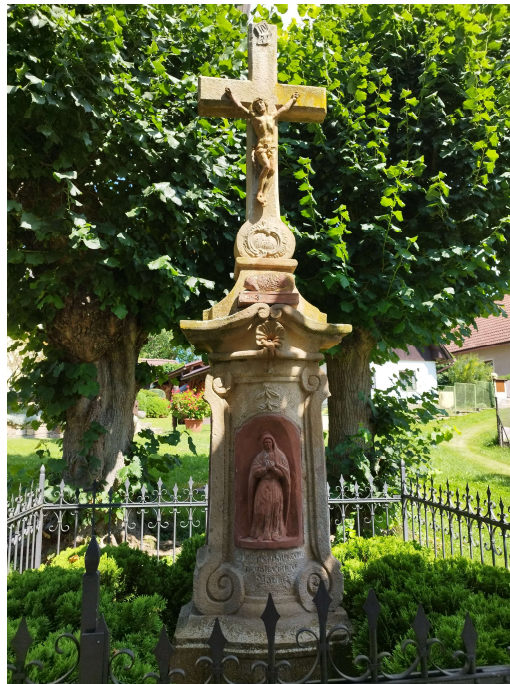
# Obec Vestec

Vestec 60

552 05

## ÚZEMNÍ PLÁN VESTEC

*návrh ke společnému jednání (dle § 94) a veřejnému projednání (dle § 96)*



Územní plán Vestec byl spolufinancován z prostředků Státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## ÚZEMNÍ PLÁN VESTEC

**Projektant:**

**REGIO, projektový ateliér s.r.o.**

**REGIO**  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

**Autorský kolektiv:**

Ing. arch. Jana Šejvlová, Ing. Zlata Macháčová,  
Jan Harčarik, Pavel Kupka

**Objednatel:** Obec Vestec

**Pořizovatel:** Městský úřad Náchod, Odbor výstavby  
a územního plánování

**Datum:** Únor 2025



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTEC

<b>1. Vymezení zastavěného území</b>	str. 5
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce</b>	str. 5
2.1 Hlavní koncepční cíle a principy rozvoje obce	str. 5
2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území	str. 6
2.3 Členění území obce podle převažujícího charakteru	str. 8
<b>3. Urbanistická koncepce</b>	str. 9
3.1 Urbanistická koncepce a kompozice	str. 9
3.2 Plochy s rozdílným způsobem využití	str. 10
3.3 Vymezení zastavitelných ploch	str. 11
3.4 Vymezení systému veřejných prostranství	str. 14
3.5 Vymezení systému sídelní zeleně	str. 14
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury</b>	str. 15
4.1 Dopravní infrastruktura vč. vymezení ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu	str. 15
4.2 Technická infrastruktura vč. vymezení ploch a koridorů pro technickou infrastrukturu	str. 16
4.2.1 Zásobování vodou	str. 16
4.2.2 Odvádění a čištění odpadních vod	str. 16
4.2.3 Energetika	str. 17
4.2.4 Elektronická komunikace	str. 17
4.2.5 Snižování nebezpečí v území, zlepšování stavu povrchových a podzemních vod	str. 17
4.2.6 Nakládání s odpady	str. 18
4.3 Zelená infrastruktura	str. 18
4.4 Občanské vybavení	str. 18
4.5 Veřejná prostranství	str. 18
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny</b>	str. 19
5.1 Koncepce uspořádání krajiny	str. 19
5.2 Plochy s rozdílným způsobem využití	str. 19
5.3 Plochy změn v krajině	str. 20
5.4 Zelená infrastruktura vč. územního systému ekologické stability	str. 20
5.5 Prostupnost krajiny	str. 21
5.6 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem	str. 21
5.7 Rekreace	str. 22
5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin	str. 22
<b>6. Podmínky pro využití a prostorového uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití</b>	str. 23
6.1 Plochy bydlení	str. 23
6.2 Plochy občanského vybavení	str. 25
6.3 Plochy výroby a skladování	str. 26
6.4 Plochy zeleně	str. 27
6.5 Plochy dopravní infrastruktury	str. 29
6.6 Plochy vodní a vodohospodářské	str. 30
6.7 Plochy zemědělské	str. 30
6.8 Plochy lesní	str. 31
6.9 Plochy přírodní	str. 32
6.10 Plochy smíšené krajinné	str. 33
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci</b>	str. 34
<b>8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny</b>	str. 35
<b>9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b>	str. 35
<b>10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou</b>	str. 35

- |  |         |
|--|---------|
| 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie   | str. 35 |
| 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu   | str. 35 |
| 13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže                 | str. 36 |
| 14. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků  | str. 36 |
| 15. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)  | str. 36 |
| 16. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu | str. 36 |
| 17. Vymezení definic pojmů   | str. 36 |

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTEC**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Výkres základního členění území                       | měřítko 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | měřítko 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | měřítko 1 : 5 000 |
| S1. Schéma členění území podle převažujícího charakteru  |                   |

# ÚZEMNÍ PLÁN VESTEC

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla v územním plánu vymezena projektantem v souladu s aktuální mapou katastru nemovitostí k datu 24. 1. 2025. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (Hlavní výkres, Výkres základního členění území).

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

### 2.1 HLAVNÍ KONCEPČNÍ CÍLE A PRINCIPY ROZVOJE OBCE

Základní principy koncepce územního plánu směřují k vyváženému sociálnímu a hospodářskému rozvoji obce. Územní plán má za cíl především vytvořit dostatečně flexibilní prostorový rámec pro realizaci žádoucích záměrů a aktivit, tj. umožnit jejich konkrétní průběh do území při důsledném respektování územních podmínek, přírodních i kulturně-společenských hodnot a s ohledem na uchování příznivého životního prostředí v řešeném území. V dílčích tematických oblastech jde především o následující žádoucí principy, které ÚP ve své koncepci respektuje:

#### Základní principy územního rozvoje obce:

- vytvářet předpoklady pro trvale udržitelný a plnohodnotný rozvoj obce adekvátní k jejich sociálně-ekonomické základně, hierarchii v systému osídlení (vč. populační stabilizace);
- maximálně respektovat historicky založený půdorys obce a jejích částí, přirozené funkčně-prostorové uspořádání a identitu dílčích sídelních lokalit;
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, kulturně-historické a civilizační hodnoty (kulturní a archeologické památky, památky místního významu, stavební dominanty apod.), chránit „urbanisticky hodnotné celky“, v případě Vestce se zachovalou venkovskou zástavbou;
- umožnit kvalitativní zlepšování života v obci vymezením ploch pro rozvoj obytné výstavby a souvisejících funkcí, pro uchování pestré ekonomické základny a s ní spjatých pracovních příležitostí atd.;
- neumožnit zakládání nových ploch zástavby ve volné krajině (v historicky neurbanizovaných lokalitách);
- umožnit doplnění a kvalitativní rozvoj dopravní infrastruktury místního významu;
- umožnit doplnění a kvalitativní rozvoj sítí technické infrastruktury, občanského vybavení zejména veřejného charakteru, veřejných prostranství a ploch zeleně - to vše ve snaze o zlepšování životních podmínek a kvality životního prostředí v obci;
- zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného i nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území (např. maximální možné omezení střetů klidových a rušivých funkcí);
- předcházet vzniku brownfields funkční stabilizací ploch výroby a skladování, vhodným posilováním jejich polyfunkčnosti a přiměřeným návrhem ploch nových - prioritně v návaznosti na stávající obdobnou funkci s vyloučením nepříznivých vlivů na plochy bydlení;
- chránit přírodně cenné složky území, zemědělský půdní fond a plochy lesa; vytvářet podmínky pro uchování tradičního krajinného rázu a celkové zkvalitňování extravilánové složky území;

- posilovat ekostabilizační funkci řešeného území (vč. vymezení ÚSES a interakčních prvků);
- v souladu s ochranou příslušných hodnot zlepšit rekreační využitelnost přírodního zázemí obce, podporovat prostupnost krajiny, umožnit kvalitnější cyklistické a pěší propojení s okolím;
- umožnit dostatečnou protipovodňovou a protierozní ochranu území ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem, nivy vodotečí chránit před zástavbou;
- udržet, příp. vhodně posílit význam obce v rámci regionu;

## 2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Celé území obce je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně-historických a přírodních kvalit řešeného území. Umisťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutími příslušných orgánů je územním plánem stanovena nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

### Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně-historické

Územní plán navrhuje (mimo hodnot, které jsou zároveň limitem - nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo národní kulturní památky Babiččino údolí) ochranu následujících hodnot:

- dochovaná urbanistická struktura obce jako celku i jednotlivých sídelních částí, reprezentovaná zejména „urbanisticky hodnotnými celky“ (historické jádro Vestce a Nouzína, viz Hlavní výkres) s nutností respektovat historicky založený půdorysný typ, stávající střešní krajinu, urbanizační osy vč. souvisejících veřejných prostranství a významných ploch veřejné zeleně, respektovat nemovitou kulturní památku a památky místního významu (s cílem zvýšeného dohledu před necitelnými přestavbami a přístavbami stávajících objektů a uchránit cenné pohledy a průhledy v rámci urbanizovaného prostoru, ale i dálkových pohledů). V rámci urbanisticky hodnotných celků, vymezených v Hlavním výkrese, nebude zahušťována zástavba novostavbami rodinných domů;

Dále v rámci urbanistického hodnotného celku ve Vestci je při přestavbách zástavby stávající zásadní ochrana charakteristického typu venkovské zástavby (jako hodnoty zásadně se podílející na obrazu sídla);

- památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale tvoří nedílnou součást zdejšího hmotného kulturně-historického dědictví. Tyto památky jsou vyznačeny v grafické části ÚP. Jedná se např. o:

#### **Mariánská kaplička pod Větrníkem s křížovou cestou;**

**Hodnotné objekty venkovské architektury** (např. venkovské usedlosti, roubené domy a chalupy):

- **v Hostince: čp. 1, 10, 11** (bývalá hasičská zbrojnice);
- **ve Vestci: čp. 2, 4, 5, 11, 18, 28** (Nouzín);
- **na Větrníku: čp. 5, 7;**

**Kříž ukřížování Ježíše Krista na kamenném podstavci** při vjezdu do Hostinky;

**Kamenný kříž ukřížování Ježíše Krista na kamenném podstavci** na návsi ve Vestci;

**Pomník padlým v 1. světové válce**, deska na budově obecního úřadu ve Vestci;

- veřejná prostranství;
- ochrana řešeného území jako území s archeologickými nálezy;

## Hodnoty přírodní a krajinné

Územní plán navrhuje ochranu následujících hodnot:

- prvky systému ekologické stability lokálního charakteru (lokální biocentra, lokální biokoridory) a důležité interakční prvky;
- plochy vymezené v územním plánu jako plochy *Přírodní všeobecné - NU*, *Smíšené krajinné všeobecné - MU*;
- významné prvky sídelní zeleně (parková zeleň na veřejných prostranstvích, uliční stromořadí, aleje podél silnic, významná solitérní zeleň v krajině a zastavěném území);
- přirozené krajinné dominanty - cenné pohledy na obec, výhledy do krajiny (z nejvýše položených partií);
- urbanistická a krajinářská funkce vodních toků a vodních ploch (hydrologická, biologická a ekostabilizační funkce);
- krajinářská funkce lesního komplexu;
- lesy hospodářské;

## Hodnoty přírodně-civilizační a civilizační

Územní plán navrhuje ochranu následujících hodnot:

- prostupnost krajiny - stávající cestní síť v krajině (polní a lesní cesty), propojení zástavby s přírodním zázemím;
- občanské vybavení veřejného charakteru;
- vybavenost technickou infrastrukturou;
- obslužnost hromadnou autobusovou dopravou vč. autobusových zastávek;
- značené cyklistické a turistické trasy;

## 2.3 ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU

Celé řešené území obce je podle převažujícího charakteru členěno na následující lokality (viz Schéma členění území podle převažujícího charakteru).

Zastavěné území a zastavitelné plochy je členěno na následující lokality podle charakteru:

- A. Historická venkovská zástavba Vestce** - vyznačující se převažující nízkopodlažní zástavbou (1 NP + podkroví) převážně drobného měřítka s významným podílem zachovaných staveb lidové architektury. Je nutné dbát na zachování venkovského charakteru zástavby, urbanistické struktury, zachování optimálního měřítka zástavby a stávající střechní krajiny;
- B. Historická zástavba Nouzína** - vyznačující se převažující nízkopodlažní zástavbou (1 NP + podkroví, výjimečně 2 NP) převážně drobného měřítka. Zástavba se vyznačuje pravidelností (štitovou zástavbou) ke stávající komunikaci. Je nutné dbát na zachování urbanistické struktury a optimálního měřítka zástavby;
- C. Nízkopodlažní obytná zástavba** - vyznačující se převažující nízkopodlažní zástavbou (1 NP + podkroví, výjimečně 2 NP) převážně drobného měřítka. Výraznější hmotu či výšku mohou mít bytové domy, stavby technického a občanského vybavení (jedná se o stavby specifického charakteru, či stavby, které jsou dominantní i z hlediska jejich účelu či funkce). Zástavba v sídle Větrník je nepravidelná a cestní síť je taktéž nepravidelná. Zástavba ve Vestci je převážně novodobého charakteru, vyznačuje se pravidelností a uspořádáním podél nově založené komunikační sítě. Zástavba v Hostince má rozvolněný charakter. Je nutné dbát na zachování a rozvoj výše uvedeného charakteru zástavby a zachování optimálního měřítka zástavby;
- D. Veřejné prostranství** - z urbanistického hlediska významná plocha veřejného prostranství s možností využití pro sport a rekreaci obyvatel a plynule přechází do krajiny s funkcí sportovně-rekreační. Lokalitu je možné využít i pro sportovní, kulturní a společenské aktivity a v omezené míře lze v lokalitě umístit stavby veřejného charakteru. Je nutná ochrana před nežádoucí zástavbou;
- E. Areálová kompaktní zástavba** - monofunkční areály výroby s plošně a prostorově rozsáhlými objekty, plocha areálů je významně zastavěna či zpevněna. Nutná jsou opatření pro zapojování areálů do okolního prostředí;

Nezastavěné území je členěno na následující lokality podle charakteru:

- F. Krajina se zastoupením krajinářských a přírodních hodnot** - krajina s významným zastoupením niv vodních toků a na ně navazujícími plochami luk, lesů a krajinné zeleně s vymezenými lokálními prvky ÚSES a krajina v ochranném pásmu národní přírodní památky Babiččino údolí. Nutná je důsledná ochrana přírodních hodnot území včetně odpovídajícího způsobu využití a doplnění krajinné zeleně;
- G. Krajina s funkcí sportovně-rekreační** - krajina navazující na veřejné prostranství ve Vestci mezi Nouzínem a Vestcem s možností využití pro nepobytovou rekreaci obyvatel obce - vhodné doplnění krajinné zeleně, stezek pro pěší a cyklisty, mobiliáře (odpočinková místa) apod;
- H. Krajina intenzivně zemědělsky obhospodařovaná** - zemědělsky obhospodařovaná krajina (orná, ovocné sady) s drobnými plochami krajinné zeleně - nutné posilování ekostabilizačních prvků v krajině (dělení rozsáhlejších bloků orné půdy, doplňování krajinné zeleně apod.);



## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

Návrh územního plánu zohledňuje přirozený historický vývoj obce, usměrňovaný předchozí územně plánovací dokumentací, ve vztahu k aktuálním podmínkám a potřebám rozvoje obce. Urbanistická koncepce respektuje prostorové (terénní) podmínky, vazby na okolní sídla a nutnost přirozeného propojení s volnou krajinou. Urbanistická koncepce obce Vestec se bude řídit následujícími principy:

- respektovat historicky založenou urbanistickou strukturu řešeného území,
  - **Vestec** - bude rozvíjen jako kompaktní celek. Historické centrum sídla tvoří malá návěs v západní části se zvoničkou, hasičskou zbrojnicí a veřejnou zelení a na ní navazuje v nivě bezejmenného vodního toku podélně řazená zástavba a severně naopak štítová zástavba s úzkými a protáhlými pozemky směrem do volné krajiny, které svým umístěním jsou bez adekvátního dopravního napojení. Toto území je v ÚP označeno jako „*urbanisticky hodnotný celek*“, v rámci kterého nebude zahušťována zástavba novostavbami rodinných domů a ve kterém je zásadní ochrana charakteristického typu venkovské zástavby (jako hodnoty zásadně se podílející na obrazu sídla). Za novodobější centrum lze označit území u objektu obecního úřadu s hřištěm. Důraz je kladen na ochranu stabilizovaných veřejných funkcí (ploch občanského vybavení veřejného charakteru a veřejných prostranství).
 

Rozvoj bydlení bude směřován do zastavitelných ploch zejména ve východní a severní části, kde je nutné adekvátně s rozvojem bydlení zajistit dostatečně kapacitní komunikaci a její provázání se stávajícím dopravním systémem. Dále pro rozvoj bydlení lze využít proluk stabilizovaného území. Výrobní aktivity jsou stabilizovány a dále rozvíjeny s možností polyfunkčního využití.
  - **Nouzín** - zástavba je stabilizována. Jedná se o malé sídlo s převažující řadovou (štítovou) zástavbou podél komunikace. Zástavba nebude zahušťována stavbami hlavními (novostavbami RD). Při přestavbách zástavby stávající bude zachována historická urbanistická stopa a výškové a prostorové uspořádání zástavby, směrem k plochám PUPFL budou zachovány významné plochy zahrad jako přechodový prvek do volné krajiny.
  - **Větrník** - hromadná ves bez centrálního prostoru. Při realizaci nové zástavby a přestavbách zástavby stávající budou respektovány prostorové parametry stávající zástavby a bude respektována střešní krajina. Novou zástavbu je možno doplňovat i v prolukách zastavěného území výhradně na založenou komunikační síť.
  - **Hostinka** - jedná se o sídlo tvořené několika původními statky s rozlehlými zahradami nad hlubokým údolím Větrnického potoka. Při realizaci nové zástavby a přestavbách zástavby stávající bude respektován rozvolněný charakter zástavby a bude respektována střešní krajina. Novou zástavbu je možno doplňovat v prolukách zastavěného území výhradně na založenou komunikační síť.
- rozvoj individuální obytné zástavby je umožněn zejména ve vlastním Vestci prostřednictvím zastavitelných ploch ve vazbě na stávající monofunkční plochy bydlení v okrajových částech a prolukách;
- umožnit optimální rozvoj obytné zástavby v dalších místních částech obce, přitom klást významný důraz na zachování charakteristických znaků venkovského urbanismu;
- nevytvářet nové sídelní lokality v historicky neurbanizovaných prostorech;
- neumožnit rozvoj funkce bydlení tam, kdy mohla být ovlivněna negativními vlivy z provozu na navazujících plochách;
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených zastavitelných plochách budou svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu, důležité pohledové osy v území a další podmínky plynoucí z polohy lokality (viz podrobnější regulativy rozvojových ploch v kap. 3 a

podmínky prostorového uspořádání v kap. 6 ÚP), pomocí stanovené regulace chránit uspořádání zástavby a v části řešeného území (v rámci tzv. *významného urbanistického celku* ve Vestci) charakteristické znaky venkovské architektury;

- územní plán předchází nadměrnému zahušťování zástavby stanovením minimální velikosti pro umístění rodinného domu, které lze v rámci zastavitelných ploch realizovat. ÚP dále stanovuje minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD, intenzity zástavby a výškovou hladinu;
- zástavba v okrajových partiích bude řešena s ohledem na přirozený přechod do volné krajiny. Některé okrajové polohy jsou z důvodu postupného přechodu do volné krajiny zařazeny do funkce *Zeleň zahradní a sadová - ZZ*. V rámci ploch ZZ není přípustné umisťovat RD;
- podporovat rozvoj volnočasových aktivit, např. sportu a rekreace. Územním plánem je v plochách bydlení umožněna rekreace. V krajině je rozvoj nepobytové rekreace umožněn v ploše *MU.r*. Respektovat cestní síť v krajině, podporovat prostupnost krajiny a přirozené propojení zastavěného území s přírodním zázemím, umožnit rozvoj turistiko-rekreačních aktivit v krajině za současné ochrany jejich hodnot (např. doplnění infrastruktury související s turistikou a cykloturistikou);
- respektovat občanské vybavení stávajících ploch (*OV*). Územním plánem je umožněn rozvoj občanského vybavení veřejného charakteru v rámci stabilizovaných ploch, ale i umožněním umístění v rámci ploch bydlení (*BV*) popř. jako podmíněně přípustné využití v plochách dalších druhů. Důraz je nutno klást na ochranu a rozvoj zejména veřejných funkcí (ploch občanského vybavení veřejného charakteru, veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a vzrostlé zeleně). Veřejnou zeleň je nutné realizovat ve vazbě na stávající plochy pro potřeby stávajících obyvatel i pro rozvojové plochy v jihozápadní části Vestce, kde přirozeně přechází do volné krajiny v nivě vodního toku;
- stabilizovat plochy výrobních a skladovacích aktivit a umožnit polyfunkční využití stávajících areálů;
- umožnit zkvalitnění stávajícího dopravního systému (zlepšení šířkových parametrů), v rámci nových lokalit zástavby vytvářet podmínky pro realizaci dostatečně kapacitních místních komunikací;
- chránit přilehlé partie k vodním tokům v ř.ú. před nevhodnou zástavbou a narušením odtokových poměrů, představující přírodně a vodohospodářsky cenné území a prvky lokálního ÚSES;
- umožnit doplnění a zkvalitnění jednotlivých segmentů technické infrastruktury;

V rámci stanovených podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny předpoklady pro převážně polyfunkční využívání území, přičemž stanovená urbanistická koncepce předchází vzniku vzájemných funkčních střetů. V obci je umožněn populační a celkový sociálně - ekonomický rozvoj při zohlednění dlouhodobého demografického vývoje, reálných kapacit a přirozených rozvojových limitů obce. Je umožněno doplnění a zkvalitnění technické infrastruktury. ÚP respektuje a chrání stávající veřejnou zeleň, přírodní podmínky vč. souvisejících hodnot a limitů.

ÚP stanovuje koncepci řešení krajiny, která je obsažena v kap. 5.1.

### 3.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Součástí urbanistické koncepce je vymezení následujících ***ploch s rozdílným způsobem využití***, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kap. 6 ÚP. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou pak doplněny v kap. 3.3 ÚP.

Územním plánem je stabilizované území rozčleněno na funkčně sjednocené plochy, jejichž druh je deklarován na základě převládajícího a pro konkrétní území nejvhodnějšího využití. Regulativy (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití) umožní adekvátní spektrum využití území. Stávající funkce definované jako nepřípustné by měly být postupně vytěšňovány. Dosavadní způsob využití, který neodpovídá vymezeným podmínkám, je možný, pokud nevytváří závažnou překážku rozvoje v rámci funkce hlavní.

- **Bydlení venkovské - BV** - jsou vymezeny jako stabilizované a návrhové pro bydlení v rodinných domech. V plochách může být integrováno i občanské vybavení lokálního významu, drobná a řemeslná výroba a nerušící výroba a služby. Zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na plochy stabilizované, výraznější rozvoj se předpokládá ve vlastním Vestci;
- **Bydlení hromadné - BH** - stabilizované plochy bydlení BH jsou vymezené z důvodu odlišení charakteru hromadného bydlení od ploch bydlení v rodinných domech. ÚP plošný rozvoj této funkce nenavrhuje;
- **Občanské vybavení veřejné - OV** - jsou vymezeny jako stabilizované (obecní úřad, kaple). Doplnění této funkce je umožněno v rámci podmínek využití zejména ploch bydlení. ÚP plošný rozvoj této funkce neumožňuje;
- **Výroba zemědělská a lesnická - VZ** - stabilizované areály zemědělské výroby. ÚP plošný rozvoj této funkce neumožňuje;
- **Doprava silniční - DS** - liniové stavby dopravní infrastruktury, parkovací plochy a další plochy a stavby dopravní infrastruktury s dopravou související. Konceptce řešení dopravy obsahuje návrhové plochy pro doplnění komunikací pro nemotorovou dopravu;

### 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V řešeném území byly vymezeny následující zastavitelné plochy:

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
<b>Bydlení venkovské - BV</b>			
Z.b1	BV	Rozvojová plocha BV navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení; <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací přiléhajících k lokalitě ze severní a západní strany;</li> <li>- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> <li>- podmínkou realizace zástavby je vybudování kanalizace a vodovodu vždy min. pro několik RD, resp. ucelenou část nové zástavby;</li> </ul>	Vestec / Vestec východní část

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
Z.b2	BV	<p>Rozvojová plocha <i>BV</i> navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající komunikace přiléhající k lokalitě z jižní strany, podmínkou realizace zástavby v ploše je vybudování příjezdové komunikace v parametrech dle platné legislativy a zároveň umožňující příjezd všech složek IZS;</li> <li>- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- v ploše bude realizována jednořadá zástavba;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> <li>- respektovat vodovod vč. jeho ochranného pásma (příp. vodovod vhodně přeložit);</li> <li>- podmínkou realizace zástavby je vybudování kanalizace a vodovodu vždy min. pro několik RD, resp. ucelenou část nové zástavby;</li> </ul>	Vestec / Vestec severní část
Z.b3	BV	<p>Rozvojová plocha <i>BV</i> navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající komunikace přiléhající k lokalitě ze západní strany, kterou je nutné šířkově upravit pro zajištění potřebných parametrů dle platné legislativy;</li> <li>- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 900 m<sup>2</sup>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> <li>- umožnit realizovat navrhovanou přeložku vodovodu;</li> </ul>	Vestec / Vestec severní část
Z.b4	BV	<p>Rozvojová plocha <i>BV</i> navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací přiléhající k lokalitě;</li> <li>- v zastavitelné ploše je možno umístit maximálně <u>dva hlavní objekty</u>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> <li>- respektovat vodovod vč. jeho ochranného pásma;</li> </ul>	Vestec / Vestec jihovýchodní část
Z.b5	BV	<p>Rozvojová plocha <i>BV</i> navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací přiléhající k lokalitě;</li> <li>- v zastavitelné ploše je možno umístit maximálně <u>dva hlavní objekty</u>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> </ul>	Vestec / Vestec jihozápadní část

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
Z.b6	BV	Rozvojová plocha BV navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení; <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací přiléhající k lokalitě, podmínkou realizace zástavby v ploše je vybudování příjezdové komunikace v parametrech dle platné legislativy a zároveň umožňující příjezd všech složek IZS;</li> <li>- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> <li>- respektovat pásmo 50 m od okraje lesa;</li> </ul>	Vestec / Hostinka
Z.b7	BV	Rozvojová plocha BV navržené v návaznosti na stabilizované plochy bydlení; <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací přiléhající k lokalitě;</li> <li>- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li> <li>- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD - 0,60;</li> </ul>	Vestec / Větrník
<b>Výroba drobná a služby - VD</b>			
Z.v1	VD	Plocha navržená pro rozšíření stávajícího areálu;	Vestec / Vestec severozápadní část
<b>Zeleň parková a parkově upravená - ZP</b>			
Z.z1	ZP	Navržená plocha veřejné zeleně je situována ve vazbě na stávající veřejnou zeleň a hasičskou zbrojnici pro potřeby obce; <ul style="list-style-type: none"> <li>- v rámci této plochy je možné umisťovat plochy pro sportovní aktivity (pořádání hasičských závodů, venkovní hřiště apod.) vč. zázemí pro pořádání kulturních, společenských a sportovních aktivit;</li> <li>- minimální podíl zeleně - 0,80;</li> <li>- podmínkou využití je zabezpečení volné průchodnosti plochy pro pěší a cyklisty (návrh komunikace pro pěší a cyklisty) ze zastavěného území Vestce západním směrem do Nouzína, resp. je přípustné pouze případné dílčí oplocení menších ploch uvnitř plochy Z.z1;</li> <li>- v maximální možné míře respektovat stávající vzrostlou zeleň;</li> </ul>	Vestec / Vestec západní část
<b>Zeleň zahradní a sadová - ZZ</b>			
Z.z2	ZZ	Plocha navržená pro realizaci obytných zahrad vč. oplocení;	Vestec / Hostinka

Označení lokality	Kód druhu plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
<b>Doprava silniční - DS</b>			
Z.d1	DS	Plocha pro umístění komunikace pro pěší a cyklisty v krajině;	Vestec / východní část
Z.d2	DS	Plocha pro obnovu komunikace v krajině mezi Vestcem a Nouzínem;	Vestec / západně od Vestce

Při využití zastavitelných ploch tzn. při vymezení pozemků, umístění staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití zastavitelných ploch je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů, rozhodnutí správních orgánů a vlastností území.

### 3.4 VYMEZENÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Systém veřejných prostranství je tvořen zejména prostorově a urbanisticky významnými plochami zeleně v ÚP zařazenými do funkce *Zeleň parková a parkově upravená - ZP*. Za součást systému veřejných prostranství je pak nutné považovat další plochy, které jsou v ÚP zařazeny do jiných funkčních ploch (např. *DS, OV*). Zejména v návrhové ploše Z.z1 se jedná o prostorově významnou plochu charakteru veřejné zeleně s břehovými partiemi vodního toku.

Veškeré stávající plochy je nutné ve struktuře zástavby hájit a zlepšovat jejich kvalitu. Nové veřejné prostranství bude realizováno v rámci zastavitelné plochy Z.z1 (*ZP*) pro nové obytné celky.

### 3.5 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen jednak zelení v samostatných funkčních plochách, jednak zelení v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Zejména veřejně přístupné plochy zeleně a plochy zeleně sídelní pronikající ze zastavěného území do volné krajiny jsou součástí zelené infrastruktury a je nutné je ve veřejném zájmu chránit před nežádoucími způsoby využívání, včetně zastavování.

ÚP vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití sídelní zeleně:

- **Zeleň parková a parkově upravená - ZP** - jsou to z urbanistického hlediska nejcennější prvky sídelní zeleně, jejichž funkce je územním plánem chráněna a posilována v rámci navržené plochy Z.z1;
- **Zeleň zahradní a sadová - ZZ** - tento typ sídelní zeleně (nejčastěji soukromé zahrady, popř. sady) se vyskytuje často v rámci jiných funkčních ploch (např. *BV*). Samostatné funkční plochy

ZZ jsou v ÚP vymezeny zejména v okrajových polohách zástavby s cílem ochránit vizuálně cenné partie a charakter pozvolného přechodu do volné krajiny a v návaznosti na plochy PUPFL. V ř.ú. jsou vymezeny plochy ZZ v zastavěném území. Rozvoj je umožněn v rámci zastavitelné plochy Z.z2 pro zajištění postupného přechodu do volné krajiny;

- **Zeleň sídelní ostatní - ZS** - představují plochy zeleně v zastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu, např. porosty ve svažitých polohách, doprovodnou zeleň vodotečí nebo jako součást plošného interakčního prvku, apod.;

Součástí systému sídelní zeleně jsou většinou menší plochy zeleně veřejné i soukromé, které jsou zahrnuty do jiných funkčních ploch (např. zahrady obytných celků, zeleň veřejných prostranství apod.) a dále zeleň solitérní a liniová (aleje, stromořadí podél silnic, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do zemědělských a urbanizovaných segmentů krajiny podél cest a vodních toků) apod.;

Do systému sídelní zeleně je nutno zahrnout rovněž plochy zeleně krajinné, pronikající do zastavěného území, či na ně navazující, využívané např. k denní rekreaci obyvatel. Ty jsou zařazeny ve funkcích nezastavěného území (zejména MU, LU).

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně;
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné, soukromé a vyhrazené, popř. zeleně ochranné a izolační; plochy zeleně budou rozvíjeny v rámci prvků ÚSES a interakčních prvků v krajině;

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA vč. vymezení ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu

Územním plánem je navrhováno:

- doplnění, případně rozšíření sítě místních komunikací v rozvojových lokalitách (vedení místních komunikací uvnitř lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace a bude předmětem navazujících dokumentací);
- realizace zástavby v zastavitelných plochách je podmíněna realizací příjezdových komunikací v parametrech dle platné legislativy a zároveň umožňující příjezd všech složek IZS;
- budou zlepšovány směrové a výškové parametry silnic a komunikací, parametry napojení křižovatek a povrchy komunikací. Obecně je žádoucí zlepšení kvality místních či účelových komunikací (popř. jejich úseků) a odstranění dílčích dopravních závad (např. zajištění rozhledových poměrů křižovatek). Žádoucí je i realizace dalších dílčích opatření vedoucích ke zklidnění dopravy a zohlednění požadavků na přístup vozidel osob zdravotně postižených, vozidel IZS a komunálních služeb;
- komunikace pro pěší a cyklisty s označením Z.d1. Komunikace umístovaná v rámci uvedené zastavitelné plochy je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VPS) s možností vyvlastnění s označením VD.1;
- obnova komunikace v krajině s označením Z.d2. Komunikace umístovaná v rámci uvedené zastavitelné plochy je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VPS) s možností vyvlastnění s označením VD.2;

- komunikace pro pěší a cyklisty Vestec-Vestec, Nouzín, komunikace pro pěší a cyklisty je vymezena schematicky, jako veřejně prospěšná stavba (VPS) s možností vyvlastnění s označením VD.3;
- dostatečné plochy pro parkování a odstavení osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních a administrativních zařízení a zařízení občanského vybavení;
- realizace chodníků dle potřeb obyvatel (např. z Vestce k autobusové zastávce na silnici II/304);
- budou respektovány stávající a navržené plochy *Dopravy silniční - DS*;

## **4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA vč. vymezení ploch a koridorů pro technickou infrastrukturu**

### **4.2.1 Zásobování vodou**

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou bude zachována. Obec je zásobována pitnou vodou veřejným vodovodem, který je součástí skupinového vodovodu Hoříčky. Územním plánem je navrhováno:

- využití stávajících zdrojů pitné vody a stávající vodovodní sítě;
- plánovaná zástavba v rámci rozvojových ploch bude napojena na stávající vodovodní síť, tj. bude napojena na stávající vodovodní řady, případně budou prodlouženy v souladu s plánovanou výstavbou. Pro rozvojové plochy budou nové vodovodní řady vedeny prioritně po veřejných komunikacích a v maximální možné míře zaokruhovány;
- využití zastavitelných ploch Z.b1, Z.b2 je podmíněno vybudováním vodovodu pro danou zastavitelnou plochu či ucelenou část;
- severně od Vestce je plánováno přeložení vodovodního řadu směrem do obce a v zastavěném území napojení na stávající vodovod;
- pro uvažovanou výstavbu v rámci rozvojových lokalit bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody dle platné legislativy;
- nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v případě vyřazení vodovodu bude zajištěna dodávka pitné vody z vodovodu s kapacitně dostatečnými zdroji nebo bude distribuována cisternami nebo bude použita voda balená;

### **4.2.2 Odvádění a čištění odpadních vod**

Stávající koncepce odkanalizování bude zachována. Územním plánem je navrhováno:

- odvedení a likvidace odpadních vod bude řešena individuálním způsobem v souladu s platnou legislativou;
- využití zastavitelných ploch Z.b1, Z.b2 je podmíněno vybudováním kanalizace pro danou zastavitelnou plochu či ucelenou část do kanalizace nebo přímo do vodního toku;
- srážkové vody budou zneškodňovány v souladu s platnou legislativou;



### **4.2.3 Energetika**

#### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávajícího stavu, územním plánem je navrhováno:

- požadovaný výkon pro rozvojové plochy zajistit stávajícím primérním vedením o napětí 35 kV ze stávajících trafostanic. Stávající rozvodná síť bude podle možností a požadavků na výkon posílena;
- stávající vrchní rozvodná síť ve všech částech řešeného území bude podle možností a požadavků na výkon postupně kabelizována;
- budou respektována stávající zařízení a ochranná pásma;

#### **Obnovitelné zdroje energie**

Územním plánem je umožněno realizovat fotovoltaické elektrárny na střechách budov v celém řešeném území. Plošné fotovoltaické elektrárny je možné umístit v rámci ploch VZ a AU (za podmínek uvedených v kap. 6). Nepřípustné je umístění FVE v nezastavěném území na plochách PUPFL, na půdách nejvyšší kvality (I. a II. třídy ochrany), na plochách prvků ÚSES a v ochranném pásmu národní kulturní památky Babiččino údolí.

#### **Zásobování plynem a teplem**

Územním plánem není navrhována změna koncepce zásobování plynem a koncepce vytápění. V řešeném území se navrhuje:

- vytápění bude řešeno individuálně;
- preferovat environmentálně šetrné způsoby vytápění;

### **4.2.4 Elektronická komunikace**

Koncepce telekomunikační a radiokomunikační sítě vychází ze stávajícího stavu., územním plánem je navrhováno:

- telekomunikační a radiokomunikační síť bude rozšiřována v souvislosti s rozvojovými potřebami obce;
- budou respektována stávající zařízení a ochranná pásma;

### **4.2.5 Snižování nebezpečí v území, zlepšování stavu povrchových a podzemních vod**

ÚP umožňuje realizovat protipovodňová, protierozní opatření v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. Zvýšení retenční schopnosti území jako ochrana před bleskovými povodněmi přinese realizace navrhovaného zatravnění vybraných ploch v řešeném území. Dále zvyšuje retenční kapacitu území vymezením ploch smíšených (MU). V rámci zastavitelných ploch jsou stanoveny minimální koeficienty zeleně pro zajištění přiměřených odtokových poměrů.

## **4.2.6 Nakládání s odpady**

Koncepce nakládání s odpady v řešeném území vychází ze stávajícího stavu. Územním plánem je navrhováno:

- nebude založena žádná skládka;
- sběrná místa pro komunální odpad (vč. tříděného) je možno umisťovat v rámci jednotlivých funkčních ploch (zejména veřejných prostranství a dopravních ploch) jako technickou infrastrukturu pro obsluhu řešeného území (dle kap. 6);
- umístění sběrného místa, sběrného dvoru, dočasné shromažďování objemného, nebezpečného a tříděného komunálního odpadu, sběren druhotných surovin apod., je za stanovených podmínek funkčně umožněno v rámci ploch s výrobní funkcí VZ;

## **4.3 ZELENÁ INFRASTRUKTURA**

Součástí veřejné infrastruktury je zelená infrastruktura. Zelenou infrastrukturu v řešeném území vytváří převážně spojitý systém ploch nezastavěného území (např. plochy *LU*, *NU*), vegetačních prvků (např. krajinná zeleň, významné krajinné prvky, interakční prvky), vodních ploch a toků, přírodního a polopřírodního charakteru s vystavěným prostředím. Zelenou infrastrukturu ve vystavěném prostředí tvoří veškeré plochy stávající a navržené zeleně veřejné přístupné (např. *ZP*), vodní plochy a toky, sídelní zeleň. Zelená infrastruktura svým cílovým stavem umožňují a významně podpoří plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí. Součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny, který se v řešeném území nachází ve dvou úrovních.

## **4.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanského vybavení veřejného charakteru. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely. Jejich komerční využívání musí být v souladu s tímto zájmem a v návaznosti na něj (např. zajištění kulturního vyžití obyvatel, služby související a doplňkové apod.).

- veřejné vybavení je v obci zachováno a stabilizováno jako plochy *Občanské vybavení veřejné - OV* (stávající stavby a zařízení pro např. veřejnou správu a údržbu obce, ochranu obyvatel, kulturu, vzdělávání);
- sport a volný čas je zahrnut v návrhové ploše *Zeleň parková a parkově upravená - ZP*;

Stavy a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru mohou být součástí též jiných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména *BV*, *ZP*), přičemž jejich umístování bude v souladu s podmínkami využití těchto funkcí uvedených v kap. 6.

## **4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Veřejná prostranství jsou v ÚP Vestec zahrnuta do ploch *Zeleň parková a parkově upravená - ZP*. Jedná se o plochy s převahou veřejné zeleně. Samostatně jsou v ÚP takto vymezeny funkčně a prostorově významné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační, estetickou a v případě zeleně i ozdravnou funkci.

Nové veřejné prostranství je ÚP konkrétně vymezeno jako zastavitelná plocha Z.z1 ve funkci *ZP* ve vazbě na plochy stejné funkce.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1 KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Koncepce řešení krajiny umožňuje postupné zvýšení ekologické stability prostředí a zkvalitnění krajinného rázu. Územním plánem jsou respektovány a dále rozvíjeny přírodně-krajinářské hodnoty řešeného území. Koncepce rozvoje krajiny stanovená územním plánem umožní realizaci nových a ochranu stávajících prvků územního systému ekologické stability. Zároveň je umožněno rekreační využívání krajiny a zajištění podmínek její prostupnosti. ÚP respektuje hodnoty a limity využití území s důrazem na zachování přírodně hodnotných částí krajiny. Je maximálně zohledněna ochrana zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa, umožněna jsou protierozní a protipovodňová opatření.

ÚP Vestec je umožněno vybudovat prvky plánu společných zařízení.

#### Další navrhovaná opatření

- obnova tradice soliterních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, hranic pozemků apod., vhodné listnaté stromy a dlouhověké dřeviny) - při respektování stávajících významných stromů a skupin stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny;
- doplnění liniové zeleně (interakčních prvků) podél účelových komunikací (polních cest) a vodotečí;
- doplnění liniových prvků s charakterem ochranné a pohledově-izolační zeleně podél vizuálně exponovaných hranic areálů zemědělské výroby;
- šetrné hospodaření na zemědělských pozemcích s upřednostněním extenzivních forem (zejména v plochách *MU*);
- respektování niv vodotečí a přístupu k vodotečím;
- revitalizace vhodných dílčích úseků vodních toků - zejména menších toků v zemědělské krajině (návrat k meandrovitému trasování koryta, vytvoření tůňek, obnova břehových porostů aj.);

### 5.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Nezastavěné území je rozděleno s ohledem na současný charakter a ráz krajiny na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.:

- **Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU** - jsou v řešeném území zastoupeny vodními plochami a vodními toky (Větrnický a Válovický potok) se samostatně vymezenými pozemky KN. Úseky menších vodních toků bez samostatné parcely v KN jsou vyznačeny liniově. Vodní toky a plochy, jež jsou součástí ÚSES, je nutno využívat v souladu s podmínkami ochrany prvků ÚSES. Funkčně je v ÚP Vestec umožněna i existence drobných vodních ploch v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Doplnění vodních ploch je umožněno v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití;
- **Zemědělské všeobecné - AU** - plochy s dominantně zemědělskou funkcí s převažující formou intenzivnějšího hospodaření (orná půda a intenzivní ovocné sady), s možným zastoupením trvalých travních porostů i nezemědělských přírodních prvků (rozptýlená a liniová zezeň apod.). Plochy *AU* resp. velké půdní bloky je nutné rozčlenit prvky zeleně;
- **Lesní všeobecné - LU** - v řešeném území jsou zastoupeny lesy hospodářskými, plochy *LU* jsou vymezeny zejména na plochách PUPFL. Při šetrném hospodaření na těchto plochách, jejich vzájemným propojováním a návazností na krajinnou zezeň dochází k celkovému posílení ekologické stability krajiny a vytváření převážně spojitého systému zelené infrastruktury. Části lesa v ÚP funkčně spadají díky vymezeným lokálním prvkům ÚSES (LBC) do ploch *Přírodních všeobecných - NU*;

- **Přírodní všeobecné - NU** - v nichž je dominantním požadavkem ochrana přírody a krajiny, jsou v ř.ú. zastoupeny navrženými prvky ÚSES. Jedná se o biocentra lokálního významu. V režimu ploch *Přírodních všeobecných - NU* budou po svém konkrétním plošném vymezení dle příslušných šířkových parametrů využívány i liniové prvky ÚSES - lokální biokoridory v ÚP zatím obsažené v rámci koridorů pro vymezení prvků ÚSES na jiných funkčních plochách formou „překryvné funkce“ k funkci stávající;
- **Směšené krajinné všeobecné - MU** - zemědělské plochy s extenzivním způsobem hospodaření a významným podílem přírodní složky (krajinná zeleň, přechodové pásmo do lesních porostů atd.), umožňující nezbytně nutná opatření a zařízení pro zemědělskou, popř. lesnickou činnost v území s nutností šetrného způsobu obhospodařování. Přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V ř.ú. se tyto plochy vyskytují především v nivách vodních toků a v ochranném pásmu národní kulturní památky Babiččino údolí;
- **Směšené krajinné všeobecné - rekreace nepobytová - MU.r** - jsou představovány plochou změny v krajině K.1 s možností polyfunkčního využití. Přírodní ekosystémy s možností využití pro sportovně rekreační aktivity v krajině mezi Vestcem a Nouzínem;

### 5.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ÚP Vestec samostatně navrhuje plochu změny v krajině:

- **K.1 - Smíšené krajinné všeobecné - rekreace nepobytová - MU.r** pro možnost posílení rekreačního využití krajiny mezi dvěma sídly;

### 5.4 ZELENÁ INFRASTRUKTURA VČ. ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zelenou infrastrukturu v řešeném území vytváří převážně spojitý systém ploch nezastavěného území (např. plochy *LU, NU*), vegetačních prvků (např. krajinná zeleň, významné krajinné prvky, interakční prvky), vodních ploch a toků, přírodního a polopřírodního charakteru s vystavěným prostředím. Zelenou infrastrukturu ve vystavěném prostředí tvoří veškeré plochy zeleně veřejné přístupné (např. *ZP*), vodní plochy a toky, sídelní zeleň. Zelená infrastruktura svým cílovým stavem umožňují a významně podpoří plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí. Součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny, který se v řešeném území nachází na lokální úrovni (LBC, LBK).

Biocentra lokálního významu jsou v ÚP vymezena jako plochy *Přírodní všeobecné - NU*, pro něž jsou stanoveny odpovídající podmínky využití. V případě zahrnutých vodních toků a ploch a stávající cestní sítě byla těmto pozemkům ponechána funkce *Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU*, resp. *Doprava silniční - DS*.

Biokoridory jsou vymezeny trasami - koridory, které umožní pozdější definitivní upřesnění těchto liniových prvků ÚSES v rámci projektů ÚSES s ohledem na podmínky v terénu, vlastnické vztahy apod. Biokoridory podél vodních toků tak mohou být v dalším stupni projektové dokumentace vymezeny po obou stranách, nebo po jedné straně vodního toku v souladu s využíváním krajiny a z důvodu průchodu zástavbou. Koridory jsou vyznačeny hranicemi s odpovídající překryvnou funkcí, tj. respektují funkční využití ploch stávajících (tj. převážně plochy *Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU, Smíšené krajinné všeobecné - MU, Zemědělské všeobecné - AU, Lesní všeobecné - LU*). Po svém definitivním vymezení budou plochy biokoridorů rovněž využívány v režimu ploch *Přírodních všeobecných - NU*. Biokoridory jsou tedy v ÚP vyznačeny hranicemi, formou „překryvné funkce“ k funkcím stávajícím (viz výše). Všechny prvky mají zajištěny prostorové parametry. Udržení jejich funkčnosti spočívá především ve správném způsobu hospodaření (na PUPFL obnova přirozené dřevinné skladby dle stanoviště, na ZPF obnova květnatých luk v nivách vodotečí, doplnění břehových porostů vodotečí a rozptýlené zeleně, obnova malých vodních nádrží).

Územním plánem jsou respektovány stávající interakční prvky doplňující ÚSES - např. jako liniové a plošné prvky podél komunikací (polních cest) a vodotečí. V ÚP jsou nově navrženy další úseky interakčních prvků, a to nejen s ohledem na ekologickou stabilitu krajiny, ale též protierozní ochranu aj. - viz Hlavní výkres.

### Přehled prvků ÚSES zastoupených v řešeném území

#### Lokální ÚSES:

- lokální biocentra
  - LBC.LC VE01;
  - LBC.LC VE02;
- lokální biokoridory
  - LBK.LK VE01-RC526;
  - LBK.LK VE01-VE02;
  - LBK.LK VE02-CH;
  - LBK.LK VE02-RC526;
  - LBK.LK VE02-LH03;

## 5.5 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán respektuje stávající cestní síť propojující krajinu, určenou pro zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků. Kromě významu pro dopravní obsluhu území mají tyto komunikace také významný dopad na ochranu zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi. Cestní síť je nutno doplnit doprovodnými porosty. Prostupnost krajiny je žádoucí dále zvýšit zkvalitněním příp. obnovou zaniklých cest. Parcely, které jsou zaneseny v katastru nemovitostí se způsobem využití ostatní komunikace, jsou uvedeny v územním plánu jako stav s funkcí *DS (Doprava silniční)*.

Nově jsou v ÚP Vestec navrženy komunikace pro pěší a cyklisty, které významnou měrou zlepší prostupnost krajiny, propojí zastavěné území s volnou krajinou (Z.d1, Z.d2 a propojení Vestce a Nouzína). Územní plán respektuje značené pěší a cyklistické trasy v řešeném území. ÚP v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vytváří předpoklady obnovy a doplňování cestní sítě v krajině.

## 5.6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI A SUCHEM

Do řešeného území nezasahuje záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. Řešeného území se týká režim území zvláštní povodně pod vodním dílem. ÚP chrání přirozené inundační prostory podél vodních toků. K protipovodňové (retenční) funkci niv toků je žádoucí přihlížet i při konkrétních rozvojových záměrech a stavebních aktivitách. K posílení retenční schopnosti území a akumulaci vod ÚP funkčně zařazuje plochy do funkce *Smíšené krajinné všeobecné - MU* a v nivách toků v maximální možné míře ponechává nezastavitelné přirozené rozlivové prostory. Zvýšení retenční schopnosti území jako ochrana před bleskovými povodněmi přinese realizace navrhovaného zatravnění vybraných ploch v řešeném území.

Z hlediska optimalizace vodního režimu v krajině územní plán stanovuje požadavek na využívání a vsakování srážkových vod v místě vzniku a zabezpečení srovnatelnosti odtokových poměrů v rozvojových plochách před a po realizaci výstavby, a to stanovením koeficientu zeleně.

V regulativech ÚP jsou protipovodňová a protierozní opatření, stavby a opatření před

povodněmi a suchem umožněny ve všech příslušných funkčních plochách v zastavěném území i mimo něj (viz kap. 6). Protierozní opatření jsou důležitá z hlediska půdoochranného, krajinařského i protipovodňového a sledují posílení ekologické stability území. Soubor protierozních a souvisejících opatření zahrnuje z hlediska krajiny např. následující:

- realizace protierozních opatření na plochách zemědělské půdy - vhodná organizace půdního fondu, šetrné způsoby obhospodařování (omezit plodiny, které způsobují erozi půdy) a stavebně technická opatření (zatravnovací pásy, průlehy apod.) respektující přírodní hodnoty vč. krajinného rázu;
- revitalizační opatření na tocích - při návrzích úprav toků a zařízení na nich je třeba (po konzultaci se správcem toku) přiměřeně respektovat a doplňovat jak břehové porosty, tak i charakter koryt vodotečí coby krajinnotvorný prvek, pročistit koryta;
- realizace navržených prvků ÚSES a interakčních prvků, která by měla výrazně přispět také k ochraně půdy proti erozi a k zadržení vody v krajině;
- doplnění liniových prvků (meze, polní cesty), ozelenění protierozních liniových prvků provádět pouze dřevinami přirozeného charakteru;

## 5.7 REKREACE

Územní plán vytváří podmínky k posílení rekreačního využívání zastavěného území i krajinného zázemí obce, jako nezastavěného území se vzájemnou provázaností. ÚP respektuje přírodní, krajinné, stavební a historicko-kulturní hodnoty.

Rekreační využívání krajiny je podpořeno respektováním stávající cestní sítě pro pěší a cyklistickou dopravu a umožněním doplnění v rámci všech funkčních ploch uvedených v kap. 6, dále návrhem nových.

Z hlediska rekreace je významná obnova komunikace pro pěší a cyklisty v rámci Z.d1, která spojuje Vestec s turisticky velice atraktivním Babiččiným údolím. Pro posílení rekreace a volnočasových aktivit místních obyvatel je významná plocha změny v krajině K.1 (*Smíšená krajinná všeobecná - rekreace nepobytová - MU.r*), která umožňuje doplnit mobiliář a prvky pro sport a rekreaci v přírodě blízce provedení západně od Vestce, na ni navazuje zastavitelná plocha Z.z1 pro veřejné prostranství a omezeně i posílení sportovních aktivit. Propojení těchto ploch, ale i obou sídel, tj. Vestce a Nouzína, zajistí obnova komunikace v krajině Z.d2 a dále schematicky vyznačená komunikace pro pěší a cyklisty. Provázanost návrhových ploch dopravy na stávající komunikace, jak v krajině, tak zastavěném území, vytvoří rekreační okruh v délce cca 1,3 km, který významně posílí každodenní rekreaci.

## 5.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou stanoveny podmínky využití, kterým musí odpovídat zejména umístování staveb a změny staveb, realizace opatření a další způsoby využití území.

Pro každý druh ploch s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití. Dále jsou pro realizaci zástavby stanoveny podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území. **Tyto podmínky jsou uvedeny níže, další podmínky pro realizaci zástavby jsou uvedeny v kap. 3, na konci textové části ÚP jsou pak uvedeny definice za účelem jejich konkrétního uchopení.** Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou obsaženy v *Hlavním výkresu*.

**ÚP stanovuje následující podmínky obecného charakteru:**

- u stávajících staveb, jejichž prostorové uspořádání neodpovídá stanoveným podmínkám prostorového uspořádání, nelze provádět takové zásahy, které mohou zhoršit překročení stanovených podmínek prostorového uspořádání. V případě demolice stávající stavby, která překračovala podmínky prostorového uspořádání, musí novostavba podmínky prostorového uspořádání již splňovat;
- při vymezení pozemků, umístování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a norem, z rozhodnutí správních orgánů a dalších vlastností území;
- prvky ÚSES je nutné řešit jako nezastavitelné (vč. oplocení) s výjimkou realizace liniových staveb technické a dopravní infrastruktury realizovaných ve veřejném zájmu;
- umístění nových staveb pro bydlení a dalších staveb, pro něž jsou stanoveny hygienické limity, v zastavěném území a v rámci zastavitelných ploch v blízkosti stávajících staveb a zařízení, jejichž provoz jsou zdrojem hluku nebo jiného zatížení životního prostředí, se podmiňuje prokázáním splnění stanovených hygienických limitů během navazujících řízení;
- v nezastavěném území je nepřípustné umístování výroben elektřiny ze slunečního záření na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany, v rámci prvků ÚSES, plochách PUPFL. Dále je nepřípustné realizovat tato zařízení na volném terénu v rámci zastavitelných ploch vymezených v ÚP Vestec. Ve stabilizovaných plochách (mimo plochy VZ) budou FVE umístovány pouze na střeších budov;

### 6.1 PLOCHY BYDLENÍ

#### Bydlení venkovské - BV

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech ve venkovském prostoru;

##### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech;
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby nerušících služeb a nerušící výroby;
- vedlejší stavby ke stavbám hlavním (garáže, zahradní chatky, stodoly aj.);
- dětské hřiště a menší sportovní hřiště místního významu, sloužící pro danou lokalitu;

- hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- vodní plochy a toky;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území vyjma umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na ZPF;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

#### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nerušící zemědělské živočišné výroby za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území či zastavitelných plochách, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);
- ubytovací zařízení za podmínky, že se jedná o penzion;
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;

#### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování jiné, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití (např. rušící zemědělská i nezemědělská výroba, skladovací areály);
- bytové domy;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní parkoviště, plochy pro odstavení nákladních vozidel, hromadné a řadové garáže;
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s využitím hlavním, přípustným, příp. podmíněně přípustným;

#### Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území :

- min. výměra pozemku pro umístění hlavního objektu (např. nového rodinného domu, objektu rodinné rekreace) ve stabilizovaných plochách 800 m<sup>2</sup>, v zastavitelných plochách viz kap. 3;
- minimální podíl zeleně na pozemku pro umístění RD, objektu rodinné rekreace - 0,60;
- podlažnost zástavby: maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví, odlišné řešení (např. 2 NP) je možné pouze u objektů umístovaných v lokalitách, kde se již u okolních budov toto výškové uspořádání vyskytuje a objekty se nebudou uplatňovat v dálkových pohledech a významných průhledech;
- novostavby, rekonstrukce, přestavby a změny stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, základní prvky prostorového uspořádání, zapojení do stávající střešní krajiny, výškovou hladinu okolní zástavby, která nesmí být výrazně překročena jak v kladném, tak záporném smyslu;
- případně vedlejší stavby (stodoly, seníky apod.) musí být svým charakterem přizpůsobeny stavbě hlavní;
- nejsou přípustné řadové, srubové a mobilní domy, dvojdomy;

#### Podmínky využití zastavitelných ploch BV jsou uvedeny v kapitole 3.

### **Bydlení hromadné - BH**

#### Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech;

#### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v bytových domech;
- dětské hřiště a menší sportovní hřiště místního významu, sloužící pro danou lokalitu;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území vyjma umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na ZPF;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- vodní plochy a toky;



Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení a služeb komerčního charakteru za podmínky, že svým provozováním, charakterem a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením;
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- rodinné domy;
- stavby ubytovacích zařízení;
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště (nesloužící obyvatelům lokality), plochy pro odstavování nákladních vozidel, řadové garáže;
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- podlažnost stávajícího bytového nelze zvyšovat;

## 6.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**Občanské vybavení veřejné - OV**Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělání, výchovu a péči o rodinu, výzkum, kulturu, sport, zdravotnictví a sociální služby vč. sociálního bydlení, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a pro správu a údržbu obce, hygienická zařízení, informační a ekologická centra;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- vodní plochy a toky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty, obecní byty či ubytování, za podmínky, že se jedná o integrální součást objektu občanského vybavení veřejného charakteru a převažuje hlavní využití;
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, pokud je součástí areálů veřejné infrastruktury a komerční vybavenost zde představuje doplňkovou funkci, a za podmínky, že převládá funkce hlavní a trvale neznemožní veřejnou funkci v budoucnu;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování;
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s využitím hlavním, přípustným, příp. podmíněně přípustným;

Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- novostavby a změny stávající zástavby budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, přičemž prostorová, resp. funkční dominance jednotlivých objektů je přípustná pouze v souladu s jejich dominancí funkční; návrhy zástavby budou posuzovány, zejména s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality staveb;

Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, návrhy staveb budou posuzovány, zejména s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality staveb;

### **6.3 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

#### **Výroba zemědělská a lesnická - VZ**

Hlavní využití:

- zemědělská a lesnická výroba;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat, skladování a přípravu krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů);
- pozemky, stavby a zařízení lesnické výroby;
- pozemky, stavby a zařízení administrativy, služeb, výroby nezemědělské;
- pozemky, stavby a zařízení veterinární péče;
- pozemky, stavby a zařízení pro pěstování rostlin a prodej výpěstků;
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování a servis techniky;
- stavby a zařízení správních a administrativních činností související s výrobou;
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (překladiště, sběrné dvory, kompostárny apod.);
- plochy zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, pokud nebude omezováno hlavní využití;
- čerpací stanice pohonných hmot pouze pro potřeby výrobního areálu;
- bioplynové stanice, tam kde toto zařízení nebude v kontaktu s obytnou zástavbou;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení (rodinné a bytové domy, byty a stavby ubytovacích zařízení);
- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- pozemky stavby a zařízení pro výrobu těžkou;
- maloobchodní nákupní parky, supermarkety, hypermarkety;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by si vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- hmotové a architektonické ztvárnění zástavby bude limitováno stávající výškovou hladinou zástavby v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, nová zástavba zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající;
- po obvodu areálů budou realizovány pásy izolační zeleně (při hranicích ploch v kontaktu s volnou krajinou);

**Výroba drobná a služby - VD**Hlavní využití:

- drobná a řemeslná výroba, nerušící výroba;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby, nerušící služby;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních činností pro výrobu;
- stavby pro bydlení;
- pozemky sídelní zeleně - veřejná, vyhrazená, ochranná a izolační zeleň;
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území vyjma umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na ZPF;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních vozidel a speciální techniky výhradně za podmínky přímé vazby na provoz areálu, pro potřeby daného území;
- fotovoltaické elektrárny za podmínky umístění na střechách objektů;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci, stavby ubytovacích zařízení;
- pozemky, stavby a zařízení výroby náročné na dopravní obsluhu, výroby zemědělské živočišné;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemu a výšky, max. výška zástavby v plochách VD 1 NP + podkroví;

**6.4 PLOCHY ZELENĚ****Zeleň parková a parkově upravená - ZP**Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci;

Přípustné využití:

- parkově upravené plochy, sady a zahrady veřejně přístupné;
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, které jako stavby vedlejší zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného;
- pěší a cyklistické komunikace;
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry, drobné zpevněné plochy (pro kulturní aktivity) aj.;
- vodní plochy a toky, požární nádrže;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území vyjma umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a dopravní infrastruktury, pokud si to vyžádá způsob technického řešení dopravní infrastruktury včetně technického řešení křižovatek či dalších dopravních ploch, napojení navazujících pozemků a staveb apod.;

- pozemky, stavby a zařízení pro sport, nepobytovou rekreaci a pořádání sportovních, kulturně-společenských akcí, hygienická, informační a ekologická centra, za podmínky umístění v ploše Z.z1;
- parkovací stání za podmínky, že jejich realizací nebude změněna funkce plochy jako celku;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, výrobu, skladování, rodinnou rekreaci, garáže;
- jiné využití, které je v rozporu s využitím hlavním;

Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, návrhy staveb budou posuzovány, zejména s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality staveb;

Podmínky využití zastavitelných ploch ZP jsou uvedeny v kapitole 3.

## **Zeleň zahradní a sadová - ZZ**

Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně zahrnující především soukromé zahrady (v zastavěném území obvykle oplocené);

Přípustné využití:

- zahrady produkční, obytné a rekreační;
- vodní plochy a toky;
- pozemky zeleně veřejné a veřejných prostranství;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- stavby zvyšující jejich využitelnost - pergoly, stavby pro ukládání prostředků pro obhospodařování zahrad (zahradní chatky), bazény, garáže, drobné stavby hospodářského charakteru související s obhospodařováním pozemků apod. pouze za podmínky situování v zastavěném území;
- pozemky, stavby a zařízení nerušící zemědělské živočišné výroby za podmínky situování na pozemcích v zastavěném území, které to svým charakterem umožňují (dostatečná rozloha pozemku, možnost využití původních hospodářských objektů, přiměřený odstup od obytných objektů, adekvátní dopravní napojení apod.);
- oplocení pozemků pouze za podmínky situování v zastavěném území;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci (rekreační chalupy a rekreační chaty) a ubytovací zařízení;
- stavby a zařízení občanského vybavení a výroby;
- oplocení pozemků (vyjma stávajícího oplocení dle platných povolení, vyjma nezbytného oplocení zajišťující ochranu veřejné technické infrastruktury) v nezastavěném území;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační objekty pobytového charakteru v nezastavěném území;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby max. 4 m;

Podmínky využití zastavitelné plochy ZZ jsou uvedeny v kapitole 3.

## Zeleň sídelní ostatní - ZS

### Hlavní využití:

- pozemky zeleně v kontaktu se zastavěným územím udržované v přírodě blízkém stavu;

### Přípustné využití:

- zeleň přírodního charakteru;
- vodní plochy a toky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky nenarušení funkce přírodní;

### Nepřípustné využití:

- oplocování pozemků;
- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

## 6.5 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### Doprava silniční - DS

#### Hlavní využití:

- plochy a koridory pozemních komunikací, pokud nejsou součástí jiných funkčních ploch, plochy dopravy v klidu a dalších zařízení dopravy nelineového charakteru;

#### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení silnic včetně pozemků součástí komunikací (odvodnění komunikací, zářezy, násypy, opěrné a zárubní zdi, mosty, stavby protihlukové ochrany apod.);
- pozemky, stavby a zařízení místních a účelových komunikací včetně pozemků součástí komunikací;
- pozemky, stavby a zařízení pro dopravu v klidu (odstavné a parkovací plochy);
- pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou dopravu (zastávky veřejné autobusové dopravy a jejich vybavení);
- komunikace pro pěší a cyklisty;
- zeleň na dopravních plochách;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

#### Nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky využití zastavitelných ploch DS jsou uvedeny v kapitole 3.

## 6.6 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### Vodní a vodohospodářské všeobecné - WU

#### Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže, rybníky, mokřady a ostatní vodní plochy, poldry, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské;

#### Přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně, poldry;
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (přemostění, jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi aj.);
- prvky ÚSES;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- prvky plánu společných zařízení pozemkových úprav;

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb a vodních živočichů, stavby a zařízení pro rybaření - pokud nebude narušen veřejný zájem (např. ochrana přírody a protipovodňová ochrana);
- energetická zařízení na vodních tocích za podmínky, že nebude narušena funkce prvku ÚSES;

#### Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- oplocování pozemků vodních toků v celém řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území;
- stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační objekty pobytového charakteru;
- obnovitelné zdroje energie;
- stavby charakteru budov a výrobky s vlastností stavby (mobilní domy, maringotky apod.);

## 6.7 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Zemědělské všeobecné - AU

#### Hlavní využití:

- zemědělsky obhospodařované pozemky včetně drobných ploch krajinné zeleně;

#### Přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sady, zahrady;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury (umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů dle podmínek stanovených v úvodu kap č. 6 a podmíněně přípustným využití ploch AU);
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky pro pěší a cyklisty, polní cesty;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní a revitalizační opatření);
- prvky plánu společných zařízení pozemkových úprav;

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, revitalizace ploch vč. vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky dodržování zásad ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení zemědělské prvovýroby technologicky vázané na konkrétní zemědělsky obhospodařovanou lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (včelíny a včelníky bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury, přístřešky pro zvířata na pastvě apod.);
- v rámci koridoru pro vymezení prvků ÚSES je možno segmenty ploch využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití předmětných ploch pouze do doby konkrétního vymezení pozemků spadajících do biokoridoru (v projektech ÚSES nebo dle KoPÚ); po tomto upřesnění a po majetkovém vypořádání budou pozemky ÚSES využívány v režimu ploch *Přírodních všeobecných - NU*;
- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (např. informační tabule, odpočívadla s plochou maximálně 25 m<sup>2</sup>) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků;
- drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků;
- výrobní elektřiny ze slunečního záření za podmínky umístění mimo prvky ÚSES a mimo půdy nejvyšší kvality tj. zařazených do I. a II. třídy ochrany;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury) a lesnictví jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat);
- stavby charakteru budov (např. seníky, haly na uskladnění), skleníky a přístřešky pro zemědělskou techniku, výrobky s vlastností stavby (mobilní domy, maringotky apod.);
- oplocení pozemků (vyjma stávajícího oplocení dle platných povolení a nezbytného oplocení zajišťující ochranu veřejné technické infrastruktury a vyjma oplocení ovocných sadů);
- dlouhodobé skladování materiálu nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační objekty pobytového charakteru;
- další stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

**6.8 PLOCHY LESNÍ****Lesní všeobecné - LU**Hlavní využití:

- plochy lesa;

Přípustné využití:

- plochy PUPFL;
- pozemky, stavby a zařízení lesnictví (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy, myslivecká zařízení, která nejsou budovami);
- vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury (umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů dle podmínek stanovených v úvodu kap. 6);
- stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protieroční a revitalizační opatření);

- prvky plánu společných zařízení pozemkových úprav;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (informační tabule, odpočívadla s plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků;
- v rámci koridoru pro vymezení prvků ÚSES je možno segmenty ploch využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití předmětných ploch pouze do doby konkrétního vymezení pozemků spadajících do biokoridoru (v projektech ÚSES); po tomto upřesnění a po majetkovém vypořádání budou pozemky ÚSES využívány v režimu ploch *Přírodních všeobecných - NU*;
- ohrazení pozemků pro chovné účely a výchovné zásahy za podmínky, že se jedná o zařízení dočasné;

Nepřípustné využití:

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby charakteru budov a výrobky s vlastností stavby (mobilní domy, maringotky apod.), resp. jiné, než je uvedeno v přípustném a podmíněně přípustném využití;
- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury);
- oplocení pozemků (vyjma stávajících dle platných povolení a vyjma dočasného, např. pro lesní školky, vyjma nezbytného oplocení zajišťující ochranu veřejné technické infrastruktury);
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační objekty pobytového charakteru;
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;

## 6.9 PLOCHY PŘÍRODNÍ

### Přírodní všeobecné - NU

Hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry;
- plochy *NU* jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví příslušný zákon;

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění;
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem;
- pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu;
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny;
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní a revitalizační opatření);
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- prvky plánu společných zařízení pozemkových úprav;



**Podmíněně přípustné využití:**

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování jejich intenzity;
- mimoprodukční funkce zemědělského půdního fondu a ploch PUPFL - jejich charakter musí být v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury liniového charakteru, stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, dočasné ohrazení pozemků pro výchovné zásahy za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízce provedení (informační tabule, odpočívadla s plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) aj. za podmínky významného nenarušení celistvosti územní ochrany, příznivého stavu předmětu ochrany v dané ploše a nenarušení funkčnosti územního systému ekologické stability;

**Nepřípustné využití:**

- stavby, opatření a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby charakteru budov a výrobky s vlastností stavby (mobilní domy, maringotky apod.);
- oplocení pozemků (vyjma dočasného, např. pro lesní školky, vyjma nezbytného oplocení zajišťující ochranu veřejné technické infrastruktury);
- stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví (vyjma zařízení pro chov včel bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury);
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu charakteru jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra);
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů;

**6.10 PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ****Smišené krajinné všeobecné - MU****Hlavní využití:**

- plochy nezastavěného území s kombinací přírodní a zemědělské složky;

**Přípustné využití:**

- plochy krajinné zeleně zajišťující trvalou existenci přírodě blízkých ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch se zastoupením přírodních a kulturních prvků;
- pozemky trvalých travních porostů, sady, zahrady, plochy PUPFL;
- vodní plochy a toky;
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, interakční prvky);
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury (umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů dle podmínek stanovených v úvodu kap. č. 6);
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro zpřístupnění pozemků, cesty zajišťující prostupnost krajiny, stezky a značené trasy pro pěší a cyklisty, naučné stezky;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní a revitalizační opatření);
- prvky plánu společných zařízení pozemkových úprav;

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení zemědělské prvovýroby technologicky vázané na konkrétní zemědělsky obhospodařovanou lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (včelíny a včelníky bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury, žlaby, přístřešky pro zvířata na pastvě);

- v rámci koridoru pro vymezení prvků ÚSES je možno segmenty ploch využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití předmětných ploch pouze do doby konkrétního vymezení pozemků spadajících do biokoridoru (v projektech ÚSES nebo KoPÚ); po tomto upřesnění a po majetkovém vypořádání budou pozemky ÚSES využívány v režimu ploch *Přírodních všeobecných - NU*;
- ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely - za podmínky zajištění prostupnosti krajiny;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - drobný mobiliář v přírodě blízském provedení (informační tabule, altány, odpočívadla s plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> apod.) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků a budou chráněny prvky krajinné zeleně a významné pohledy a výhledy do krajiny;
- drobná myslivecká zařízení (např. posedy, krmelce) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků a budou chráněny prvky krajinné zeleně a významné pohledy a výhledy do krajiny;
- v rámci plochy **Smišené krajinné všeobecné - rekreace nepobytová – MU.r** lze umístit drobný mobiliář v přírodě blízském provedení (informační tabule, odpočívadla apod.), venkovní hřiště apod.;

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma zařízení pro chov včel bez trvalého napojení na inženýrské sítě technické infrastruktury) a lesnictví jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat);
- stavby charakteru budov (např. seníky, haly na uskladnění), skleníky a přístřešky pro zemědělskou techniku, výrobky s vlastností stavby (mobilní domy, maringotky apod.);
- oplocení pozemků (vyjma stávajícího oplocení dle platných povolení a nezbytného oplocení zajišťující ochranu veřejné technické infrastruktury a vyjma oplocení ovocných sadů);
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu charakteru jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rekreační objekty pobytového charakteru);
- stavby, opatření a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů;

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**

Územním plánem Vestec jsou stanoveny následující **veřejně prospěšné stavby** (VPS) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- **VD.1** - Dopravní infrastruktura - **komunikace pro pěší a cyklisty (Z.d1)**;
- **VD.2** - Dopravní infrastruktura - **komunikace v krajině (Z.d2)**;
- **VD.3** - Dopravní infrastruktura - **komunikace pro pěší a cyklisty Vestec-Nouzín**;
- **VP.1** - Veřejné prostranství - **veřejná zeleň (Z.z1)**;

Územním plánem Vestec není stanoveno žádné **veřejně prospěšné opatření** (VPO) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Výše uvedené VPS jsou zakresleny ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## **8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

V rámci Územního plánu Vestec nebyla stanovena žádná kompenzační opatření.

## **9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné územní rezervy.

## **10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU**

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory podmíněné plánovací smlouvou.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory podmíněné zpracováním územní studie.

## **12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory podmíněné vydáním regulačního plánu.

### 13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory ve kterých je rozhodování v území podmíněno architektonickou ani urbanistickou soutěží.

### 14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územním plánem Vestec nejsou vymezeny žádné architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky.

### 15. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územním plánem Vestec není stanoveno pořadí změn v území (etapizace).

### 16. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územním plánem Vestec nejsou stanoveny.

### 17. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

#### POJMY DEFINOVANÉ PRO POTŘEBY ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTEC

**asanace** je soubor opatření sloužících k ozdravení území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií;

**budova** je nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí;

**dosavadní využití** - využití, které z funkčního nebo urbanistického hlediska není v souladu se stanoveným funkčním využitím, ale po dobu životnosti dané stavby je přípustné;

**drobná a řemeslná výroba** - malosériová resp. **nerušící výroba** či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy. Provoz s malým rozsahem výměry výrobní plochy, nízkým počtem zaměstnanců a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území. Za drobnou a řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárky a další provozy, které vyžadují vstup těžké nákladní dopravy do území;

**funkčními plochami se rozumí plochy s rozdílným způsobem využití;**

**garáž** - jednotlivá stavba pro parkování vozidel, pro potřeby tohoto ÚP maximálně 2 stání;

**garáže řadové** - jedná se o objekt se sdruženými garážemi (stavebně oddělenými), které jsou jednotlivě přístupné z veřejného prostranství či jiné zpevněné plochy, řadová garáž má 3 a více sdružených garáží;

**garáž hromadná** - jedná se o objekt převážně s jediným vjezdem/výjezdem, ve kterém jsou umístěny jednotlivé garáže, garážová stání přístupná pouze zevnitř tohoto objektu, hromadná garáž má 3 a více stání;

**charakter zástavby** je dán spolupůsobením formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových);

**kapacitní parkoviště** pro potřeby tohoto ÚP se jedná o parkoviště o kapacitě více než 25 stání;

**koeficient zeleně (minimální)** - podíl zeleně (travnaté plochy, výsadby rostlin a keřů) na terénu z celkové rozlohy pozemku (souboru pozemků) se stavbou hlavní. Do těchto ploch se nezapočítávají zeleně střechy, částečně zpevněné plochy (např. zatravnovacími dlaždicemi) a další zeleň na konstrukcích. V případě umístění nového RD na pozemku, nebo souboru pozemků v zastavěném území, který je zařazen do funkce - BV a ZZ, bude do výpočtu min. podílu zeleně zahrnuta i část spadající do funkce ZZ;

**komerční občanské vybavení** - slouží např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby;

**koridor** je území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy;

**krajinný ráz** je zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti, obraz krajiny;

**lehká výroba** - výrobní činnost, která používá malé množství částečně zpracovaného materiálu pro výrobu zboží s relativně vysokou přidanou hodnotou na jednotku zboží. Obecně má tato výroba menší environmentální dopady než výroba těžká, zpravidla má naopak vyšší nároky na dopravní obsluhu (možný negativní vliv související dopravy na okolí) než výroba nerušící nebo výroba drobná a řemeslná. Lehkou výrobou se míní například: výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů apod.;

**mobilní dům** - dočasná stavba mobilního charakteru (stavebně nespojená se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.;

**nepřípustné využití** může kromě vymezení nepřípustného využití označit specifické činnosti, stavby a způsoby využití, které nelze v dané ploše uplatnit;

**nerušící služby** - služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují pohodu bydlení v budovách ve svém okolí. Nerušícími službami se míní například: kadeřnictví, čistírny apod. Za nerušící služby nelze považovat například služby pro motoristy (autoklempírny, lakovny) a provozy vyžadující vstup těžké nákladní dopravy do území;

**nezastavěné území** je území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy;

**občanské vybavení** - zahrnuje zařízení veřejné infrastruktury a zařízení vybavenosti komerční, tzn. souhrnně zařízení pro správu a administrativu, zařízení školská a výchovná, zařízení pro kulturu, zařízení pro tělovýchovu a sport, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení maloobchodu, služeb nevýrobních a výrobních, zařízení veřejného ubytování a stravování;

**obytná zahrada** - jedná se o plochy v zastavěném území, které jsou součástí jednoho obytného celku, sloužící obyvatelům přilehlého a přímo sousedícího rodinného domu (jasná prostorová a funkční vazba) ke každodennímu obývání, odpočinku a hraní (např. okrasná zahrada, záhony, zeleň, zahradní nábytek, prvky pro děti);

**ohrazení** - dočasná konstrukce sloužící k ochraně a prostorovému vymezení chovu hospodářských zvířat a zvěře, pěstebních ploch (vč. lesních školek) apod. Provedení ohrazení nesmí být pevně a trvale (tj. základem) spojeno se zemí, jeho demontáž musí být snadná a nesmí znehodnotit ZPF či PUPFL;

**oplocení** - stavba (konstrukce) zajišťující ochranu pozemku před vstupem osob i zvířat spojená se zemí pevným základem;

**penzion** - ubytovací zařízení pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;

**plocha** je část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam;

**podkroví** - ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, resp. využitelný prostor půdy s podezdívkou v místě obvodové zdi na vnějším líci o výšce 0 - 1,2 m;

**podlaží** - jedna úroveň budovy v dané výšce nad zemí s konstrukční výškou 2,8 - 3,5 m (v kombinaci s definicí podkroví a požadavkem na zachování výškové hladiny zástavby v lokalitě je měřítkem při určení max. výšky zástavby);

**podmíněně přípustné využití** stanoví výčet staveb a zařízení, které lze v dané ploše umístit na základě splnění stanovených podmínek, a výčet změn využití, které lze uskutečnit na základě splnění stanovených podmínek;

**podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území** mohou kromě prostorových stanovit i kapacitní limity, které nesmějí být překročeny;

**pohodou bydlení** se rozumí souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je daná zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.;

**pozemek pro umístění RD je stavební pozemek**, může zahrnovat též pozemek (např. zahrady) vymezený v KN, který s pozemkem pro RD tvoří logický uzavřený celek (např. pod společným oplocením) a zpravidla vyjádřený vlastnickými poměry;

**přípustná míra dopravní zátěže v lokalitě** se vztahuje k požadovanému charakteru komunikace, zejména s ohledem na bezpečnost a výkonnost dopravy a její ovlivnění okolního prostředí;

**přípustné využití** je výčet staveb, které lze v ploše umístit a vymezit jim pozemky, zařízení, změn staveb a výčet způsobů, kterými mohou být pozemky a plochy využity;

**přístřešek pro zvířata na pastvě** poskytuje přístřeší pro hospodářská zvířata a chrání je před horkem a nepříznivým počasím. Jedná se o zastřešenou konstrukci bez obvodového zdiva, její demontáž musí být snadná a nesmí znehodnotit zemědělský půdní fond (nejedná se o budovu);

**regulativy** - stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, resp. přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podrobnější podmínky prostorového uspořádání;

**rozvojová plocha (lokality)** - souhrnné označení zastavitelných a transformačních ploch jako podmnožiny ploch změn, kdy je územním plánem měněno funkční využití;

**seník** - stavba pro uskladnění rostlinných produktů (sena a slámy). Seník má charakter budovy;

**skladovací areál** - monofunkční areál velkého rozsahu určený pro skladování s vysokými nároky na dopravu vyžadující dopravní napojení na vyšší dopravní systém;

**skleník** - celopřehledný (např. skleněný, polykarbonátový) prostor využívaný výhradně pro pěstování rostlin a plodin;

**sociální bydlení** - bydlení pro znevýhodněné občany nebo příslušníky sociálně méně zvýhodněných skupin, které nejsou z důvodů omezené solventnosti schopni získat bydlení za tržních podmínek (nízkopříjmové skupiny);

**společné jednání** - projednání návrhu ÚP dle § 94 stavebního zákona;

**srub, srubový dům** - stavba realizovaná z masivních nehraněných dřevěných prvků (kulatiny) s tvarově neupravenými přesahy v rozích;

**stabilizované území** je území, v němž je stávající stav využití převzat beze změny do návrhu územního plánu;

**stavba** - stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

- **stavba hlavní** je stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb;

- **stavba vedlejší** je stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní;

**stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu** - jedná se o stavby a zařízení nepobytového charakteru, která přispívají k rekreačnímu, zejména turistickému využívání krajiny (nemyslí se tím stavby pro ubytování, individuální rekreaci apod.);

**struktura zástavby** (též forma zástavby) je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby - staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných sídelních prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura);

**střešní krajina** je charakteristická podoba zastřešení zástavby podílející se na obrazu sídla v krajině jako jeho nenahraditelná hodnota (zastřešení šikmými střechami);

**transformační plocha** je plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití vymezená v zastavěném území územním plánem;

**územní systém ekologické stability (ÚSES)** je krajinnotvorný program, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability od nejmenších celků až po celoevropské sítě; Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, definuje ÚSES takto: „Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“ ÚSES je tvořen následujícími skladebnými prvky: biocentrum, biokoridor a podpůrnými prvky: interakční prvky;

**včelín** (definováno za účelem umístění tohoto zařízení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) - jedná se o stavbu pro chov včel dočasného charakteru na dobu max. 5 let bez připojení na inženýrské sítě, o maximální

výšce 2,7 m, o půdorysné ploše do 16 m<sup>2</sup> a maximální šíři jedné ze stran 2,7 m. Max. 30 % prostoru stavby může být využito jako zázemí (umístění medometu, uskladnění souší apod.). Nejedná se o stavbu pro provozování apiterapie;

**včelník** - jednoduché přenosné zařízení pro chov včel složené ze 3 až 5 úlů s odklápěcí střechou a odnímatelnou stěnou;

**veřejná infrastruktura** jedná se o pozemky, stavby a zařízení 1. dopravní infrastruktury, 2. technické infrastruktury, 3. zelené infrastruktury, 4. občanského vybavení - k zajištění základních potřeb obyvatel, pro vzdělávání a výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, 4. veřejných prostranství sloužící veřejné potřebě;

**veřejné projednání** - projednání návrhu ÚP dle § 96 stavebního zákona;

**veřejně prospěšné opatření** je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci (zde územním plánem);

**veřejně prospěšná stavba** je stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci (zde územním plánem) a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci;

**výšková hladina zástavby** je dána pomyslnou spojnicí hřebenů střech a atik skupiny staveb obdobného charakteru v lokalitě (např. stavby pro bydlení); pokud se mluví o dodržení výškové hladiny, je nepřijatelná významná odchylka od této pomyslné spojnice, a to jak v kladném, tak záporném smyslu, pokud se nejedná o záměrný výškový akcent v lokalitě např. u významných objektů občanského vybavení vysoké urbanisticko-architektonické úrovně;

**zásady ochrany ZPF** - jsou stanoveny v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;

**zastavěné území** je území vymezené územním plánem (postupem podle stavebního zákona § 116);

**zastavěným stavebním pozemkem** je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku;

**zastavitelná plocha** je plocha určená k zastavění vymezená v územním plánu;

## ZKRATKY POUŽÍVANÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU VESTEC

V ÚP Vestec používané zkratky ploch s rozdílným způsobem využití:

BV - Bydlení venkovské  
 OV - Občanské vybavení veřejné  
 OS - Občanské vybavení sport  
 VZ - Výroba zemědělská a lesnická  
 VD - Výroba drobná a služby  
 DS - Doprava silniční  
 ZP - Zeleň parková a parkově upravená  
 ZZ - Zeleň zahradní a sadová  
 ZS - Zeleň sídelní ostatní  
 WU - Vodní a vodohospodářské všeobecné  
 AU - Zemědělské všeobecné  
 LU - Lesní všeobecné  
 NU - Přírodní všeobecné  
 MU - Smíšené krajinné všeobecné

**Seznam používaných zkratk:**

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka  
 CO - civilní ochrana  
 ČEZ - České energetické závody, a.s.  
 ČGS - Česká geologická služba  
 ČHMÚ - Český hydrometeorologický ústav  
 č.o. - část obce  
 č.p. - číslo popisné  
 ČR - Česká republika

ČSN	- česká státní norma
ČSÚ	- Český statistický úřad
DN	- dimenze potrubí
DO	- dotčený orgán
EVL	- evropsky významná lokalita
FVE	- fotovoltaická elektrárna
HOZ	- hlavní odvodňovací zařízení
HZS	- hasičský záchranný sbor
IP	- interakční prvek
IZS	- integrovaný záchranný systém
KČT	- Klub českých turistů
KES	- koeficient ekologické stability
KN	- katastr nemovitostí
KoPÚ	- komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	- katastrální území
LBK, LBC	- lokální biokoridor, lokální biocentrum
LČR	- Lesy České republiky
LVS	- lesní vegetační stupeň
MK	- místní komunikace
MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NKP	- nemovitá kulturní památka
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
OÚ	- obecní úřad
OZE	- obnovitelné zdroje energie
PD	- projektová dokumentace
PLO	- přírodní lesní oblast
POÚ	- pověřený obecní úřad
PRVK	- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	- Politika územního rozvoje ČR
RD	- rodinný dům
RURÚ	- rozbor udržitelného rozvoje území
ř.ú.	- řešené území
SDH	- sbor dobrovolných hasičů
SEA	- posouzení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona o ochraně přírody a krajiny
SLDB	- sčítání lidu, domů a bytů
SPÚ	- státní pozemkový úřad
STL	- středotlaký plynovod
SZ	- stavební zákon
TI	- technická infrastruktura
TS	- transformační stanice
ÚAN	- území s archeologickými nálezy
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPO	- Územní plán obce
ÚS	- územní studie
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VKP	- významný krajinný prvek
VN	- vysoké napětí
VPO	- veřejně prospěšné opatření
VPS	- veřejně prospěšná stavba
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZSJ	- základní sídelní jednotka (místní část)
ZÚR	- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje
ŽP	- životní prostředí