

12/2017



územní plán  
Vestce

textová část odůvodnění

<b>Záznam o účinnosti</b>	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Vestec
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka



#### **OBJEDNATEL**

OBEC VESTEC  
 VESTECKÁ 3, 252 42 VESTEC  
 STAROSTA OBCE: TIBOR ŠVEC  
 e-mail [starosta@vestec.cz](mailto:starosta@vestec.cz)

#### **POŘIZOVATEL**

MěÚ ČERNOŠICE  
 ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
 RIEGROVA 1209  
 252 28 ČERNOŠICE  
 IČ: 00241121  
 TEL.221 982 521  
 e-mail [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)

#### **ZHOTOVITEL A PROJEKTANT NÁVRHU ÚP**



#### **FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
 VED. PROJEKTANT: ING.AKAD.ARCH.PETR FOGLAR  
 ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ  
 ING. PAVEL HOLUBEC, PhD  
 ING. ARCH. VOJTĚCH HROMEK  
 ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ  
 TEL.,FAX 224 919 889  
 e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

#### **SPOLUPRÁCE**

TVORBA KRAJINY: ING. KLÁRA SALZMANN, PhD.  
 CHYNÍN 17, 335 63 NOVÉ MITROVICE  
 e-mail [klarasalzmann@yahoo.com](mailto:klarasalzmann@yahoo.com)  
 ÚSES: Mgr. VLADIMÍR LEDVINA  
 TYRŠOVA 359, 341 01 HORAŽŘOVICE  
 email: [vledvina@gmail.com](mailto:vledvina@gmail.com)

#### **ZPRACOVATEL VVURÚ:**

ECODIS s.r.o.,  
 Dr. ING. R. KOVÁŘ  
 NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6  
 e-mail [eccom@seznam.cz](mailto:eccom@seznam.cz)

#### **PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD**

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
 ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE  
 ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK  
 TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE:

<b>A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, včetně souladu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....</b>	<b>2</b>
A.1. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR.....	2
A.2. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Územně plánovací dokumentací kraje .....	2
A.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	3
A.4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	4
A.5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	4
A.6. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	6
<b>B. Údaje o splnění požadavků zadání ÚP a další základní informace o pořízení územního plánu.....</b>	<b>6</b>
B.1. Použité podklady .....	6
B.2. Postup zhotovení územního plánu .....	7
B.3. Údaje o splnění požadavků vyplývajících ze Zadání.....	7
B.4. Údaje o splnění požadavků na úpravu návrhu po společném jednání.....	10
B.5. Údaje o splnění požadavků na úpravu návrhu před vydáním.....	15
<b>C. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....</b>	<b>16</b>
C.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	16
C.3. Bilance návrhového počtu obyvatel a počtu domů.....	35
C.4. Doprava .....	37
C.5. Technická infrastruktura .....	38
C.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	40
C.7. Vyhodnocení souladu ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	46
C.8. Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než stanovuje vyhláška 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. ....	46
C.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo .....	46
<b>D. Informace o výsledcích VVURÚ spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....</b>	<b>48</b>
<b>E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>52</b>
E.1. Zemědělský půdní fond .....	52
E.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa .....	55
<b>F. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů .....</b>	<b>55</b>
F.1. Řešení požadavků civilní ochrany .....	55
F.2. Požární bezpečnost.....	57
F.3. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů.....	57
<b>Textová část odůvodnění ÚP Vestce zpracovaná pořizovatelem a 3 přílohy.....</b>	<b>58</b>

## A.

### VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### A.1. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

- Obec Vestec je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České Republiky schválené usnesením vlády č. 276/2015 ze dne 15. dubna 2015., součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností. Pro řešení územního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky. Obecně formulované priority pro územní plánování a pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v řešení územního plánu uplatněny (a podrobněji popsány v dalších kapitolách).

konkrétní požadavky PÚR, tematizované v zadání – jejich vyhodnocení:

- Požadavek na vyváření „podmínek pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu“, související s polohou obce v rozvojové oblasti Praha, územní plán Vestce (ÚP) splňuje – a umožňuje tyto aktivity umisťovat zejména v rozsáhlých rozvojových plochách komerční zóny (OK) a vědy a výzkumu (OW)
- Požadavek na zachování urbanistické struktury původní centrální části obce a okolí Vesteckého rybníku ÚP splňuje: v historickém jádru obce žádné změny nenavrhuje a okolí Vesteckého rybníka ÚP navrhuje rozvíjet vymezením krajinného plánu (NK).
- Polyfunkční využití opuštěných areálů a ploch ÚP umožňuje. Vymezuje celkem 3 plochy přestavby – buď na plochy smíšené obytné (S): plochy přestavby P1 a P2, anebo plochy komerční zóny (OK): plocha přestavby P3.
- Ačkoli ÚP rozšiřuje rozsah rozvojových ploch, vymezuje též obdobně rozsáhlé plochy krajinného plánu (NK), jejichž cílem je vytvoření širokého přírodně-rekreačního pásu, který bude procházet územím od severu k jihu a umožní tak přírodně-rekreační propojení Prahy s jejím zázemím. Tento pás je v souladu s koncepcí tvorby zelených pásů a klínů okolo hl. m. Prahy, vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro zadržování a vsakování dešťových vod.
- ÚP vytváří podmínky pro zlepšování dopravní dostupnosti území, zejména vymezením koridoru kapacitní hromadné dopravy a podporou dopravy cyklistické a pěší.

#### A.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona, na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, a je od 22. února 2012 účinná. 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nabyla účinnosti dne 26.8.2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Vyhodnocení požadavků ze zadání, vyplývající ze ZÚR Stč. Kraje:

- Podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vytváří jednoduchá a čitelná urbanistická koncepce, která je detailně konkretizována ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v hlavním výkresu.
- Rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou a rozvoj znalostní ekonomiky umožňují vymezené plochy komerční zóny (OK) a vědy a výzkumu (OW), situované v návaznosti na vymezený koridor kapacitní hromadné dopravy.
- Navrhovaný rozvoje Vestce je přiměřený jeho velice výhodné poloze v sídelním systému. Velkému rozsahu rozvojových ploch odpovídá i velký rozsah přírodně-rekreačního pásu a důraz na kvalitní ztvárnění urbanistických os (viz kap. C.1 a D.1.1 textové části ÚP) a rozvoj systému sídelní zeleně, zejména alej podél ulice Vídeňské (viz kap. C.3 textové části ÚP).
- Vzhledem k rozvojové dynamice území ÚP umožňuje jak výstavbu na „zelené louce“, tak vymezuje 3 plochy přestavby, jejichž cílem je zejména vymístění nevhodných aktivity z obytného území.
- ÚP vytváří podmínky pro rekreaci v krajině (výstavba dalších cyklostezek, rekreace v navrženém krajinném parku – viz krajinný plán), ale i v rámci sportovních areálů, které navazují na přírodně-rekreační pás.
- Rozvojové plochy bydlení byly v naprosté většině přejaty z platného ÚPnSÚ Vestec. Zlepšení dopravní obsluhy území umožňuje vymezení koridoru kapacitní hromadné dopravy (uvažuje se metrobus anebo tramvaj).
- Koordinace územního rozvoje Vestce s hl. m. Prahou spočívá především v respektování záměrů, které jsou obsahem samostatných dokumentací (trasa metrobusu, vymezená jako koridor kapacitní hromadné dopravy; přírodně-rekreační vazba, určená k řešení v rámci krajinného plánu) a v koordinaci výstavby v části zástavby, která přímo navazuje na území hl. m. Prahy (rozvojová lokalita Hrnčíře).
- V ZÚR zrušenou Vesteckou spojku ÚP nikterak netematizuje, nicméně zájmem obce je zachování volné krajiny v této části území, odůvodněné faktem, že přírodní plochy na území obce nelze v jiném sektoru jejího území stabilizovat a rozvíjet (zelená páteř v rámci Krajinného plánu). V řešení ÚP Vestce nebyl zakreslen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu nového vodovodu V14 v severovýchodní části území obce, jako souběžné liniové stavby s tělesem Vestecké spojky, neboť mezi těmito liniovými stavbami je přímá souvislost a samostatně trasovaná stavba vodovodu povede zcela jistě v jiné, technicky a ekonomicky přímější a kratší trase.
- Existence a začlenění krajinného plánu do územně plánovací dokumentace Vestce vytváří důležitý předpoklad pro vysoký obytný standard sídelní krajiny a pro ochranu přírodních prvků.

### **A.3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Vestec sousedí s následujícími obcemi:

- Hlavní město Praha (na severu: městské části Praha 4-Kunratice, Praha-Libuš) – návaznost dopravní (Vídeňská ulice, cyklostezka A202 z Kunratic, koridor kapacitní hromadné dopravy), návaznost ÚSES (jinak odděleno plochami orné půdy)
- Hlavní město Praha (na severovýchodě: městská část Praha-Šeberov) – návaznost zástavby v Hrnčířích (rozvojová plocha Z17)
- Jesenice (na jihu: k.ú. Jesenice u Prahy) – návaznost hlavní urbanistické osy (ulice Vídeňská), návaznost cyklostezky a místní komunikace, návaznost rozvojových ploch Z18 na zástavbu Jesenice (jinak odděleno plochami orné půdy)

- Jesenice (na východě: k.ú. Zdiměřice u Prahy) – návaznost areálu vodojemu, návaznost výstavby na území Hrnčířů (rozvojová plocha Z17), návaznost cyklotras, návaznost ÚSES (jinak odděleno plochami orné půdy)
- Zlatníky-Hodkovice (na západě) – odděleno významnou bariérou v území, Pražským silničním okruhem a vesteckým přivaděčem, návaznost dopravní, návaznost ÚSES

ÚP Vestce koordinuje vymezení ÚSES (zejména na území Jesenice, kde byly určité nesrovnalosti) a cyklostezek, tak aby navazovaly změnu ÚP Zlatníků-Hodkovic č. 1 a změnu ÚP Jesenice č.4.

Koordinaci, zejména co se týče místní infrastruktury vyžaduje výstavba v rozvojových plochách bydlení v lokalitě Hrnčíře (Z17) a v návaznosti na Jesenici (Z18, zde se uvažuje změna katastrální hranice tak, aby byly předmětné plochy připojeny k Jesenici).

Koordinaci se všemi sousedícími obcemi vyžaduje územní a projektová příprava koridoru kapacitní hromadné dopravy, který je sice vymezen na území Jesenice, ale už nikoli na území Prahy a ani na území Zlatníků-Hodkovic, kam je též směřována jedna z možných variant. ÚP Vestce přejímá trasu dle studie Metrobus (SUDOP 2009), resp. dle Napojení území STAR na metro D (Envisystem 01/2016), koordinuje návaznost na území Jesenice a vymezuje dostatečnou šířku koridoru jak pro metrobus, tak pro tramvaj, přičemž je uvažován též doprovodný pás zeleně, kam lze situovat i cyklostezku.

#### **A.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán Vestce je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tak jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Při řešení ÚP byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy rozvoje území
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně místního urbanistického a architektonického dědictví. Tyto hodnoty jsou popsány v kap. B.2 návrhu ÚP, promítnuty do urbanistické koncepce (kap C.1 návrhu ÚP) a do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití (kap. F návrhu ÚP)
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území (kap. B.1 návrhu ÚP), včetně urbanistické koncepce (kap. C.1) a koncepce uspořádání krajiny (kap. E návrhu ÚP) s ohledem na hodnoty a podmínky území
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na zachování a kontinuální rozvíjení charakteru území.

#### **A.5. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

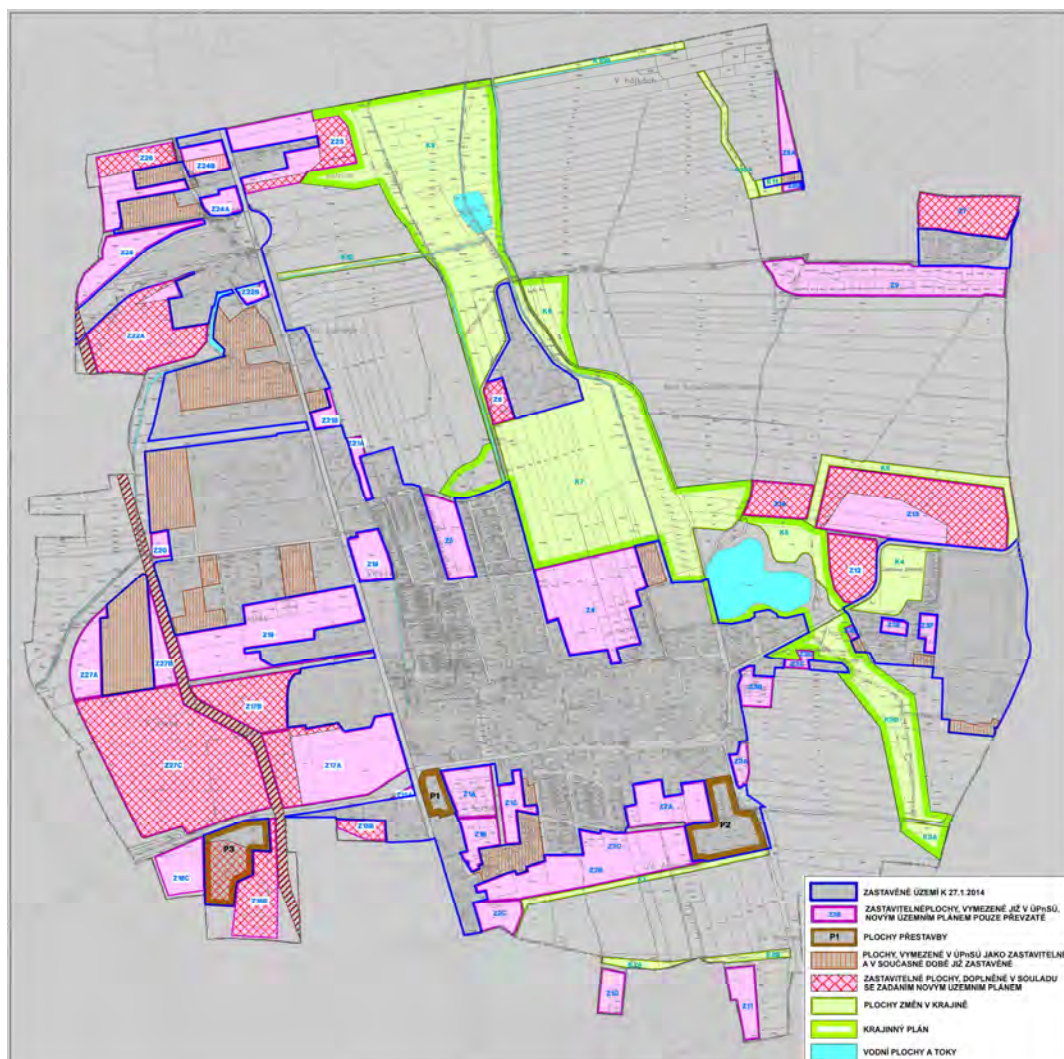
Vzhledem k atraktivitě Prahy i jejího zázemí, které podle všeho zůstanou i nadále republikovým magnetem na trhu práce i bydlení, lze očekávat, že nárůst počtu domů, obyvatel i komerčních ploch ve Vestci bude pokračovat. Potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch je proto opodstatněná.

V posledních dvou dekádách rostl počet obyvatel téměř explozivním tempem: v 90. letech se víc než zdvojnásobil z 370 v roce 1991 na 872 v roce 2001 a tento růst pokračoval neztenčeným tempem i v následujícím desetiletí, takže v roce 2010 měl Vestec 2137 obyvatel a na konci roku 2013 celkem 2272 obyvatel. Rozsah rozvojových ploch pro bydlení, vymezených v ÚPnSÚ (cca 28 ha), které byly v návrhu ÚP rozšířeny pouze minimálně (o cca 2,4 ha plochu v lokalitě Hrnčíře) umožňuje nárůst o dalších cca 1250 obyvatel. Dalších zhruba 400 obyvatel lze předpokládat v plochách přestavby a zástavbou proluk.

Rozsah rozvojových ploch, které byly zastavěny od vydání 3. změny ÚPnSÚ Vestec z roku 2006, ukazuje, že dynamika obytné výstavby se snižuje (postaveno bylo cca 15 rodinných domů a školka – celkem 2,2 + 0,6 ha rozvojových ploch), zatímco rozvoj komerčních ploch pokračuje podstatně dynamičtějším tempem (zastavěno bylo téměř 16 ha ploch – viz schéma níže osazené).

ÚP vymezuje celkem 96,0 ha zastavitelných ploch (Z1 až Z27) a 6,0 ha ploch přestavby (P1 až P3) - (viz bilance v kap. C.3). Nově definovaných (oproti ÚPnSÚ) je cca 42% z celkové výměry všech zastavitelných ploch, přičemž k největšímu rozšíření došlo u ploch komerční zóny (38% nových ploch), u nově definovaných ploch pro vědu a výzkum (27%), a u ploch občanského vybavení a sportu (19%) – viz bilance v kap. E.1.3.

*Schéma k vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch:*



V souvislosti s tímto dramatickým rozsahem rozvojových ploch je třeba zmínit i to, že ÚP nově vymezuje zhruba 57 ha „zelených“ ploch, z čehož většinu tvoří plochy vymezené k řešení krajinným plánem (50,6 ha) a zbytek zejména plochy ÚSES.

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území a jejich využití se odvíjí od jejich polohy vůči hlavní urbanistické ose – ulici Vídeňské, což významnou měrou přispívá k racionálnímu využití území, dobré dopravní obslužnosti a minimalizaci rušivých vlivů v území obytném.

#### **A.6. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Jediným záměrem nadmístního významu, který není řešen v ZÚR je koridor hromadné dopravy, propojující plánovanou konečnou stanici metra D – Písnice s Vestcem a Jesenicí. Dle dostupných informací Praha i Středočeský kraj o záměru koridoru hromadné dopravy jednájí a pracuje se na jeho konkretizaci – krom dokumentace „Nápojení území STAR na metro D“ se zpracovává též varianta příměstské tramvaje, která by propojila konečnou metra D v Písnici s Vestcem a Jesenicí, kde se zvažuje též umístění terminálu P+R.

Koridor hromadné dopravy je sice vymezen na území Jesenice, ale už nikoli na území Prahy a ani na území Zlatníků-Hodkovic, kam je též směřována jedna z variant. ÚP Vestce přejímá trasu dle studie Metrobus (SUDOP 2009), resp. dle projektové studie Nápojení území STAR na metro D (Envisystem 01/2016), koordinuje návaznost na území Jesenice a vymezuje dostatečnou šířku koridoru jak pro lacinější metrobus, tak pro ambicióznější tramvaj, přičemž je uvažován též doprovodný pás zeleně, kam lze situovat i cyklostezku, která též velice vhodně navazuje na konečnou metra. Překonání Vestceckého přivaděče uvažuje studie Envisystem (01/2016) ve dvou variantách: nadjezdem nebo podjezdem. Na území Vestce se počítá se dvěma stanicemi (v ul. Průmyslová a Hodkovická), které zlepšují nejen dopravní obsluhu obytného území Vestce, ale též jižní části komerční zóny a nově vymezených ploch vědy a výzkumu. Více viz kap B.4 a C.1.1.

## **B.**

### **ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚP A DALŠÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Požadavek na pořízení nového územního plánu Vestce vychází z usnesení zastupitelstva obce 10/2/11 ze dne 22. 12. 2010. Podkladem pro toto rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu Vestec z důvodu ustanovení §188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona. Nový ÚP Vestec nahradí stávající územní plán sídelního útvaru Vestec (ÚPSÚ), ve znění jeho změn č. 1 až 5.

#### **B.1. POUŽITÉ PODKLADY**

Návrh územního plánu (ÚP) Vestce vychází ze:

- Zadání územního plánu Vestce, schváleného dne 22.10.2013 zastupitelstvem obce (pořizovatel: MěÚ Černošice, Ing. Helena Ušiaková)
- Doplnujících průzkumů a rozborů k územnímu plánu Vestce (Foglar Architects, 04/2014)
- Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR), schválené dne 20.7.2009,

Z územně plánovací dokumentace:

- Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Vestec, s účinností od 10.7.1998, ve znění jeho změn č. 1-5 (z let 2000, 2000, 2006, 2008 a 2011)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), vydané dne 7.2.2012



Z územně plánovacích podkladů:

- Aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice 2014
- Architektonicko-urbanistická studie obce Vestec, Ing. Arch. Zdeněk Ouředníček, 09-2010
- Rekreačně-přírodní park u Vesteckého rybníku – sadovnicko-krajinářské řešení, Ing. Lucie Miovská, Ph.D, Ing. Tomáš Císař, 2011
- Nové sportovní centrum Vestec, Foglar architects 07-2012
- Metrobus – dopracování studie, SUDOP Praha, 12-2009
- Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně, návrhová etapa, U-24 s.r.o., 2009
- Krajinový plán Vestec a lokální územní systém ekologické stability – Klara Salzman a kol., září 2014 (příloha odůvodnění)
- Napojení území STAR na metro D, Envisystem 01/2016

## B.2. POSTUP ZHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán byl vytvořen následujícím postupem:

- Byly vymezeny hranice sídla (tj. zastavěných a rozvojových ploch), shromážděny a analyzovány všechny rozvojové dokumenty a záměry v území, a na tomto základě byla formulována koncepce rozvoje řešeného území.
- Koncepce byla rozpracována do hlavního výkresu (vymezující tzv. plochy s rozdílným způsobem využití a koncepci dopravy), výkresu základního členění území (který obsahuje zejména vymezení území, která jsou předmětem samostatných dokumentací – krajinového plánu, regulačních plánů a územních studií) a regulativů ploch s rozdílným způsobem využití („funkčních ploch“).
- Takto rozpracovaná koncepce byla několikrát konzultována se zastupiteli obce a zhotoviteli související dokumentace (Plán místního ÚSES, Krajinový plán, dokumentace SEA) a upravena na základě těchto jednání.
- Následně byla dokumentace zkompletována (byla vypracována koncepce technické infrastruktury, vymezeny veřejně prospěšné stavby, zhodnoceny zábory půdního fondu a vyhotoveno toto Odůvodnění) a předána pořizovateli.
- Dalším krokem je zahájení projednávání ÚP a zapracování výsledků těchto jednání do dokumentace (viz. další části kapitoly B).

## B.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZADÁNÍ

Vyhodnocení požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je zhodnoceno v kapitole A.

### B.3.1. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA URBANISTICKOU KONCEPCI (KAP. A.1.3 A A.1.4)

- *Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo.* Všechny rozvojové plochy v ÚP navazují na stávající zástavbu. Většina jich je přežata z ÚPnSÚ, k jejich rozšíření došlo zejména v západní části území (komerční pás, plochy pro vědu a výzkum) a v návaznosti na Vestecký rybník (plochy sportovní). Podrobněji viz kap. A.5.
- *Omezit hluk se silniční dopravy.* K tomuto cíli ÚP přispívá urbanistickou koncepcí, kde podél hlavní dopravní tepny je pás komerční, který zároveň tvoří určitou bariéru mezi ul. Vídeňskou a obytným územím.

- *Prověření rozvojových lokalit z ÚPnSÚ, prověření doplnění nových ploch komerčně-výrobní zóny v JZ, SZ části obce.* Většina navržených rozvojových ploch byla do ÚP doplněna, neboť zapadají do celkové urbanistické koncepce (nachází se v komerčním pásu, anebo v plochách vědy a výzkumu), jejich rozšíření je odůvodněno dynamikou rozvoje obce (viz. kap. A.5) a jsou dopravně dobře obsloužené (návaznost na ul. Vídeňskou, popř. i na koridor kapacitní hromadné dopravy).
- *Stanovit využití ploch v kategorii výhled.* V této kategorii byly v ÚPnSÚ zařazeny dvě plochy. Plocha bydlení v návaznosti na Jesenici, jejíž zařazení do ÚP je odůvodněné, neboť přímo navazuje na zástavbu Jesenice a k dispozici je potřebná infrastruktura. Druhá lokalita se nachází východně od ul. Vídeňské, jižně od kruhového objezdu, kterým je ukončen Vestecký přivaděč. Tato ploška rezervy pro výrobu a sklady do byla zařazena do návrhového období ÚP, neboť součástí koncepce jednoznačné stanovení rozsahu zastavitelných ploch obce a pro zemědělské využití je daná plocha nevhodná..

### **B.3.2. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (KAP. A.2.3 A A.2.4)**

Vysoká intenzita dopravy v centru obce, nedostatek parkovacích a odstavných stání, navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území. Vzhledem k poloze obce v širším regionu může ÚP ovlivňovat intenzitu a směr dopravních toků pouze omezeným způsobem. ÚP proto s vysokou intenzitou dopravy v ul. Vídeňské počítá a zapracovává tento fakt do rozvojové koncepce území. Ulice Vídeňská je vymezena jako hlavní urbanistická osa; pro konkretizaci řešení souvisejícího veřejného a poloveřejného prostoru je vymezen regulační plán RP-02, jehož součástí bude i konkretizace dopravního uspořádání tohoto prostoru (doprava automobilová, cyklistická i pěší); a podél této osy jsou situovány komerční pás, vytvářející zároveň izolačně-přechodovou zónu mezi touto dopravně silně zatíženou osou a obytnou zástavbou.

- Dopravní napojení ploch výroby a skladování, koncepce dopravy, koordinovaný rozvoj výrobně obslužných zón. ÚP navrhuje postupné omezení a vymístění výrobních a logistických ploch z území. V komerčním pásu podél ulice Vídeňské by měly být situovány zejména plochy pro prodej, služby a administrativu, popřípadě výroba nerušící. Západně od tohoto pásu jsou vymezeny plochy vědy a výzkumu. ÚP zároveň vymezuje koridor kapacitní hromadné dopravy, který by měl převzít alespoň část dopravní zátěže z Vídeňské, zajistit dopravní obsluhu vymezených rozvojových ploch a zlepšit celkovou dopravní dostupnost Vestce. Z obytného území je navrženo výrobní aktivity přemístit právě do výše uvedených pásů (stávající výrobní areály v obytném území jsou vymezeny jako plochy přestavby).
- *Cyklotrasa vedená po stávající komunikaci s neodpovídajícími parametry.* Patrně se tím myslí cyklotrasa 8100/A50, vedená ulicemi Vesteckou a Hodkovickou. ÚP tyto ulice vymezuje jako vedlejší urbanistickou osu a požaduje zde mj. kvalitní a bezpečné řešení cyklo dopravy. Toto řešení je však ve stávající zástavbě (historické jádro Vestce) limitováno omezenou šířkou veřejného prostoru. Doporučené cyklopruhy je proto ve stíněných podmínkách možno nahradit cyklo-piktogramy na vozovce, které motoristy upozorní na zvýšenou přítomnost cyklistů. V dosud nezastavěné části této urbanistické osy (zejm. okolo křižovatky Šatálka a v ul. Hodkovické), je řešení dopravy požadováno v rámci řešení regulačního plánu RP-01. Mimo tato dvě území je doporučeno komunikaci rozšířit o cyklopruhy popř. doplnit paralelní cyklostezky.
- *Dle bilance rozvoje obytných ploch navrhnout plochy občanského vybavení.* Kapacity rozvojových ploch jsou bilancovány v kap.C.3. tohoto Odůvodnění. ÚP vymezuje plochu občanské vybavenosti o výměře 1,3 ha a plochy pro sport o výměře zhruba 9 ha. Občanskou vybavenost je dále možno, dle požadavků obyvatel a možností obce, umístit v rámci ploch smíšených obytných.

- *Provéřit a navrhnout opatření ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy, prověřit potřeby, kapacity a umístění ploch odstavných a parkovacích.* ÚP navrhuje řešit v rámci RP-01 přestavbu křižovatky na Šatálce a v rámci RP-02 postupně ul. Vídeňskou přebudovat do podoby příměstského bulváru, v jehož rámci bude řešena též doprava v klidu.
- *Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.* ÚP Vestce nenavrhuje žádnou komunikaci v trase tzv. Vestecké spojky, která byla rozhodnutím Krajského soudu v ZÚR zrušena, a která by znamenala přivedení negativních účinků dopravy i do dosud relativně klidných částí.
- *Systematicky řešit pěší a cyklistickou dopravu.* ÚP přejímá a mírně upravuje koncepci cyklo dopravy od Vestecké Komise pro dopravu a bezpečnost. Tato koncepce akcentuje zejména cyklo dopravy rekreační a cyklistické trasy a stezky vede pokud možno mimo zastavěné území. ÚP proto tuto koncepci doplňuje o požadavek kvalitní a bezpečné cyklistické a pěší dopravy po celé délce urbanistických os – je totiž třeba předpokládat, že obyvatelé jezdí na kole též do práce a na nákupy (nejen na výlety), kteréžto aktivity jsou umístěny zejména podél urbanistických os.
- *Provéření zásobování území pitnou vodou.* V souladu s novou koncepcí zásobování Dolnobřežanska pitnou vodou je navrženo posílení čerpací stanice Vestec-Safina a posílení stávajícího vodovodního přivaděče. U obou záměrů se počítá s využitím stávajících objektů a tras.
- *Provéření intenzifikace ČOV.* Na základě bilance předpokládaného nárůstu počtu obyvatel byl stanoven potřebný nárůst kapacity ČOV. V rámci řešení projektu intenzifikace ČOV je doporučeno nejprve zjistit, zda na ní nebude vhodné napojit i některé komerční či vědecké areály.
- ÚP Vestce navrhuje standardní pokrytí území inženýrskou infrastrukturou. Veškeré sítě navazují na stávající koncepci. V zastavěném území jsou příslušné sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, spoje) vedeny v rámci uličního prostoru.
- *Bude kladen důraz na likvidaci dešťových vod v místě.* ÚP Vestce, krom jiného, navrhuje řešit likvidaci části dešťových vod v rámci řešení krajinného plánu.
- Součástí rozvojové koncepce Vestce je návrh přírodně-rekreačního pásu, navazujícího na obytné území. Zde jsou situovány jak plochy místní i nadmístní občanské vybavenosti (zejména plochy sportovní), ale v rámci krajinného plánu jsou podpořeny též možnosti nepobytové rekreace v krajině.
- ÚP aktivně řeší návrh sítě veřejných prostranství, jejíž základem jsou dvě urbanistické osy, a jejichž podrobné řešení je předmětem vymezených regulačních plánů RP-01 a RP-02. Veřejná prostranství v dalších obytných plochách budou řešena v rámci návrhu těchto ploch, případně jejich studií (US1, US2).

### **B.3.3. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY (KAP. A.3.3. A A.3.4.)**

- Provéřit možnosti revitalizace/renaturalizace drobných vodních toků, řešit nedostatek zeleně, zvýšit koeficient ekologické stability. Tímto se bude podrobně zabývat vymezený krajinný plán. ÚP vymezuje zhruba 57 ha nových „zelených“ ploch, což by mělo ekologickou stabilitu, stejně jako kvalitu obytného prostředí zásadním způsobem zvýšit.
- Řešit nefunkční ÚSES. Součástí ÚP je nový Plán místního ÚSES, koordinovaný s krajinným plánem. Hlavní změnou oproti ÚPnSÚ je posun LBK 1.3 více na sever, což souvisí též se zrušením Vestecké spojky v ZÚR. Plán místního ÚSES dále vymezuje přes 30 interakčních prvků, zajišťujících zachování stávajících přírodních prvků, stejně jako doplnění jejich sítě tak, aby byla spojitá a pokrývala celé řešené

území. ÚSES byl koordinován se sousedními obcemi, zejména s Jesenicí, kde se vyskytovaly určité nesrovnalosti.

- ÚP zohlední vzdálenost 50 m od okraje lesa. V území je jediný malý lesík, který navíc vzniknul tím, že plocha bývalé zahrady zarostla. ÚP navrhuje tento lesík vyjmout z PUPFL a převést na ploch veřejné zeleně. Tímto se v ÚP přestane vyskytovat i vzdálenost 50 m od okraje lesa.

#### **B.3.4. DALŠÍ POŽADAVKY (KAP. B, C, E, G)**

- *Prověření možností vymezení Vestecké spojky jako územní rezervy.* Řešení ÚP s Vesteckou spojkou nepočítá a její vypuštění ze ZÚR vítá. Bez ní totiž nedojde k další fragmentaci krajiny, ani ke zvýšení hlukové zátěže v dosud klidných lokalitách (Hrnčíře, severovýchodní okraj Vestce). Její vypuštění naopak umožňuje kvalitní a koncepční řešení uspořádání krajiny a vymezení zeleného pásu, který takřka nepřerušeně prochází územím od severu k jihu.
- VPS a VPO jsou vymezeny v příslušné části ÚP (výkres č. 4, kapitola G Návrhu ÚP).
- ÚP vymezuje 3 regulační plány, 3 územní studie a jeden krajinný plán.
- Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a vyhodnocení vlivů udržitelný rozvoj území je součástí samostatné dokumentace SEA.
- Dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí a ochrany přírody vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.
- Zpracování variantních řešení nebylo v Zadání požadováno.

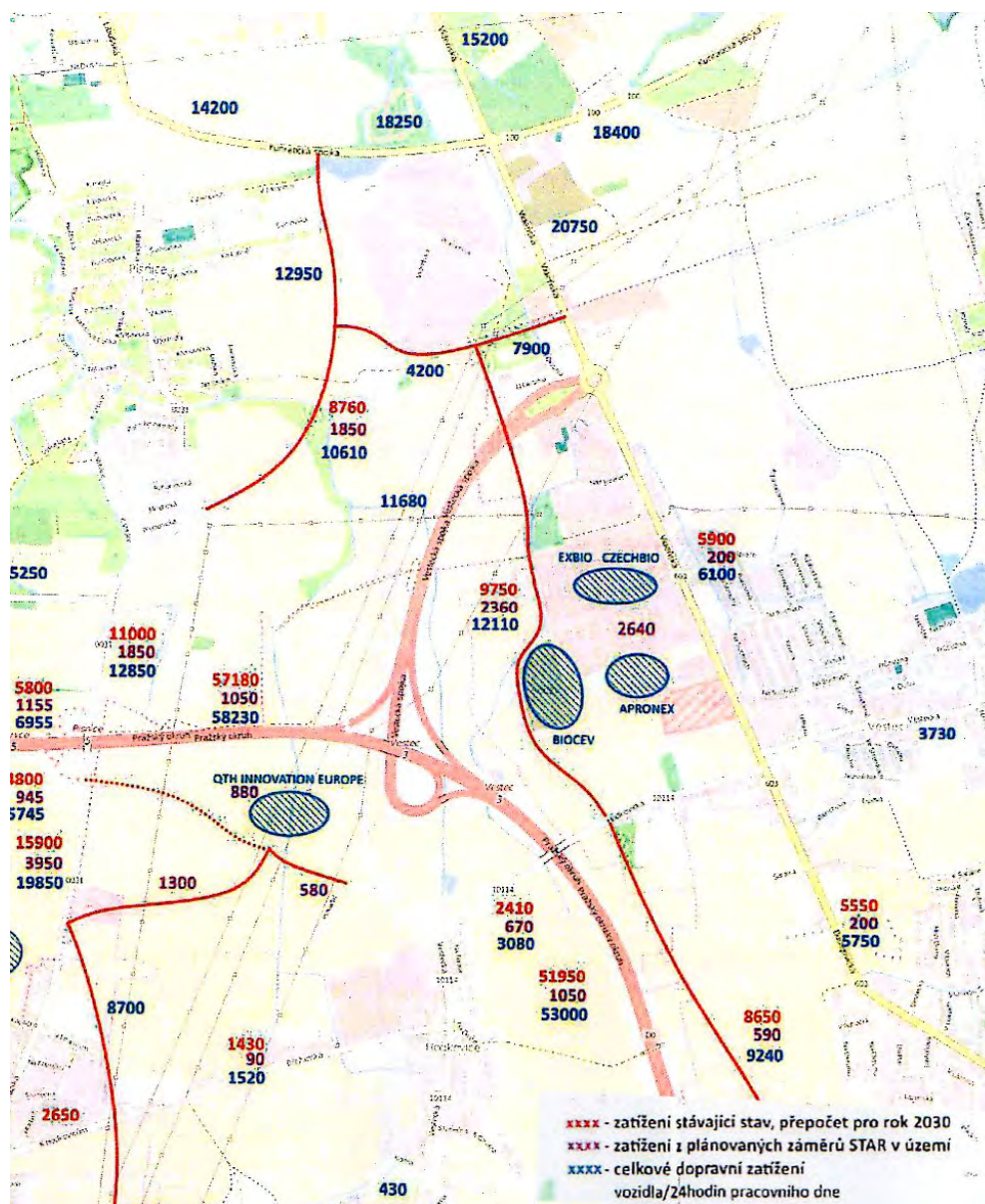
#### **B.4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

Níže jsou vyhodnoceny požadavky pořizovatele, které jsou výsledkem vyhodnocení stanovisek DOSS, připomínek sousedních obcí a ostatních připomínek, uplatněných k návrhu ÚP Vestec ke společnému jednání konanému dne 24.8.2015. Vyhodnoceny jsou pouze ty požadavky, kde je po projektantovi požadována úprava návrhu. Číslování požadavků je dle seznamu pořizovatele.

A – požadavky dotčených orgánů:

- 2) *do podmínek využití plochy OV (kap. F.3.2) byl do podmíněné přípustného využití plochy Z12 doplněn požadavek na splnění hygienických limitů; obdobný požadavek byl doplněn do podmínek využití plochy OS a plochy S (kap. F.3.1)*
- 3) *do podmínek využití plochy OK (kap. F.3.2) bylo do podmíněné přípustného využití doplněno, že přímé dopravní napojení ploch Z22A, Z24A a Z25 na komunikaci R1 (přejmenováno na dálnici D0) není možné*
- 6a) *do kap. D.3.4.1 bylo doplněno, že další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV*
- 6b) *veškeré vodovody a čerpací stanice v řešeném území byly aktualizovány dle podkladu obce*
- 6d) *do podmíněné přípustného využití plochy OV (kap. F.3.2) bylo doplněno, že ploch Z12 je určena pouze pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu; podmínky prostorového uspořádání byly upraveny tak, že max. koeficient zastavění je 40% a max. výšková hladina 2NP*
- 6i) *v kap. F.3.1 byly dle požadavků prověřeny a upřesněny koeficienty zastavění následovně: pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 35%; pro bytový dům max. 40%; v zastavěném území max. 50%; pro řadový rodinný dům max. 60%*

- 17-ZPF) zastavitelné plochy Z16A a Z16B byly z ÚP vypuštěny a plochy Z15B, Z22A a Z23 byly zmenšeny o části, které zabíraly půdu v I. či II. třídě ochrany; celkem tak došlo tedy ke zmenšení záborů o 4,16 ha
- 17-prevence závažných havárií) kapitola F.1.5 odůvodnění byla doplněna o doporučení ohledně ochrany před rizikem uniku chlóru
- 17-SEA) kapitola D tohoto odůvodnění byla doplněna o popis kompenzačních opatření z dokumentace SEA, kterou ÚP plně respektuje
- 19) podmínky využití ploch S, OV, OS, OK, OW, TI a X byly upraveny na základě požadavků ministerstva obrany a označení VUSS bylo nahrazeno označením MO ČR
- B – požadavky sousedních obcí a ostatní:
  - 1b) protože Vestecká spojka byla rozhodnutím soudu z 14.6.2013 zrušena, a v 1. aktualizaci ZÚR vymezena nebyla, návrh ÚP není s platnými ZÚR v rozporu; jižní část plochy Z23 byla zmenšena tak, aby respektovala území stavební uzávěry pro koridor Vestecké spojky ze dne 2.12.2013; úpravy podél silnice Vídeňské v tomto úseku neumožňují žádné nové stavby a byly proto vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV)-návrh, na kterých se předpokládá výsadba zeleně na veřejných prostranstvích



- 1c) Dle záměru „Napojení území STAR na metro D“ (Envisystem 01/2016) se připravuje místní sběrná komunikace funkční třídy B1, extravilánového typu kategorie S7,5/60 s mezní hodnotou intenzity dopravy cca 13 000 voz./24 hod; projektant navrhuje extravilánovou komunikaci bez ohledu na ÚP, který ji v úseku mezi Průmyslovou a Hodkovickou cele obklopuje zastavitelným územím, takže by mělo jít spíše o příměstský bulvár. Vzhledem k návrhu křižovatky na konci ulice Průmyslové (poblíž areálu Biocev) byla rozšířena plocha PV-návrh cca o 0,17 ha tak, aby se tam uvažované projektové řešení této komunikace vešlo (a aby šel lépe přemostit Vestecký potok). V souvislosti s touto úpravou bylo též mírně upraveno vedení biokoridoru LBK 1.1 a vymezena plocha změny v krajině K13 o výměře 0,21 ha. Dle dostupných informací Praha i Středočeský kraj o záměru koridoru hromadné dopravy jedná a pracuje se na jeho konkretizaci – kromě zmiňované dokumentace „Napojení území STAR na metro D“ se zpracovává též varianta příměstské tramvaje, která by propojila konečnou metra D v Písnici s Vestcem a Jesenicí, kde se zvažuje též umístění terminálu P+R. Předpokládané změny dopravní zátěže komunikací v řešeném i navazujícím území ilustruje obrázek výše (Envisystem 01/2016 – Akustická studie Ametris 07/2016).
- 4) viz výše v bodu A3
- 6-1) Důvody vymezení trasy viz kap C.1.1 tohoto odůvodnění a bod B1c výše, trasa byla vymezena na základě studie „Metrobus – dopracování studie, SUDOP Praha, 12-2009“ (viz kap B.1 tohoto odůvodnění) a tuto trasu v zásadě respektuje též aktuální dokumentace „Napojení území STAR na metro D“ (Envisystem 01/2016)
- 6-2) z textu výroku a výkresu VPS byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, které by měly být vymezeny v regulačních plánech
- 6-3) Důvody rozšíření Vídeňské ulice viz kap C.1.1 tohoto odůvodnění, konkrétní řešení tohoto záměru, včetně zásahu do využití konkrétních pozemků se požaduje v regulačním plánu RP-02. Plocha vymezeného regulačního plánu RP-02 a stejně tak plocha VU – Úpravy koridoru Vídeňské ulice pouze vymezuje, kterých pozemků se tyto úpravy mohou týkat. Konkrétní stavební řešení není předmětem ÚP, ale navazující dokumentace (RP-02). Dopady na pozemek parc. č. 133 tedy bude možno řešit teprve v rámci požadovaného RP-02.
- 6-4) legenda HLV byla doplněna o popis šedé přerušované čáry, označující návrh úprav silnic II. a III. třídy. Úprava křižovatky Vídeňské s Hodkovickou a Vesteckou ul. bude předmětem navazující dokumentace (RP-01, prováděcí dokumentace). ÚP dává možnost nalézt takové řešení, které zohlední všechny relevantní zájmy. Možné varianty omezuje pouze maximálním rozsahem ploch a zvolené řešení může být plošně mnohem úspornější. Na úrovni ÚP nelze nyní stanovit konkrétní projektové řešení ani konkrétní zásah do pozemku žadatelů.
- 7-1) v kap. F.3.1 byly bytové domy přesunuty z hlavního do přípustného využití a jejich výstavba povolena pouze v lokalitách Z1A, Z1B, Z1C a P1
- 7-2) v kap. F.3.1 byla minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků upravena následovně: pro izolovaný rodinný dům: 800 m<sup>2</sup>; pro dvojdům (1 sekce): 600 m<sup>2</sup> ; pro řadový dům (krajní sekce): 400 m<sup>2</sup>; pro řadový dům (prostřední sekce): 300 m<sup>2</sup>, řadové rodinné domy jsou přípustné pouze v lokalitě Z2B
- 7-3) v kap. F.3.1 byly koeficienty zastavění prověřeny a upraveny následovně: pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 35%; pro bytový dům max. 40%; v zastavěném území max. 50%; pro řadový rodinný dům max. 60% - a to základě jednání na obci
- 7-4) chyba v katastru, evidující pozemek č. 984/1 jako vodní plochu byla opravena na veřejné prostranství

- 7-5) do kap. D.2.2 a F.3.7 byla doplněno, že koridor hromadné dopravy lze využít též pro místní komunikaci (pokud tím nebude znemožněno využití pro dopravu hromadnou)
- 8) viz body 7-1, 7-2 a 7-3 výše
- 9-3) viz bod A17-ZPF výše
- 9-5) text str. 21 byl upraven
- 9-8) Zachování funkce meliorací v ploše, kde je navržena obytná výstavba (plochy smíšené obytné – S), není potřeba. Meliorace totiž souvisí se zemědělským využitím plochy, které se však zastavením plochy Z2B změní.
- 9-15) viz bod A6d výše
- 10-2) V kap. C.1 výroku se píše: “Regulativy využití [plochy OK] sice umožňují pokračování ve stávající lehké výrobě, ale do budoucna by tyto plochy měly sloužit spíše obchodu a službám.” Podmínky využití plochy OK jsou formulovány tak, aby umožnily postupný přechod od stávajícího využití pro výrobu a skladování k obchodu a službám. ÚP plán operuje v horizontu desetiletí a nemá ambici stanovit využití území zbytečně svazujícím způsobem (tj. území „přeúčít“), majitelům pozemků tedy poskytuje přiměřenou volnost v jejich využití, přičemž ale ÚP stále ukazuje směr, kterým se má území dlouhodobě ubírat.
- 10-4) viz kap B7-1 výše
- 10-5) Sportovní i komerční plochy byly vymezeny na základě Zadání, jemuž odpovídá i komplexní řešení dopravy v řešeném území. Vzhledem k poloze Vestce v systému osídlení mají na dopravní a hlukové zatížení obce řádově vyšší vliv dopravní záměry regionálního charakteru (Vestecká spojka, dálnice D3, metrobus či tramvaj), kterými se ÚP koncepčně zabývá. Rozšíření zmíněných rozvojových ploch tedy nezpůsobí zhoršení dopravního zatížení Vídeňské ani nedojde ke zhoršení hlukového zatížení okolního bydlení.

C – požadavky krajského úřadu k posuzování vlivů na životní prostředí:

- a) viz bod A17-ZPF výše
- b) 1. odstavec kap. D.4.3.2 byl nahrazen takto: „Likvidace srážkových vod bude zajištěna v místě jejich vzniku zasakováním, případně bude likvidace srážkových vod zajištěna retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku.“
- c) kapitola E.3 – interakční prvky byla doplněna o popis významu těchto krajinných prvků a potřebu jejich ochrany či nového založení
- d) protože veškeré vodní toky a okolí vodních ploch jsou součástí ÚSES (biokoridory, biocentra, interakční prvky), je jejich nezastavitelnost v ÚP zajištěna

D – požadavky krajského úřadu

- a) Plochy Z23 a Z26 byly zmenšeny o 20 m široký pás zeleně podél hranice řešeného území. Plocha Z25 je celá zahrnuta v platné dokumentaci, a proto byla ponechána v původním rozsahu.
- b) VPS V14 (dle ZÚR) byla ve výkresu dopravní a technické infrastruktury a ve výkresu VPS vymezena jako VPS WT1, a byla doplněna též do kapitoly G.1 výroku
- c) jižní část plochy Z23 byla zmenšena tak, aby nezasahovala do území stavební uzávěry pro koridor Vestecké spojky ze dne 2.12.2013; úpravy podél silnice Vídeňské v tomto úseku neumožňují žádné nové stavby a byly proto vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV)-návrh, na kterých se předpokládá výsadba zeleně na veřejných prostranstvích
- d) Plochy VU (Úpravy koridoru ulice Vídeňské) byly přeřazeny z kategorie překryvných jevů v území mezi plochy s rozdílným způsobem využití, takto byl

upraven hlavní a koordinační výkres a v textu byla plocha přesunuta z kapitoly F.3.7 do kapitoly F.3.5

- e) viz bod B1c výše

Další úpravy:

- do kap. A.1 byla doplněna zmínka o 1. aktualizaci PÚR ČR
- do kap. A.2 byla doplněna zmínka o 1. aktualizaci ZÚR Stč. Kraje
- rozsah VPS WD4A a WD4C byl upraven dle požadavků obce
- dle požadavku obce byla do hlavního výkresu zanesena cyklostezka, navržená podél plochy přestavby P2 a napojená na Vesteckou ulici
- označení rychlostní silnice R1 bylo upraveno na dálnici D0
- na základě úprav po SJ byly aktualizovány tabulky v kap. C.3 návrhu a C.3 a E.1.1 odůvodnění, rozsah záborů ZPF se tím zmenšil o 5,71 ha

Úpravy dle pokynů pořizovatele 04-2017:

- 1) vypuštěn interakční prvek IP 28
- 2) všechny linie interakčních prvků ve výkresech jsou vyznačeny s kolečky, kterými je rozlišen stav/návrh
- 3) do výkresů i textů doplněna VPS V14 dle ZÚR Stč. kraje
- 4) upraveno OP vyplývající z existence objektů Ministerstva obrany dle zaslané přílohy (100m od hranice pozemku MO)
- 5) Z legendy HLV byl vypuštěn překryvný jev zeleň na veřejných prostranstvích a plocha PV legendy rozdělena na dvě poloviny, kde část jsou plochy PV a část plochy PV se zelení
- 6) plocha Z23 byla z jihu zmenšena tak, aby byla respektována vyhlášená stavební uzávěra v koridoru Vestecké spojky – konkrétní zmenšení plochy Z23 dohodnuto s Krajským úřadem
- 7) plocha Z16C byla na hranici kú Vestec zmenšena o pás zeleně v šířce 10 m
- 8) na severní hranici plochy Z26 byl vymezen pás zeleně o šířce 10 m
- T1) do kap F.3.1 (plochy S a F.3.2 (plochy OK) bylo doplněno, že omezení se týká 100m od hranice pozemků, svěřených do správy Ministerstva obrany
- T2) do odůvodnění doplněna kap. A.6. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- T3) do kap F.3.1 bylo doplněno, že „v ploše Z2B bude v navazujících řízeních dbáno na zachování funkčnosti zbývajících meliorací“
- T4) v kap F.1, vymezení pojmů byl vypuštěn poslední bod „specifické požadavky“ (týkal se požadavků Ministerstva obrany, které jsou plně zahrnuty v podmínkách využití dotčených ploch)
- T5) v kap F.3.1 (plocha S) upraven koeficient zeleně na min.40% (dle požadavku OŽP)
- T6) v kap F.3.2 (plocha OS) byly doplněny podmínky prostorového uspořádání takto: koeficient zastavění 40%, maximální výšková hladina zástavby: 12 m
- T7a) likvidace odpadních vod v areálech OK a OW: vypuštěna formulace „V územích komerční zóny (OK) a vědy a výzkumu (OW) bude splašková kanalizace rozdělena na veřejné stoky a vlastní areálovou kanalizaci.“ V rámci projektového řešení příslušných areálů bude stanoveno, zda se odpadní vody budou 1) likvidovat v rámci



areálu, anebo 2) odvedeny na ČOV Vestec (v tomto případě je nutno zajistit příslušné navýšení kapacity ČOV Vestec)

- T7b) v podmínkách využití plochy S u koeficientu zeleně vypuštěna formulace „dle platných předpisů“
- T7c) v podmínkách využití plochy S bylo upřesněno, že koeficient zastavění pozemku v zastavěném území se týká zastavěného území k 27.1.2014, tj. tak jak je vymezeno v grafické části ÚP
- T7d) v podmínkách využití plochy OV bylo upřesněna formulace „maximální výšková hladina zástavby: stavby občanské vybavenosti: max. 2np, pokud *neupřesní* regulační plán a požadavky MO ČR jinak“ a doplněno „koeficient zeleně v ploše Z12: min. 40%“
- T8) doporučení pořizovatele, aby byla plocha S rozdělena na dvě až tři odlišné funkční plochy dle možnosti výstavby bytových domů a s rozlišením na zastavěné území a zastavitelné plochy, bylo zváženo, ale v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí byla ponechána plocha jediná
- T9) Podmínky využití plochy koridoru hromadné dopravy byly na základě dohody s Prahou upraveny tak, že tento koridor je určen jen pro hromadnou dopravu

## **B.5. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Územní plán byl před vydáním upraven v souladu s Pokyny pořizovatele:

- Větší část rozvojové plochy Z16B o výměře 2,16 ha byla navrácena do návrhu. Došlo zde totiž v průběhu projednání Návrhu ÚP k přebonitování zemědělské půdy, díky čemuž zanikl i důvod pro vypuštění z návrhových ploch (původně bylo 90% plochy Z16B ve II. třídě ochrany a 10% ve IV třídě; po rebonitaci (po veřejném projednání) byly do návrhu navráceny pouze části plochy mimo ZPF ve II. třídě ochrany (vyjma úzkého pruhu v severní části plochy, který je již zemědělsky nevyužitelný) a je nutno ho zachovat jako součást zastavitelné plochy z důvodu dopravního napojení lokality, výsledkem je, že v ploše Z16B je 3,7% plochy ve II třídě, 87,6% plochy ve III. třídě a ve IV. třídě je 12,5% plochy). Podél hranice katastru byl vymezen 10 m široký pruh zeleně dle požadavku Krajského úřadu, obdobně jako např. u plochy Z16C. Výkres záborů ZPF byl příslušným způsobem upraven a tabulka záborů v kap. E.1 tohoto odůvodnění doplněna a přepočítána.
- Hranice rozvojové plochy Z10 a přilehlé komunikace byly upřesněny dle geometrického plánu a podkladů, poskytnutých městem Jesenice tak, aby došlo na jihu území ke koordinaci v navazujících katastrech Vestce a Jesenice.
- Do přípustného využití ploch S- Plochy smíšené obytné byla v *odrážce „bytové domy v lokalitách Z1A, Z1B, Z1C a P1“* doplněna lokalita „Z2D“ (vymezená jako část zastavitelné plochy, označené v návrhu ÚP dosud jako Z2B: lokalita Z2D je vymezena na pozemcích s již vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením pro BD), plocha je vyznačena v grafické části ve výkrese Základního členění a v hlavním výkrese.
- Dále byla do přípustného využití ploch S- Plochy smíšené obytné doplněna odrážka „*užívání stávajících bytových domů*“

## C.

### KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

#### C.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Koncepce Územního plánu (ÚP) Vestce přímo navazuje na koncepci platného Územního plánu sídelního útvaru Vestec (ÚPnSÚ), včetně jeho změn 1-5, a dále tuto koncepci rozvíjí. ÚP ve svém řešení zahrnuje též celou řadu dalších studií a plánů, které byly od vydání poslední změny ÚP zpracovány (viz. kap B.1), a zasazuje je do jednotného koncepčního rámce.

Jelikož Vestec je velice dynamicky se rozvíjející obcí, navíc na jedné z významných spojnic Prahy s jejím suburbánním zázemím, řešení územního plánu muselo vzít v potaz a zkoordinovat jak potřeby vlastního Vestce, tak potřeby širšího regionu, které se do předmětného území promítají.

Rozvojové plochy ÚP Vestce u Prahy odpovídají rozsahem vymezení v Územním plánu sídelního útvaru Vestec (ÚPnSÚ), přičemž koncepce základního členění urbanizovaného území obce na jeho jednotlivé složky zůstává zachována.

Péče obce o zvýraznění a podporu krajinné složky území a kultivaci přírodního prostředí vyústila ve zpracování **krajinného plánu obce**, který tvoří samostatnou přílohu odůvodnění a řeší „Zelenou páteř“ území.

#### C.1.1. ANALÝZA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A JEJICH PRŮMĚTU DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vestec leží ve Středočeském kraji, na rozhraní Prahy a jižního segmentu pražského příměstského regionu, mezi městskými částmi Praha 4-Kunratice, Praha-Libuš a Praha-Šeberov, a obcemi Jesenice a Zlatníky-Hodkovice. Obec je funkčně integrována do Pražského metropolitního regionu, dobře dostupná po silnici i pravidelnou autobusovou dopravou. Celý katastr obce je zařazen mezi krajinu sídelní – Pražská metropole zde přechází z tzv. vnějšího pásma Prahy do prostoru suburbanizace s vysokým ekonomickým potenciálem. Tomu odpovídá i intenzivní urbanizace obce v posledních dvou dekádách, spočívající zejména v rozvoji bydlení, komerční zóny a výstavbě infrastruktury.

Poloha v regionu Vestec předurčuje k tomu, aby byl v mnoha ohledech jakýmsi „spojovacím kloubem“ mezi Prahou a jejím nejbližším zázemím. Řešené území má proto jak velký rozvojový potenciál, tak se zde projevuje řada problémů, souvisejících spíše s rozvojem Pražské metropole a jejím propojením s širším regionem, nežli se samotným Vestcem.

Nejviditelnějším důsledkem zapojení Vestce do Pražské aglomerace jsou intenzivní dopravní toky v území – zejména nájezd z Prahy na Pražský okruh v severozápadní části území (Vestecký přivaděč) a tranzitní doprava v severojižním směru, vedená Vídeňskou ulicí (silnice II/603). Významným dílem k řešení ÚP Vestce přispělo i zrušení trasy tzv. Vestecké spojky v ZÚR Stč. kraje, neboť právě to umožnilo ambiciózní a pro přírodu i obyvatele příznivé řešení krajiny ve východní části Vestce (Vestecká spojka je však zakreslena i v dostupné dokumentaci připravovaného Metropolitního plánu Prahy – část 600: „Cesty lidí a zboží“, str. 20, což naznačuje pokračující snahu hlavního města o realizaci této stavby).

Koncepce Územního plánu Vestce proto vychází ze **stávajícího řešení regionální automobilové dopravy**, a tedy z velkého a potenciálně i rostoucího dopravního zatížení jak Vesteckého přivaděče, tak Vídeňské ulice. Území plán se tohoto problému chopil jakožto příležitosti. Velký objem regionální dopravy totiž představuje i velký počet potenciálních zákazníků. ÚP proto navrhuje přestavět Vídeňskou ulici do podoby **příměstského bulváru**, lemovaného plochami **komerční zóny** (zaměřené na

obchod a služby a s postupným útlumem logistických a výrobních aktivit). Podrobným řešením ulice Vídeňské se bude zabývat regulační plán RP-02.

Velkorysý kruhový objezd, napojující Vestecký přivaděč na silnici II/603, umožňuje i kvalitní dopravní napojení sousedních komerčních ploch, a proto bylo možno jejich rozsah, v souladu s rozvojovou dynamikou území a díky značné vzdálenosti od obytného území, nadále rozšířit (rozvojové plochy Z22A, Z23 a Z26 byly oproti ÚPnSÚ rozšířeny o 8,15 ha).

Koridor Vestecké spojky se již v ÚP Vestce neobjevuje, neboť její trasa byla rozhodnutím Krajského soudu z roku 2013 zrušena. Trasa Vestecké spojky by rovněž byla ve významném konfliktu navrhovanou severojižní zelenou páteří v krajině a zájmy stabilizace a posílení přírodní složky území.

Záměrem, který může významně zlepšit dopravní dostupnost Vestce směrem na Prahu, ale i snížit zatížení Vídeňské ulice automobilovou dopravou, je vymezení **koridoru kapacitní hromadné dopravy**, který je veden v západní části území, paralelně s ulicí Vídeňskou. Uvažuje se zde sice relativně laciný systém metrobus, navazující na plánovanou konečnou budoucího metra D v Písnici (která patří mezi dopravní priority Metropolitního plánu Prahy), ale navržené řešení umožňuje i investičně náročnější výstavbu tramvajové trati. Trasa tohoto koridoru sice není vymezena v ZÚR, ani v dosud platném Územním plánu Prahy či v dostupné dokumentaci připravovaného plánu Metropolitního, ale v ÚP sousední obce Jesenice, která má na jeho realizaci též velký zájem, trasa vymezena je. V připravovaném Metropolitním plánu tato trasa, na rozdíl od Vestecké spojky, není, leč v průběhu projednávání této dokumentace bude možnost apelovat na zanesení tohoto koridoru do dokumentace, neboť je v souladu přinejmenším se strategickým cílem, spočívajícím ve „vytvoření jednotného pražského a regionálního dopravního integrovaného systému veřejné dopravy, jehož páteří je kolejová doprava“ a jehož cílem je „významně ovlivnit objem zbytné automobilové dopravy pro cesty do zaměstnání“ (část 600, str. 37). Na území Vestce se počítá se dvěma stanicemi (v ul. Průmyslová a Hodkovická), které zlepší nejen dopravní obsluhu obytného území Vestce, ale též jižní části komerční zóny a nově vymezených ploch vědy a výzkumu (oproti ÚPnSÚ došlo v této části území k rozšíření rozvojových ploch Z15, Z16, Z17 a Z27 o 20,66 ha).

S rozvojem západního segmentu území Vestce souvisí i navrhovaná **přestavba křižovatky na Štálce**. Ta je totiž zásadním uzlovým bodem v území, neboť se zde kříží hlavní a vedlejší urbanistická i dopravní osa území (ulice Vídeňská s Vesteckou a jejím pokračováním – ulicí Hodkovickou) a s realizací koridoru kapacitní hromadné dopravy a výstavbou v plochách Z15, Z16, Z17 a Z27A význam tohoto místa nadále vzroste. Vzhledem ke komplexitě tohoto místa ÚP požaduje jeho řešení v podrobnější dokumentaci – v regulačním plánu RP-01.

Regionální význam má i pruh území („zelená páteř“) o celkové výměře 61,0 ha, řešený v rámci **krajinného plánu** (samostatná příloha Odůvodnění: „Krajinný plán Vestec a lokální územní systém ekologické stability“, zpracováno Klárou Salzman a kol. září 2014 v koordinaci se zpracováním územního plánu). Nízký koeficient ekologické stability (0,10) stávajícího území byl (kromě v dnešní době téměř osvětlených záměrů obce) jedním z důvodů návrhu této rozsáhlé plochy NK pro zelenou páteř v krajině (**61,0 ha** území). Důležitým dokumentem, který byl aplikovaný v případě vypracování Krajinného plánu Vestec je „Zelená infrastruktura – zlepšování přírodního kapitálu Evropy“ – dokument Komise Evropského parlamentu. Se zelenou infrastrukturou- krajinným plánem úzce souvisí i řešení místního ÚSES. Jeho hlavní větve totiž prochází zhruba v ose území, řešeného krajinným plánem. Odtud se pak odpojují dvě větve místního ÚSES a směřují na východ a západ na území sousedních obcí.

Plocha Zelené páteře bude tvořena převážně travnatými porosty, výsadbami dřevin a porostů přírodě blízkých, dále plochami vodních toků, vodních ploch, mokřadů

stávajících a navržených. Důležitou funkcí Zelené páteře bude zadržování vody v území – proto je důležitá změna místních kultur na trvalý travní porost. Velmi důležitým, novým prvkem, je v krajinném plánu řešení odtoku dešťové vody z území přírodě blízkými metodami (storm water management), které by mohlo výrazně snížit množství vody, které odtéká Olšanským potokem.

Obec Vestec je pro demonstraci páteře Zelené infrastruktury optimálním prostorem.

Zelená infrastruktura se dotýká několika oblastí a resortů (vodní hospodářství, zemědělství, ochrana přírody, dopravní infrastruktura, tvorba veřejných prostranství).

Ve Vestci je **zelená páteř** součástí územního plánu, schválením územního plánu bude mít zákonné předpoklady na svoji realizaci a může se stát modelovou ukázkou pro ostatní obce.

Podél východního okraje zástavby Vestce je totiž navržena realizace krajinářsky ztvárněného území s vysokým stupněm ekologické stability a doplňkovou rekreační funkcí. Tento pruh zeleně, kterým prochází lokální ÚSES, představuje důležitou součást „zeleného prstu“, směřujícího z území Prahy dále na jih, provazujícího tak přírodní památku Hrnčířské louhy, skrze území Vestce a Jesenice s tzv. „zeleným prstencem“ okolo Prahy (viz. výkres Oblastí se shodným krajinným typem v ZÚR, kde je tomto místě vymezen „návrh systému přírodně-rekreačních vazeb území Prahy a Středočeského kraje“, a dokumentace „Zelené pásy“, které tuto vazbu vymezují podrobněji). Tímto územím, stejně jako podél navrženého koridoru kapacitní hromadné dopravy, jsou též vedeny cyklostezky, provazující Prahu s jejím zázemím a poskytujícím možnost rekreace jak obyvatelům Vestce a sousedním obcím, tak obyvatelům Prahy. Navržený krajinný plán též navazuje na pás zeleně, který je předmětem řešení projednávané změny č. 4 ÚPO Jesenice. A je v souladu i s připravovaným Metropolitním plánem, který v části 100 (str. 8) říká: „městská krajina je v první řadě krajinou obytnou, volná krajina je krajinou příměstskou, tzn. v první řadě rekreační“ a dále (str. 38) požaduje **zajištění prostupnosti krajiny za městem**.

Na krajinný plán bude navazovat rozvoj sportovních areálů a území pro veřejnou infrastrukturu (oproti ÚPnSÚ došlo ke zvýšení rozlohy rozvojových ploch Z12, Z13 a Z14 o 8,52 ha). Realizace krajinného plánu též představuje zásadní bod posílení ekologické stability území, což zároveň vyvažuje intenzivní výstavbu v rozvojových plochách a významnou měrou tak přispívá k udržitelnému rozvoji řešeného území.

Co se týče zařízení a tras technické infrastruktury, územím Vestce je vedena **řada regionálně významných vedení technické infrastruktury** (vodovodní přivaděče, vedení velmi vysokého napětí, vysokotlaký plynovod) a je zde i několik obdobně významných areálů technické infrastruktury (část vodojemu a úpravny vody pro Prahu a trafostanice 110/22 kV). Tyto koridory s areály jsou situovány v severozápadní a ve východní části území. Jejich využití je stabilizované a budou je respektovat i řešení vymezených rozvojových ploch, které s těmito trasami kolidují (zejména plochy Z13, Z22, Z23, Z26 a Z27).

Územní plán respektuje stávající objekt obrany státu (včetně vymezených ochranných pásem), situovaný západně od ulice Vídeňské, o jehož přesunu se neuvažuje.

ZÚR navrhuje koridor pro umístění stavby V14 – vodovodní řad z vodojemu Jesenice na JV Prahy, vedený v souběhu s trasou Vestecké spojky. Vzhledem k tomu, že Vestecká spojka byla na základě soudního rozhodnutí vypuštěna ze ZÚR, nebyl do ÚP Vestce zakreslen ani koridor vodovodního přivaděče (jde o doprovodnou liniovou stavbu ve stopě souběžné se silniční).

Závěrem této analýzy širších vztahů v území je třeba zdůraznit, že **strategickým zájmem Vestce je nedopustit navrácení Vestecké spojky do ZÚR Středočeského kraje** – a v tomto ohledu připomínkovat i připravovaný Metropolitní plán. Záměry, které tento strategický záměr podporují, jsou **krajinný plán**, jehož realizace bude

představovat další argument pro ochranu předmětného území před výstavbou této nežádoucí silnice, která by do území kromě hluku a emisí přinesla i jeho další nežádoucí fragmentaci, a koridor **kapacitní hromadné dopravy**, jehož realizace umožní snížení zátěže území automobilovou dopravou a její alespoň částečné nahrazení dopravou hromadnou, popř. cyklistickou, a tedy i snížení potřeby realizace Vestecké spojky. V součtu tyto dva záměry přispívají k udržitelnému rozvoji území nejen Vestce, ale jeho širšího okolí, což o Vestecké spojnici, nadále podporující automobilismus, říci nelze.

### C.1.2. ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Vestce musí respektovat výše naznačené širší územní rámce. Jelikož se nachází na trase jedné z nejvytíženějších silnic, propojujících Prahu s jižním segmentem jejího suburbánního zázemí (ulice Vídeňská), musí se i aktivně zabývat širšími souvislostmi intenzivního provozu na této komunikaci a jejím zasazením do celku obce. Z těchto důvodů je Vídeňská ulice považována za **hlavní urbanistickou osu území**. Právě skrze ní je totiž Vestec napojen na širší region.

Druhá, vedlejší urbanistická osa, tvořená ulicemi Vestecká a Hodkovická, je už řádově méně významná, neboť propojuje především sousední obce. Spolu s rozšiřováním zastavěného územím obce, ale též díky plánům na výstavbu koridoru kapacitní hromadné dopravy, by však význam této vedlejší osy měl pouze narůstat. Bude totiž propojovat nejen obytné území se stanicí kapacitní hromadné dopravy, ale půjde též o propojení jednotlivých funkčně rozlišených pásů, které jsou vymezeny paralelně s hlavní urbanistickou osou území.

Je to právě tento systém dvou urbanistických os, který je základem urbanistické koncepce Vestce, a který též tvoří přechodový prvek mezi lokálními a regionálními jevy. A i proto si zvláštní pozornost zasluhuje právě křížení těchto dvou os, které znamená nejen potřebu přestavby křižovatky na Šátálce, ale i koncepční a kvalitní ztvárnění tohoto prostoru, v němž je navíc navrženo situovat nové veřejné prostranství – náměstí. Vzhledem k významu tohoto místa, ale i vzhledem ke složitosti řešených problematik, vyžadujících zohlednění jak regionálních aspektů, tak detailů hmotového a prostorového uspořádání, je požadováno tento prostor řešit v regulačním plánu RP-01, jehož součástí je též řešení související plochy přestavby P1, zastavitelné plochy Z1A a větší části vedlejší urbanistické osy (až po křížení s koridorem kapacitní hromadné dopravy).

Hlavní urbanistická osa území rozděluje na **specifické pásy**, jejichž využití se odvíjí právě od polohy vůči této ose. Podél jedné strany této dopravně-obslužné osy je situováno bydlení a související aktivity (občanská vybavenost, rekreace), zatímco podél druhé strany této osy jsou umísťovány aktivity, které s bydlením slučitelné nejsou (protože zhoršují jeho kvalitu), ale přesto je vhodné, aby byly v dosahu obytného území (výroba, prodej, intenzivní doprava). Zároveň je z logistických důvodů vhodné, aby se na hlavní ose vyskytovaly uzly (křižovatky, zastávky MHD), kolem nichž se aktivity zahušťují. Z regionálního hlediska lze celý Vestec považovat za jediný uzel na této ose. Nejdůležitějším lokálním uzlem je pak již zmíněná křižovatka na Šátálce.

Podrobnější členění území do této koncepce specifických pásů začleňuje systém dopravní obsluhy území. Základem obsluhy automobilovou dopravou zůstává i nadále ulice Vídeňská. Je však navrženo ji humanizovat, a přebudovat do podoby **příměstského bulváru**, který bude prostorově sjednocovat čtyřřadá alej, a kde budou vytvořeny podmínky pro bezpečný pohyb chodců, cyklistů i automobilů (včetně jejich stání).

Paralelně s touto hlavní osou (západně) je navržen koridor kapacitní hromadné dopravy, oddělující pás komerční zóny od ploch vědy a výzkumu, a zajišťující kvalitní napojení na pražskou metropoli. Na druhé straně tvoří méně významnou paralelní

osu sběrná komunikace (ul. V Jahodárně a Ve Stromkách), zajišťující obsluhu obytného území. Ještě více na východ pak územím, taktéž v severo-j jižním směru, prochází cyklostezka A202, zajišťující rekreační propojení Praha-Vestec-Jesenice, v obytném území pokračující ulicemi Hrnčířská a Na Průhoně. Takové to cyklostezky (či cyklotrasy) je však navrženo vést i ulicí Vídeňskou a podél koridoru kapacitní hromadné dopravy, neboť cyklo-doprava má nejen funkci rekreační, ale též dopravně-obslužnou, a tedy je takovéto trasy vést ke všem významným cílům, mezi něž je možno komerční i vědecko-výzkumnou zónu zcela jistě zařadit, stejně jako potřebu rychlého a bezpečného napojení na Písnici a další sousedící části Prahy (cyklodoprava je totiž nejefektivnější na kratší vzdálenosti, tj. pro pohyb po obci a mezi sousedními obcemi či městskými částmi).

Kolmo na tyto osy vedlejší urbanistickou osu doplňují i další ulice a zároveň sběrné komunikace ve východo-západním směru. Jde o ulice Průmyslová a Na Spojce, které navíc napojují plánovanou zastávku MHD na obytné území, a jimiž je vedena i jedna z cyklotras.

## OBYTNÉ ÚZEMÍ

Obytné území se nachází východně od hlavní osy. Historické jádro Vestce (čočkovitě rozšířená lineární náves v ul. Vestecké) zakládá vedlejší urbanistickou osu a od ní se výstavba postupně rozšiřuje směrem na sever i na jih.

Jak dokládají kapitoly C.2.1, A.5, Vestec je dynamicky se rozvíjející obcí. Počet obyvatel se zvýšil z 370 v roce 1991 na 2272 obyvatel na konci roku 2013. Od vydání změny č.3 ÚPnSÚ Vestec v roce 2006 bylo zastavěno 18,2 ha rozvojových ploch (z toho 15,4 ha tvořily plochy komerční, 2,2 plochy obytné a 0,6 ha plocha občanské vybavenosti – nová školka).

Ze 34,4 ha smíšených obytných ploch, které ÚP vymezuje, pouze 2,4 ha představují rozšíření oproti ÚPnSÚ. Naprostá většina obytných rozvojových ploch je tak přejata z platného územního plánu, a k jejich rozšíření došlo pouze v lokalitě Hrnčíře (plocha Z7), která však představuje pouze rozsáhlou proluku v zastavěném území, takže v tomto ohledu ani nelze hovořit o rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Z bilance výstavby (kap. C.3) vyplývá, že po využití všech rozvojových ploch smíšeného bydlení a zástavbou proluk se počet obyvatel zvýší zhruba o 1650 na přibližně 3900 obyvatel v roce 2030. Ačkoli se dynamika růstu počtu obyvatel oproti předchozím dekádam snižuje, stav připravenosti projektů výstavby ukazuje, že velice brzy lze počítat s nárůstem o cca 750 obyvatel, neboť v plochách Z2 a Z4 jsou k dispozici územní studie parcelace a v ploše Z9 již byla vybudována i potřebná infrastruktura a dochází k její zástavbě. Z toho vyplývá i to, že k plánované intenzifikaci čistírný odpadních vod bude nutno přistoupit velice brzy.

Územní plán vymezuje pouze **jeden typ obytných ploch** a s to plochy smíšené obytné (plochy S). Prvním z důvodů tohoto kroku je jednoduchá a přehledná dokumentace, druhým je podpora polyfunkčního využívání území, kterou nezatěžuje zbytečně vysoká míra regulace. Regulativy této plochy zde umožňují umístit veškeré aktivity a způsoby využití, které jsou slučitelné s bydlením. I tak lze ale předpokládat, že okolí vedlejší urbanistické osy bude přitahovat spíše obchody a služby, kdežto dále od této osy budou převažovat plochy čistě obytné.

V katastru se též nacházejí dvě obytná území, odtržená od hlavního obytného pásu: menší lokalita, navazující na areál vodojemu, a část území, navazující na sídlo Hrnčíře. ÚP též umožňuje rozvoj lokalit, navazujících na zástavbu Jesenice (Z10 a Z11).

Území zastavitelných ploch Z2B a Z4 již byla prověřena územními studiemi, jejichž řešení územní plán respektuje a přijímá.

## PÁS KOMERČNÍ ZÓNY, VĚDY A VÝZKUMU

V posledních letech – a lze to dát do souvislosti s otevřením Pražského okruhu – dochází k intenzivnímu rozvoji komerční zóny ve Vestci. Od roku 2006 bylo zastavěno 15,4 ha těchto ploch a při pohledu na obrázek za kap. A.5 vidíme, že tento typ rozvojových ploch již byl téměř vyčerpán. I proto byly, na základě Zadáání, vymezeny další rozvojové plochy komerční zóny. Nad rámec ÚPnSÚ tak bylo nově vymezeno 17,2 ha ploch komerční zóny (části ploch Z6, Z15, Z16, Z17, Z22, Z23 a Z26) a 12,2 ha ploch pro vědu a výzkum (Z27). Celkem, i s plochami, které jsou přeřazeny z ÚPnSÚ, tak územní plán vymezuje 41,8 ha ploch komerční zóny a 14,61 ha ploch vědy a výzkumu (podrobněji viz kap. C.3).

Důvodem vymezení těchto ploch je především rozvojová dynamika obce, která je též součástí rozvojové oblasti OB1 – Praha, a využití potenciálu, který poloha obce na významném dopravním tahu skýtá. Všechny rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a s dobrou dopravní obsluhou, která by se, v případě realizace koridoru kapacitní hromadné dopravy, měla ještě zlepšit (zvláště směrem na Prahu).

Plochy vědy a výzkumu byly z komerčních ploch vyděleny s důvodem jejich specifických požadavků, ale též proto, aby zde bylo podpořeno umísťování takovýchto aktivit s vysokou přidanou hodnotou, které navíc využívají potenciálu regionu s vysokou vzdělaností, návaznosti na výzkumné a jiné instituce v hl. m. Praze, ale i v návaznosti na areály podobného typu, které se budují v blízkých obcích Zlatníky-Hodkovice a Dolní Břežany. Vymezením tohoto typu ploch je tak podpořen vznik místního vědecko-výzkumného klastru, který může být významným rozvojovým impulsem v území. Nepřímo vznik takového klastru podporuje i zpracování krajinného plánu a možnost rozvoje veřejné vybavenosti a sportu, které mohou do obce přitáhnout potenciální zaměstnance těchto institucí a firem.

## PŘÍRODNĚ-REKREAČNÍ PÁS

Východní část řešeného území představuje především volná krajina, v současnosti především velké a nepřilíživé členění lány orné půdy s fragmenty zeleně a s několika významnými póly ekologické stability, mezi nimiž nejvýznamnější je Vestecký rybník a jeho doprovodná zeleň (zároveň funkční biocentrum LBC 1), dále bývalé zahradnictví (plocha K4) – dnes smíšený neudržovaný porost, který se do kategorie les dostal spíše nedopatřením, a proto je navrženo ho opět z PUPFL vyjmout a ošetřovat jakožto veřejnou zeleň, a melioracemi dotčený tok Olšanského potoka.

Zhruba v severo-j jižním směru územím prochází pás území, řešeného **krajinným plánem**. Řešení tohoto území o výměře 61 ha je předmětem samostatné dokumentace (příloha odůvodnění) „Krajinný plán Vestec a lokální územní systém ekologické stability“, zpracované Klárou Salzmann a kol. (září 2014), a koordinované se zpracováním územního plánu.

Jelikož území Vestce prochází intenzivním rozvojem a příměstská krajina neposkytuje příliš prostoru pro tradiční řešení krajiny, krajinný plán vychází z principů **zelené infrastruktury**, a tedy jasně odděluje prostor pro tento typ infrastruktury. Prvořadým úkolem je **zvýšení retence vody v území** využitím přírodně blízkých opatření a obnova těch místních komunikací, které lidé potřebují k běžnému každodennímu životu.

Plocha řešená krajinným plánem („Zelená páteř“) bude tvořena převážně travnatými porosty, výsadbami dřevin a porostů přírodně blízkých, dále plochami vodních toků, vodních ploch, mokřadů stávajících a navrhovaných. Součástí zelené páteře však budou pěší a cyklo-komunikace, dětské a sportovní hřiště. Návrh Zelené páteře též vytváří potenciál a prostor pro případnou budoucí tvorbu a návrh **krajinařského parku**. Součástí krajinného plánu je i vymezení místa pro rozhlednu.

Další navrhované prvky tvorby krajiny

- a. ÚSES a ochrana biodiverzity
- b. Zachování historických prvků v krajině, jejich posílení
- c. Koncepce zadržování vody
- d. Prostupnost a obytnost krajiny (cesty– pěší, cyklo, vyhlídky, odpočívadla)
- e. Hospodářské využívání krajiny – priority - zemědělství – dodržení optimálních agrotechnických zásad užívání půdy

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

(Zpracovatel ÚSES: Mgr. Vladimír Ledvina, Ing. Klára Salzmann Ph.D).

Konkrétní opatření byla stanovena podrobně zpracovatelem ÚSES, pro jednotlivé prvky jsou specifikovaná níže v tabulce objektů, která současně vysvětluje a odůvodňuje vymezení těchto prvků v návrhu ÚP.

### Stávající ekologicky významné segmenty krajiny (EVSK):

číslo prvku	popis
1	<p>rybník s doprovodnými břehovými porosty; okolo hráze na západní straně je celá plocha hojně využívána lidmi k rekreaci a odpočinku a tomu odpovídá i úprava ploch; na východní a severní straně naopak je jen malý pohyb lidí a vegetační porost zde má charakter přírodě blízkého lužního lesa s olší a vrbou a dalšími domácími druhy dřevin</p> <p>flora: OL, VBK, VBJ, VBX, LP, DB, JS, JVM, JVK, BO, TŘ, STŘ, HL, BRS, RIB, OST, plicník, pryskyřník, hluchavka a další</p>
2	<p>listnatý remízek se vzrostlými stromy a keřovým patrem, z východní strany ohraničený malým vodním tokem a navezeným návrším zeminy ze stavby rodinných domů, které je porostlé ruderální vegetací, bylinami, keři</p> <p>a náletovými stromy; některé topoly se již rozpadají</p> <p>flora: TOC, VBJ, VBX, LP, JS, PTZ, JVK, TŘ, HL, TR, RŮ, B,</p>
3	<p>Smíšený remízek se vzrostlými stromy a další přírodě blízkou vegetací mezi potokem a polem orné půdy; částí prochází nová cyklostezka; u potoka je vypouštěcí voliera pro bažanty, koryto potoka bylo v minulosti zpevněné, dnes má částečně porušené zpevnění a břehy začínají mít přirozený charakter;</p> <p>flora: DB, LP, BO, JS, PTZ, OL, SM, TOC, TR, RŮ, B, ruderál v bylinném patře: kopřiva, kerblík, svízel přítula, bolševník obrovský, česnáček, hluchavka</p> <p>fauna: bažant, kos, pěnice černohlavá, sýkory, zajíc, srnec, ...</p>
4	<p>retenční malá vodní nádrž s ostrůvkem – umělé břehy, avšak dobře vyvinutý přírodě blízký litorál</p> <p>flora: VBJ, PTZ, KAT, OL, JVK, TO, RŮ, KRO, bylinné patro: orobinec, chrastice, sítina, a další</p> <p>fauna: kachny březňáčky, lyska, vrabec polní, a další</p>
5	<p>bývalá cihelna, dnes remízek uprostřed orné půdy s vzrostlými stromy a malou tůň stojaté vody, jež pomalu zarůstá bylinnou vřetací; mnohé stromy jsou staré a usychající; hustý keřový podrost; hnízdiště a úkryt pro ptáky a další živočichy, rozpadající se topoly - hnízdní stromy pro špačky a další ptáky</p>



	flora: TOC, VBB, VBK, DB, JS, OST, BZ, RŮ, HL, JVK, PM fauna: hnízdící špačci, sýkory
<b>6</b>	přírodě blízké břehové porosty vrb a olší podél potoka, v podrostu ruderalní byliny potok regulován avšak na některých místech má již opět přirozené břehy

### Skladebné části systému ekologické stability - biocentra a biokoridory

Pořadové číslo: 1	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBC 1 - Vestecký rybník</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významný krajinný prvek	Biogeografický význam: lokální biocentrum, existující, částečně vymezené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 A-AB 4, 3 BC 3	Rozloha: 7,45 ha
<p>Charakteristika ekotopu a bioty: kombinované biocentrum, rybník s doprovodnými břehovými porosty; okolo hráze na západní straně je celá plocha hojně využívána lidmi k rekreaci a odpočinku a tomu odpovídá i úprava ploch; na východní a severní straně naopak je jen malý pohyb lidí a vegetační porost zde má charakter přírodě blízkého lužního lesa s olší a vrbou a dalšími domácími druhy dřevin, v severovýchodní části je dnes orná půda a nově založený extenzivní obecní sad ovocných stromů flora: OL, VBK, VBJ, VBX, LP, DB, JS, JVM, JVK, BO, TŘ, STŘ, HL, BRS, RIB, OST, plicník, pryskyřník, hluchavka a další <u>stupeň ekologické stability (SES) = 4, 3, 1</u></p> <p>Návrh opatření: regulovat návštěvnost, omezit pohyb osob z prostoru přírodě blízkého lužního lesa, dřevinnou skladbu břehových porostů dále přibližovat přirozenému, původnímu stavu, zcela vyloučit introdukci cizokrajných a stanovištně nevhodných dřevin; vertikální i horizontální strukturu porostů přibližovat přirozenému stavu; výchova pouze je-li účelná z důvodu podpory různověkosti a úpravy skladby směrem ke skladbě přirozené, v rámci možností pro zabezpečení bezpečnosti ponechat porosty přirozenému vývoji podél východního břehu rybníka rozšíření vhodnou krajinařskou úpravou na severovýchod od stávajících porostů dřevin</p>	
Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
Pořadové číslo: 2	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBC 2 - Retenční nádrž</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významný krajinný prvek	Biogeografický význam: lokální biocentrum, existující, částečně vymezené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 BC 3, 3 A-AB (B) 4	Rozloha: 1,25 ha

Charakteristika ekotopu a bioty:

retenční malá vodní nádrž s ostrůvkem – umělé břehy, avšak dobře vyvinutý přírodě blízký litorál; bývalá cihelna, dnes remízek uprostřed orné půdy s vzrostlými stromy a malou tůňí stojaté vody, jež pomalu zarůstá bylinnou vřetací; mnohé stromy jsou staré a usychající; hustý keřový podrost; hnízdiště a úkryt pro ptáky a další živočichy, rozpadající se topoly - hnízdní stromy pro špačky a další ptáky; částečně orná půda a zahloubený malý vodní tok vytékající z retenční nádrže  
flora: VBJ, PTZ, KAT, OL, JVK, TO, RŮ, KRO, TOC, VBB, VBK, DB, JS, OST, BZ, HL, JVK, PM

bylinné patro: orobinec, chrastice, sítina, a další

fauna: kachny březňáčky, lyska, vrabec polní, hnízdící špačci, sýkory a další

stupeň ekologické stability (SES) = 4, 3, 1

Návrh opatření:

cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo stojatých vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; rozšířit vhodnými krajinnými úpravami do požadované velikosti a rozsahu, spojit oba ekologicky stabilní stávající segmenty; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; částečně může být plocha využívána pro rekreaci a environmentální výchovu

Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
----------------------------------	-------------------------------

Pořadové číslo: 3	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBC 3 - Nad Sátalkou</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významný krajinný prvek	Biogeografický význam: lokální biocentrum, existující, částečně vymezené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 A-AB 4, 3 AB,B 4	Rozloha: 1,80 ha

Charakteristika ekotopu a bioty:

mokřadní biocentrum s přírodě blízkými břehovými porosty vrb a olší podél potoka, v podrostu ruderální byliny, částečně podmáčená neudržovaná louka a v části orná půda; potok je zregulován a zahlouben avšak na některých místech má již opět přirozené břehy

stupeň ekologické stability (SES) = 4, 3, 1

Návrh opatření:

cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo tekoucích vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; revitalizovat vodní tok, rozšířit vhodnými krajinnými úpravami do požadované velikosti a rozsahu; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; možná je i extenzivní údržba vlhké louky pro podporu biodiverzity a vlhkomilných druhů rostlin v bylinném patře

Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
----------------------------------	-------------------------------

Pořadové číslo: 4	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBK 1</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeografický význam: lokální biokoridor, existující, částečně vymezený, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 AB,B 4, 3 A-AB 4	Délka, šířka: 1600 m , 15 - 25 m

Charakteristika ekotopu a bioty:

mokřadní biokoridor podél potoka, potok je zregulován a zahlouben avšak na některých místech má již opět přirozené břehy, břehové porosty jsou jen ostrůvkovitě roztroušené, často orná půda až k potoku; v úseku od silnice k LBC 2 potok meandruje a má přírodě blízký charakter i s břehovými porosty avšak pouze v malém rozsahu; částečně prochází zastavěným územím  
stupeň ekologické stability (SES) = 3, 1, 0

Návrh opatření:

cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo tekoucích vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; revitalizovat vodní tok, rozšířit vhodnými krajinářskými úpravami do požadované šíře a rozsahu; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; možné je i rozšíření o extenzivní vlhké louky v okolí potoka, v zastavěném území ponechat co největší možný prostor pro přirozenou a dřevinnou vegetaci podél potoka

Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
Pořadové číslo: 5	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBK 2</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeografický význam: lokální biokoridor, existující, částečně vymezený, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 BC 3	Délka, šířka: 260 m , 20 - 30 m

Charakteristika ekotopu a bioty:

mokřadní biokoridor podél potoka, potok je zregulován, břehové porosty jsou jen ostrůvkovitě roztroušené, místy je tvoří vzrostlé domácí dřeviny; často orná půda až k potoku;  
stupeň ekologické stability (SES) = 3, 1,

Návrh opatření:

cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo tekoucích vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; revitalizovat vodní tok, rozšířit vhodnými krajinářskými úpravami do požadované šíře a rozsahu; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; možné je i rozšíření o extenzivní vlhké louky v okolí potoka, možné jsou terénní úpravy v rámci revitalizace potoka - vytvoření tůní, poldrů, příp. malé vodní nádrže a území pro zdržení vody v krajině; podpora biodiverzity

Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
Pořadové číslo: 6	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBK 3</b>	
Prostorově strukturní typizace:EVKP - ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeografický význam: lokální biokoridor, existující, částečně vymezený, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 BC 3	Délka, šířka: 1100 m , 20 - 25 m

Charakteristika ekotopu a bioty:

mokřadní biokoridor podél potoka, potok je zregulován, břehové porosty jsou jen ostrůvkovitě roztroušené a velmi řídké, většinou jen soliterní stromy a keře, v některých úsecích se vytvořily rákosiny a menší plošky s podmáčenou půdou v blízkosti potoka, často orná půda až k potoku;  
stupeň ekologické stability (SES) = 3, 2, 1,

Návrh opatření:

cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo tekoucích vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; revitalizovat vodní tok, rozšířit vhodnými krajinářskými úpravami do požadované šíře a rozsahu; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; možné je i rozšíření o extenzivní vlhké louky v okolí potoka, možné jsou terénní úpravy v rámci revitalizace potoka - vytvoření tůní, poldrů, příp. malé vodní nádrže a území pro zdržení vody v krajině; podpora biodiverzity

Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
----------------------------------	-------------------------------

Pořadové číslo: 7	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBK 4</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeografický význam: lokální biokoridor, existující, částečně vymezený, částečně funkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 BC 3	Délka, šířka: 730 m , 15 - 30 m
<p>Charakteristika ekotopu a bioty: mokřadní biokoridor podél potoka, potok je zregulován, břehové porosty jsou jen ostrůvkovitě roztroušené a velmi řídké, většinou jen soliterní stromy a keře, Druhově bohaté louky v okolí potoka; <u>stupeň ekologické stability (SES) = 3, 2,</u> Návrh opatření: cílovým společenstvem je mokřadní společenstvo a společenstvo tekoucích vod s přírodě blízkými doprovodnými porosty; revitalizovat vodní tok, rozšířit vhodnými krajinářskými úpravami do požadované šíře a rozsahu; podporovat přirozenou skladbu dřevinných porostů; možné je i rozšíření biokoridoru o extenzivní vlhké louky v okolí potoka, podpora biodiverzity a opatření ke zdržení vody v krajině</p>	
Kategorie ochrany: VKP ze zákona	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014
Pořadové číslo: 6	Katastrální území: Vestec u Prahy
Název: <b>LBK 5</b>	
Prostorově strukturní typizace: EVKP - ekologicky významné liniové společenstvo	Biogeografický význam: lokální biokoridor, navrhovaný, neexistující, nefunkční
Geobiocenologická typizace: (vegetační stupeň, trofická a hydrická řada) 3 A-AB 4, 3 BD 4	Délka, šířka: 810 m , 15 - 25 m
<p>Charakteristika ekotopu a bioty: orná půda <u>stupeň ekologické stability (SES) = 3, 2, 1,</u> Návrh opatření: cílovým společenstvem je lesní, příp. kombinované lesní a luční společenstvo s přírodě blízkými porosty dřevin a bylin; navrhnout vhodné krajinářské úpravy a výsadby dřevin do požadované šíře a rozsahu; podpora biodiverzity</p>	
Kategorie ochrany:	Mapovatel, rok: Ledvina, 2014

### Prvky systému ekologické stability - interakční prvky

Následující tabulky podávají přehled vymezených interakčních prvků v zájmovém území se stručným popisem daného prvku.

Popis jeho stávající vegetace s návrhem doporučených opatření: návrh opatření je u všech prvků jen ve formě základní koncepce a konkrétní opatření pro konkrétní prvek je nutné řešit následnou samostatnou projektovou dokumentací krajinářských, příp. i stavebních a terénních úprav.

#### Interakční prvek č.: **IP 1**

*Současný stav:* doprovodná vegetace silnice - místní komunikace, ruderální pásy a rozvolněné skupiny keřů a stromů o šířce 1 - 3 m podél komunikace, BZ, TR, HL, RŮ, JVM, DB

*Návrh opatření:* v návaznosti na funkci dané komunikace výsadba vhodných druhů stromů - dlouhověké domácí

---

druhy (DB, JS, LP, JVM, JVK, a další) nebo ovocné vysokokmeny

---

*Interakční prvek č.:* **IP 2**

---

*Současný stav:* orná půda, v budoucnu pás zeleně oddělující zahrady rodinné zástavby od okolních polí

---

*Návrh opatření:* travnatý pás s rozvolněnou výsadbou ovocných stromů, soliterních dlouhověkových stromů domácích druhů a menších skupin domácích křovin

---

*Interakční prvek č.:* **IP 3**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace silnice - místní komunikace, ruderální pásy a rozvolněné skupiny keřů a stromů o šířce 1 - 3 m podél jižní strany komunikace, BZ, TR, HL, RŮ, DB

---

*Návrh opatření:* ochrana křovin před likvidací, dosadba vhodných druhů stromů - dlouhověkové domácí druhy (DB, JS, LP, JVM, JVK, a další) nebo ovocné vysokokmeny, příp. i křoviny domácích druhů

---

*Interakční prvek č.:* **IP 4**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace silnice - místní komunikace, ruderální pásy a rozvolněné skupiny keřů a stromů o šířce 1 - 3 m podél severní a západní strany komunikace, BZ, TR, HL, RŮ, DB, SLX, OŘ

---

*Návrh opatření:* ochrana křovin před likvidací, dosadba vhodných druhů stromů - dlouhověkové domácí druhy (DB, JS, LP, JVM, JVK, a další) nebo ovocné vysokokmeny, příp. i křoviny domácích druhů

---

*Interakční prvek č.:* **IP 5**

---

*Současný stav:* částečně orná půda, částečně pás zeleně oddělující soukromé zahrady od okolních polí

---

*Návrh opatření:* travnatý pás s rozvolněnou výsadbou ovocných stromů, soliterních dlouhověkových stromů domácích druhů a menších skupin domácích křovin

---

*Interakční prvek č.:* **IP 6**

---

*Současný stav:* veřejná zeleň v intravilánu, náves, travnaté plochy a vzrostlé stromy (JS, LP, DB)

---

*Návrh opatření:* vhodná krajinářská úprava, nezmenšovat plochy zeleně na úkor zpevněných ploch, využít plochy trávníků a ostatní zeleně k zadržení dešťové vody v území - biologické drenáže, trvalkové záhony, keřové skupiny

---

*Interakční prvek č.:* **IP 7**

---

*Současný stav:* bývalé zahradnictví, dnes smíšený neudržovaný porost vzrostlých stromů a keřů různých druhů (DB, JS, HL, JVK, AK, BO, TR, ŠEŘ, BZ, BIB, TR, RŮ, HR, JVJ, JB, SM, LP, JÍR, BRS, PTZ), místy černá skládka domovního komunálního odpadu

---

*Návrh opatření:* úklid prostoru a zamezení jeho dalšímu znečišťování, podrobný dendrologický průzkum, krajinářská úprava vhodná pro dané místo- vhodné k vynětí z LPF a založení veřejně přístupného obecního lesoparku

---

*Interakční prvek č.:* **IP 8**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace podél silnice, ruderální pás a hustý porost dospívajících dřevin o šířce 1 - 5 m, BZ, TR, HL, RŮ, JVM, DB, LP, JS,

---

*Návrh opatření:* v návaznosti na využití okolních pozemků, probírka a výsadba vhodných druhů stromů -

---

---

dlouhověké domácí druhy (DB, JS, LP, JVM, JVK, a další), udržovaný trávník

---

*Interakční prvek č.:* **IP 9**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace podél silnice, ruderalní pás a ovocné stromy v nepravidelném stromořadí - převážně JB, JŘ, ŠV, BZ, TR, HL, RŮ

---

*Návrh opatření:* dendrologický průzkum a případná probírka stávajících dřevin a výsadba vhodných druhů stromů

---

*Interakční prvek č.:* **IP 10** (" Ve švestičkách")

---

*Současný stav:* ladem ležící terénní sníženina s rozvolněnými převážně soliterními dřevinami, příp. skupinami dřevin a lučním - ladním porostem bylin a trav; prameniště regulovaného a zahloubeného vodního toku

---

*Návrh opatření:* ochrana před činnostmi, které by mohly poškodit přírodní prvky a přirozené procesy; ponechat co nejvíce přirozenému vývoji, pouze na některých místech je možné extenzivně kosit luční porost, aby celá plocha nezarostla do budoucna dřevinami; revitalizace vodního toku

---

*Interakční prvek č.:* **IP 11**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace polní cesty - nové cyklostezky, ruderalní travnaté pásy o šířce 1 - 2 m po obou stranách komunikace

---

*Návrh opatření:* v návaznosti na funkci dané komunikace v krajině výsadba vhodných druhů dřevin - dlouhověké domácí druhy nebo ovocné vysokokmeny a soliterní keře

---

*Interakční prvek č.:* **IP 12**

---

*Současný stav:* doprovodná břehová vegetace malého vodního toku, vodní tok zregulovaný a zahloubený místy i zatrubněný; ladní eutrofizovaná travinná společenstva s jedním soliterním keřem (HL)

---

*Návrh opatření:* revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku

---

*Interakční prvek č.:* **IP 13**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace polní cesty - nové cyklostezky, ruderalní travnaté pásy o šířce 1 - 2 m po obou stranách komunikace s alejí různověkých stromů různých druhů a se soliterními keři (DB, LP, TR, JŘ, JS, JVM, TOC, HL, TR, BZ)

---

*Návrh opatření:* součást zelené páteře krajinného plánu, v návaznosti na funkci dané komunikace v krajině výsadba vhodných druhů dřevin - dlouhověké domácí druhy nebo ovocné vysokokmeny a soliterní keře

---

*Interakční prvek č.:* **IP 14**

---

*Současný stav:* orná půda, v budoucnu pás zeleně oddělující zastavěné území obce od okolních pozemků

---

*Návrh opatření:* součást zelené páteře krajinného plánu, území pro zdržení vody v krajině, luční společenstva, vhodná výsadba dřevin domácích druhů, nutno zpracovat konkrétní návrh terénních a krajinářských úprav

---

*Interakční prvek č.:* **IP 15**

---

*Současný stav:* listnatý remízek a významná terénní vyvýšenina vzniklá navážkou přebytečné zeminy ze stavby sídliště rodinných domů; na části porost vzrostlých listnatých stromů a keřů, z nichž některé již postupně odumírají (VBB, VBJ, DB, TR, TO, VBK, OST, MAL, RŮ, TR, BŘ, STŘ, JVK, HL, TOC, BZ, rybíz, bylinné patro: kopřiva, vrbina penízkovitá,) fauna: budníček, pěnice, vlaštovky, špačci, kvíčala; na kopci JVM, HL, RŮ, TR, TR, vysazené BO, bylinné patro: mochna nátržník, celík zlatobýl, medyněk, vikev

---

---

*Návrh opatření:* podrobný dendrologický průzkum a následná opatření, krajinářská úprava vhodná pro dané místo s maximálním použitím stávajících dřevin a s využitím i k rekreaci a environmentálnímu vzdělávání

---

*Interakční prvek č.:* **IP 16**

---

*Současný stav:* orná půda, v budoucnu pás zeleně oddělující zahrady rodinné zástavby od okolních polí

---

*Návrh opatření:* travnatý pás s rozvolněnou výsadbou ovocných stromů, soliterních dlouhověkových stromů domácích druhů a menších skupin domácích křovin

---

*Interakční prvek č.:* **IP 17**

---

*Současný stav:* orná půda, v budoucnu pás zeleně oddělující zahrady budoucí rodinné zástavby od okolních polí

---

*Návrh opatření:* travnatý pás s rozvolněnou výsadbou ovocných stromů, soliterních dlouhověkových stromů domácích druhů a menších skupin domácích křovin

---

*Interakční prvek č.:* **IP 18**

---

*Současný stav:* doprovodná břehová vegetace malého vodního toku, vodní tok zregulovaný a zahloubený místy; ladní eutrofizovaná travinná společenstva s velmi sporadickými soliterními stromy a keři (VBJ, BZ)

---

*Návrh opatření:* součást zelené páteře krajinného plánu, revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku

---

*Interakční prvek č.:* **IP 19**

---

*Současný stav:* doprovodná břehová vegetace malého vodního toku podél silnice - místní komunikace; vodní tok zregulovaný a zahloubený, místy voda vymílá břehy a začíná v malém rozsahu meandrovat; ruderní porost se skupinou stromů (VBJ, VBK, JS, TOX)

---

*Návrh opatření:* součást zelené páteře krajinného plánu, revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku

---

*Interakční prvek č.:* **IP 20**

---

*Současný stav:* smíšený remízek s regulovaným vodním tokem a procházející cyklostezkou; na části porost dospívajících listnatých stromů a keřů blízko společenstvu lipových doubrav s příměsí dalších i introdukovaných druhů (DB, LP, SM, JS, TR, BO, HB, VBJ, HL, BZ, RŮ, TR, JB, HR); v části mezi cestou a potokem vypouštěcí voliéra pro bažanty; v obou částech nová výsadba stromů (TOC, BO); v horní části zpevněná plocha pro otáčení zemědělské techniky; podél východní hranice remízku je deponie odpadu - bahna, pravděpodobně částečně organického původu - navážka ze zemědělské výroby - nutno zabezpečit a zlikvidovat

---

*Návrh opatření:* součást zelené páteře krajinného plánu, krajinářská úprava vhodná pro dané místo s maximálním použitím stávajících dřevin a s využitím i k rekreaci a environmentálnímu vzdělávání; revitalizace potoka; část připomínající les typu lipové doubravy ponechat přirozenému vývoji bez zásahu

---

*Interakční prvek č.:* **IP 21**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace polní cesty - nové cyklostezky, ruderní travnaté pásy o šířce 1 - 2 m po obou stranách komunikace

---

*Návrh opatření:* v návaznosti na funkci dané komunikace v krajině výsadba vhodných druhů dřevin - dlouhověké domácí druhy nebo ovocné vysokokmeny a soliterní keře

---

---

**Interakční prvek č.: IP 22**

---

*Současný stav:* orná půda, v minulosti prameniště a vodní tok

---

*Návrh opatření:* území pro zdržení vody v krajině, obnovení prameniště a revitalizace vodního toku; luční společenstva, vhodná výsadba dřevin domácích druhů, nutno zpracovat konkrétní návrh terénních a krajinářských úprav

---

---

**Interakční prvek č.: IP 23**

---

*Současný stav:* orná půda

---

*Návrh opatření:* stromořadí nebo rozvolněná výsadba stromů a luční porost navazující na prvek IP 22; nutno zpracovat konkrétní návrh terénních a krajinářských úprav spolu s IP 22

---

---

**Interakční prvek č.: IP 24**

---

*Současný stav:* doprovodná břehová vegetace malého vodního toku; vodní tok zregulovaný a hluboce zahloubený; ruderální porost se souvislými porosty dřevin (VBJ, TR, HL, BZ, RŮ, HL, TR)

---

*Návrh opatření:* revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku, nutno zpracovat konkrétní návrh terénních a krajinářských úprav

---

---

**Interakční prvek č.: IP 25**

---

*Současný stav:* dnes převážně orná půda, místy zamokřená se vznikajícím lučním mokřadním porostem a rákosinami; prvkem prochází i malý vodní tok zregulovaný a zahloubený a jeho doprovodná břehová vegetace; ruderální mokřadní porost se sporadickými soliterními dřevinami (VBJ, TR, HL, BZ, RŮ, JS orobinec, rákos,...), významný soliterní strom - vzrostlý jasan ztepilý

---

*Návrh opatření:* území pro zdržení vody v krajině, revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku, nutno zpracovat konkrétní návrh terénních a krajinářských úprav

---

---

**Interakční prvek č.: IP 26**

---

*Současný stav:* souvislý pás keřů (HL, RŮ, BZ, TR, TR, VBJ)

---

*Návrh opatření:* ochrana před činnostmi, které by mohly poškodit přírodní prvky a přirozené procesy; ponechat co nejvíce přirozenému vývoji, pouze na některých místech je možné provést probírku keřů a dosadit vysokokmenné stromy domácího původu, příp. doplnit výsadby dřevin domácích druhů v novém úseku IP

---

---

**Interakční prvek č.: IP 27**

---

*Současný stav:* malý vodní tok, zregulovaný, zahloubený, částečně zatrubněný s nedostatečnými břehovými porosty, obklopený zpevněnou plochou a zastavěným územím;

---

*Návrh opatření:* revitalizace vodního toku a vhodná krajinářská úprava pásu podél toku v rámci možností UP

---

---

**Interakční prvek č.: IP 29**

---

*Současný stav:* ruderální porost, ladem ležící louka protáhlého tvaru uvnitř zastavěného území a průmyslové zóny obce; soliterní keře (HL, BZ, RŮ); velmi významný pás zeleně - jeden ze dvou prvků spojujících východní a západní část systému zeleně a prvků územní stability krajiny v k.ú. Vestec

---

*Návrh opatření:* ochránit před zástavbou, vhodná krajinářská úprava na podporu biodiverzity i s možností využití plochy pro rekreaci a turistiku

---



---

*Interakční prvek č.:* **IP 30**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace hlavní silnice ve Vestci, původně zde byla lipová oboustranná alej, dnes jen na ostrůvcích mezi zástavbou travnaté plochy a stromy (JVK, JVM, TR, ...)

---

*Návrh opatření:* postupně obnovit čtyřřadou alej - dvě řady stromů na každé straně silnice - z vysokokmenných druhů - lípa, dub, jasan, javor mléč, javor klen, habr, jilm, ...

---

---

*Interakční prvek č.:* **IP 31**

---

*Současný stav:* doprovodná vegetace hlavní silnice III. tř. a odbočky k retenční nádrži u dálnice, hrušňová alej, suchomilné luční společenstvo

---

*Návrh opatření:* dendrologický průzkum a obnova hrušňové aleje v celém úseku

---

---

*Interakční prvek č.:* **IP 32**

---

*Současný stav:* orná půda, ladem ležící ostatní plocha, v budoucnu pás zeleně oddělující zahrady rodinné zástavby od okolních polí

---

*Návrh opatření:* travnatý pás s rozvolněnou výsadbou ovocných stromů, soliterních dlouhověkových stromů domácích druhů a menších skupin domácích křovin

---

---

*Interakční prvek č.:* **IP 33**

---

*Současný stav:* orná půda, průmyslová zástavba, částečně souvislý široký pás keřů a ovocných stromů (HL, RŮ, BZ, TR, TR, JB, HR, SV, LÍS, ...)

---

*Návrh opatření:* výsadba vhodné doprovodné zeleně místních komunikací a průmyslových areálů a administrativních budov, preferované jsou dlouhověkové stromy a skupiny keřů domácích a běžných introdukovaných druhů; podrobný dendrologický průzkum, krajinářská úprava vhodná pro dané místo s ohledem na využití okolních pozemků

---

---

*Interakční prvek č.:* **IP 34**

---

*Současný stav:* orná půda, průmyslová zástavba

---

*Návrh opatření:* výsadba vhodné doprovodné zeleně místních komunikací a průmyslových areálů a administrativních budov, preferované jsou dlouhověkové stromy a skupiny keřů domácích a běžných introdukovaných druhů

---

Východně od tohoto zeleného pásu, v blízkosti Vesteckého rybníka, je navržena soustava ploch občanského vybavení, z nichž větší část je oproti ÚPnSÚ nově vymezená. Jde převážně o **plochy pro sportovní a tělovýchovná zařízení** (Z13 a Z14, celkem 9,3 ha, z toho nově vymezeno 6,6 ha) a dále o nově vymezenou plochu pro veřejnou infrastrukturu (Z12 o výměře 1,9 ha), kde je preferována výstavba vzdělávacího zařízení, které by vhodně doplňovalo plochy pro vědu a výzkum v západní části území. Sportovní plochy, kde se uvažuje areál fotbalového stadionu a několik dalších hřišť, úzce souvisí s řešením krajiného plánu a tedy i rekreace v krajině. Vedle sebe tu tak jsou navrženy plochy pro dva druhy rekreace, související s rekreací obyvatel Vestce, ale i sousedních obcí a Prahy: rekreace v rámci sportovních areálů a rekreace v krajině (pěší, cyklistická).

Typově odlišnou součástí tohoto pásu je i **areál vodojemu a úpravny vody pro Prahu**, který zasahuje i na území Jesenice, a kolem něhož vznikla menší obytná lokalita, z velké části skrytá za zelení v ploše K4. Součástí tohoto pásu, obklopena územím krajinného plánu, je i menší rozvojová lokalita Z6 (0,6 ha), která umožňuje rozvoj areálu Jahodárny.

V severovýchodní části území se pak nachází obytná lokalita, navazující na Hrnčíře, která je však s Vestcem propojena soustavou cyklostezek, které zde tvoří malý trojúhelníkový „okruh“.

### C.1.3. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán Vestce byl členěn podle platné legislativy. Specifikace přípustných jevů tak probíhá v těchto koncepčních úrovních :

- úroveň rozdělení území do ploch s rozdílným způsobem využití, které vyjmenovává vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (tj. ploch smíšených obytných, občanského vybavení, technické infrastruktury, ploch specifických, veřejných prostranství, ploch dopravní infrastruktury, zemědělských, vodních atd.),
- úroveň podrobnějšího členění některých ploch (zejména ploch občanského vybavení), jehož základem je metodika MINIS v2.2,
- nižší úroveň, rozlišující regulaci jednotlivých konkrétních ploch (viz kap. C.2 ÚP Vestce) či pozemků (upřesněno v regulativech vymezením ploch či pozemků, tj. v kap. F ÚP Vestce, v podmínkách a v podmínkách prostorového uspořádání

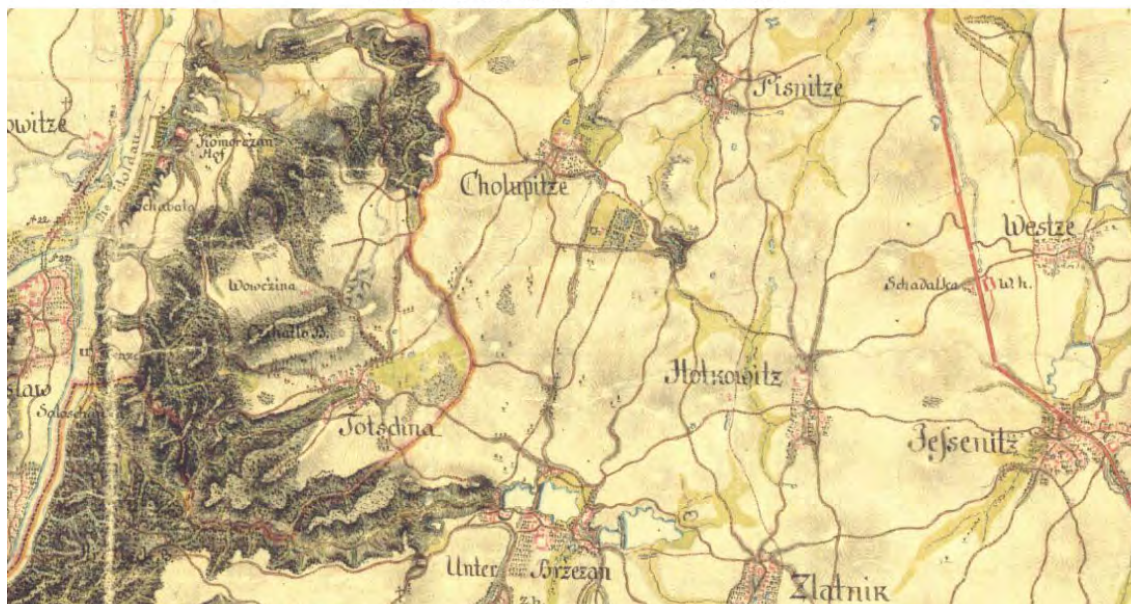
Důvodem takto rozdílné podrobnosti regulace jsou rozdílné podmínky v území. Obecně je preferována, zvláště z důvodu přehlednosti a srozumitelnosti, pouze jediná úroveň regulace (vyšší) – a takto je vsuktu většina území Vestce členěna. Přidání střední úrovně však umožňuje rozlišit obdobná území s odlišným charakterem: v plochách občanského vybavení jsou tak rozlišeny na jedné straně plochy pro veřejnou infrastrukturu (tj. veřejné budovy) a plochy pro sportoviště, od ploch komerční zóny a ploch vědy výzkumu na straně druhé.

Ačkoli silnice jsou obvykle i součástí veřejných prostranství, jako samostatná plocha jsou vymezeny pouze tam, kde se nepředpokládá pohyb chodců (plocha DS) – jde o Vestecký přivaděč, napojující území na Pražský okruh. Zařazení většiny ulic v obci mezi veřejná prostranství tak značí, že pohyb automobilů je zde pouze jedním z několika dopravních módů, které musí v daném prostoru koexistovat a vzájemně se respektovat.

Znění regulativů vychází z výše uvedené rozvojové koncepce, z urbanistické koncepce a z koncepce uspořádání krajiny, formulované v ÚP, a z regulativů využití území v platném ÚPnSU Vestce. Tyto regulativy byly formulovány tak, aby respektovaly formální strukturu, požadovanou stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami a pokud možno i doporučení metodiky MINIS v2.2 a aby byly zkoordinovány s pražskými stavebními předpisy. Po této transformaci byly regulativy upraveny na základě požadavků Zadání a na základě požadavků, které vyvstaly v průběhu projednávání ÚP.

### C.2.1. HISTORICKÝ VÝVOJ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

První zmínky o existenci obce Vestec pocházejí ze čtrnáctého století. Obec nejprve patřila do panství královského hradu Kostelec nad Sázavou, později k panství Dolní Břežany. Šlo o zemědělskou obec v blízkosti významné obchodní cesty z Prahy do Vídně a Solnohradu (dnešní ulice Vídeňská).



Dle záznamu v kronice bylo v roce 1722 ve Vestci 22 stavení a patřila krajem ke Kouřimi. V letech 1899 - 1914 zde byla vybudována parní mlékárna. Sbor dobrovolných hasičů vznikl v roce 1912 a základy spolku Sokol byly položeny v roce 1919. K roku 1930 bydlelo ve Vestci 298 obyvatel.



Po II. světové válce do obce začal pronikat průmysl (zejm. podnik Safina, zpracovávající zlato a drahé kovy). Zemědělská výroba byla po roce 1948 kolektivizována a soustředěna do Státních statků. V roce 1950 měla obec 356 obyvatel a 98 popisných čísel. Na východním konci katastru obce se nacházely kasárny, kde byly soustředěny vojenské oddíly protiletectvé obrany. V průběhu 70tých let byly kasárny zrušeny a nahrazeny chovnou stanicí IKEM. V následujících letech zde byla postavena nádrž pro vodu ze Želivky, která je zdrojem pitné vody pro Prahu. V roce 1983 byla zbourána radiokomunikační věž Československého rozhlasu na Šátalce, která zde stála od roku 1953, dodnes zde vlastní objekt Český telekomunikační úřad.



V roce 1970 měla Vestec 413 obyvatel a 104 popisných čísel. Rok 1980 znamenal pro Vestec připojení k sousední Jesenici.

V 90. letech, po opětovném osamostatnění Vestce v roce 1991, došlo, v důsledku společensko-ekonomických změn po Sametové revoluci, k nebývalému rozvoji obytné i komerční výstavby v zázemí Prahy. Vestec, stejně jako okolní obce, tak byl díky své výhodné poloze těšně za hranicemi Prahy, zasažen vlnou suburbanizace, která pokračuje dodnes. Stěhování lidí i nejrozličnějších aktivit za Prahu znamenalo jak raketový nárůst počtu obyvatel a zastavěné plochy, rozvoj podnikání i zvýšené příjmy v obecním rozpočtu, a tedy i celkový rozvoj obce, tak řadu negativních jevů, spojených zejména intenzifikací dopravy, která díky rozvoji automobilismu a poloze na jedné z páteřních tras začala způsobovat časté kolony až dopravní kolapsy.

Dopravě v obci částečně odlehčilo teprve zprovoznění jižní části Pražského okruhu a Vesteckého přivaděče v září roku 2010. I tak ale došlo ke snížení její intenzity pouze o 20-25% vůči roku 2005 a její intenzita zůstala i nadále vyšší, než v roce 2000.

V polovině roku 2013 dosáhla obec 2337 obyvatel a lze říci, že tempo jejího rozvoje příliš nezpomalila ani ekonomická krize po roce 2007. V návaznosti na Hrnčíře pokračuje výstavba obytných domů, podél Vídeňské ulice se staví či připravují k výstavbě různé výrobní a obchodní areály. Vestec má novou školku a byla realizována i řada záměrů, zlepšující životní prostředí v obci a možnosti rekreace (úprava okolí Vesteckého rybníka, výstavba retenční nádrže na Olšanském potoce, výstavba cyklostezek a venkovní posilovny).

V západní části obce byla nedávno zahájena výstavba areálu BioCeV – Biotechnologického a medicínského centra Akademie věd a Univerzity Karlovy, což představuje další velice významný rozvojový impuls. Ačkoli Vestec má dosud nezastavěné rozvojové plochy, v řadě z nich se výstavba postupně realizuje, anebo alespoň připravuje, takže je odůvodněné nabídku rozvojových ploch v urbanisticky vhodných lokalitách a v souladu se Zadáním ÚP mírně rozšířit.

## C.2.2) ADMINISTRATIVNĚ-SPRÁVNÍ VÝVOJ

Vestec je obcí ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, ve správním území obce s rozšířenou působností Černošice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Jesenice. Správní území obce tvoří jeden katastr-Vestec u Prahy (781029), kód obce dle ČSÚ je 513458.

Administrativně-správní vývoj dle lexikonu obcí: Vestec v r. 1869 pod názvem Vesce obec v okr. Karlín, v r. 1880-1890 pod názvem Vesce t. obec v okr. Královské Vinohrady, v r. 1900-1910 obec v okr. Královské Vinohrady, v r. 1921-1930 obec v okr. Jílové, v r. 1950 obec v okr. Praha-východ, v r. 1961-1979 obec v okr. Praha-

západ, 1.1.1980-29.6.1990 část obce Jesenice v okr. Praha-západ, od 30.6.1990 obec v okr. Praha-západ.

### C.3. BILANCE NÁVRHOVÉHO POČTU OBYVATEL A POČTU DOMŮ

Jako základní údaj o stavu území je použit údaj o počtu obyvatel dle ČSÚ, tj. 2272 obyvatel k 31.12.2013. Počet obydlených domů dle SLDB 2011 byl 424, počet obydlených bytů 866 (oba údaje k 26. 3. 2011).

#### BILANCE ROZVOJOVÝCH PLOCH:

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel	Způsob výpočtu	Z toho rozšířeno oproti ÚpnSÚ
<b>Plochy přestavby</b>						
P1	S	0.78	8	31	plocha	
P2	S	2.66	27	106	plocha	
P3	OK	2.54				1.63
<b>celkem</b>		<b>5.98</b>	<b>34</b>	<b>138</b>		<b>1.63</b>

Zastavitelné plochy						
Z1	S	3.39	34	134	plocha	
Z2	S	8.29	82	328	plocha	
Z3	S	2.11	20	80	plocha	
Z4	S	5.71	57	228	plocha	
Z5	S	1.61	16	64	plocha	
Z6	OK	0.63				0.63
Z7	S	2.38	24	95	plocha	2.38
Z8	S	0.91	9	36	plocha	
Z9	S	4.95	48	192	pozemky	
Z10	S	0.73	7	29	plocha	
Z11	S	1.12	11	45	plocha	
Z12	OV	1.89				1.89
Z13	OS	7.80				5.15
Z14	OS	1.48				1.48
Z15	OK	0.62				0.59
Z16	OK	3.54				2.16
Z17	OK	8.80				4.06
Z18	OK	1.12				
Z19	OK	5.62				

Z20	OK	0.31			
Z21	OK	0.82			
Z22	OK	4.89			4.66
Z23	OK	3.46			0.96
Z24	OK	1.41			
Z25	OK	1.83			
Z26	OK	2.36			1.01
Z27	OW	14.61			12.24
<b>Zastavitelné plochy celkem</b>		<b>92.40</b>	<b>308</b>	<b>1231</b>	<b>37.05</b>

Počty rodinných domů v zastavitelných plochách byly určeny odhadem počtu domů na základě podělení zastavitelné plochy průměrnou plochou na jeden dům (použita hodnota 1000 m<sup>2</sup> na 1 RD, v čemž je ¼ plochy počítána na příslušný podíl komunikací, veřejné zeleně a veřejných prostranství). Počet domů v prolukách vznikl sečtením existujících rozparcelovaných pozemků v zastavěném území, na nichž se domy v současné době nenachází.

Bilance maximálního možného počtu obyvatel Vestce:

**Celková bilance potenciálně možné výstavby**

	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel
Rozvojové plochy bydlení - Vestec	S	24.55	243	973
Rozvojové plochy bydlení - Hrnčíře	S	8.24	81	323
Rozvojové plochy bydlení - Jesenice	S	1.85	19	74
Proluky - bydlení	S		62	248
Rozvojové plochy sportovní a vybavenost	OS	11.17		
Rozvojové plochy komerční	OK	35.42		
Rozvojové plochy věda a výzkum	OW	14.61		
<b>Celkem</b>		<b>95.84</b>	<b>405</b>	<b>1618</b>

Součtem počtu domů rozvojových ploch s počtem proluk dostaneme maximální výhledově možný počet bytů pro bydlení v řešeném území. Pokud tento počet bytů vynásobíme koeficientem počtu obyvatel na 1 byt, který byl odhadem stanoven na 4, získáme maximální návrhový počet obyvatel v obci.

<b>Celková bilance</b>	stav	návrh
počet obyvatel:	2272	3890
počet domů	424	829
počet bytů	866	1271

ÚP předpokládá přírůstek 1250 obyvatel v zastavitelných plochách, 150 v plochách přestavby a 250 zástavbou proluk. Z celkových návrhových 3900 obyvatel se bude nacházet zhruba 400 v lokalitě Hrnčíře a 75 v plochách navazujících na Jesenici.

V posledních dvou dekádách rostl počet obyvatel Vestce téměř explozivním tempem: v 90. letech se víc než zdvojnásobil z 370 v roce 1991 na 872 v roce 2001 a tento růst pokračoval neztenčeným tempem i v následujícím desetiletí, takže v roce 2010 měl Vestec 2137 obyvatel a na konci roku 2013 celkem 2272 obyvatel. S ohledem na tuto rozvojovou dynamiku lze předpokládat, že i většina ploch, vymezených územním plánem pro bydlení, bude v následujících 15 letech využita.

**ÚP Vestce proto počítá, že realistické je zvýšení počtu obyvatel ze současných cca 2270 na zhruba 3900 v roce 2030.**

#### C.4. DOPRAVA

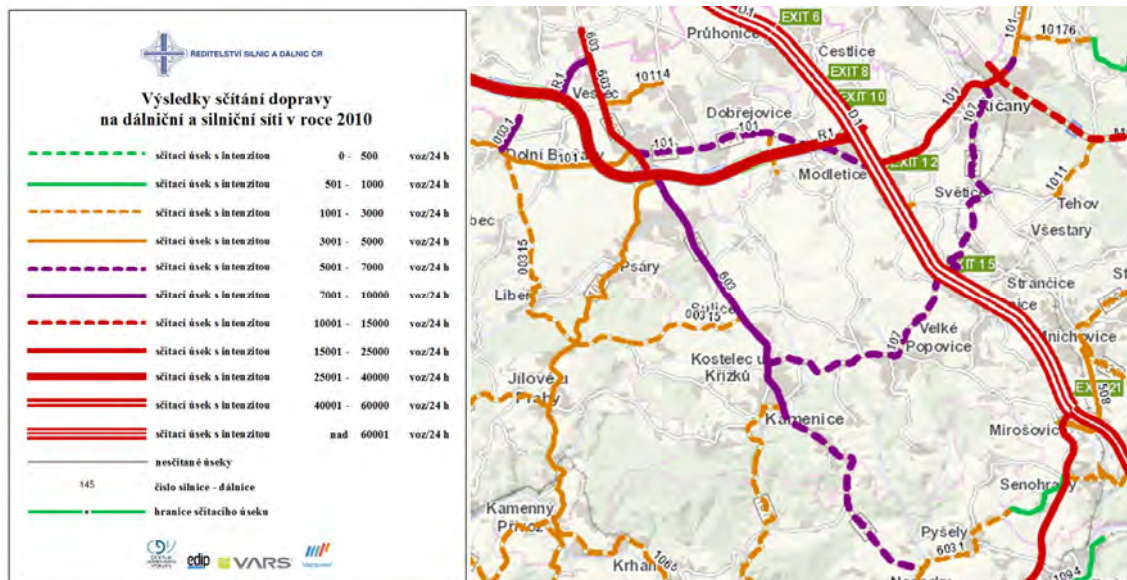
*Jelikož doprava je integrální součástí rozvojové koncepce Vestce a je popsána výše (kap. C.1.1, C.1.2 a kap. D.2 návrhu ÚP), zde jsou uvedeny především doplňující údaje o dopravě, které nejsou součástí zmíněných kapitol.*

Severozápadním částí katastru obce je veden Vestecký přivaděč, napojující Silniční okruh kolem Prahy (SOKP, dálnice D0, dříve označená jako rychlostní silnice R1) na silnici II/603, která vede od Městského okruhu (Jižní spojky), přes Libuš, Kunratice a Vestec do Jesenice a dále směrem na Jihovýchod (Horní Jirčany, Nová Hospoda, Nespeky), kde se u řeky Sázavy napojuje na silnici I/3.

Intenzita dopravy	Celkem vozidel / z toho těžká nákladní		
	rok 2000	rok 2005	rok 2010
Pražský okruh D0	-	-	32 245 / 9 533
Vestecký přivaděč	-	-	7 100 / 1 257
II/603 (do Prahy)	15 647 / 1 995	19 397 / 3 768	16 993 / 2 855
II/603 (do Jesenice)	12 009 / 2 810	19 397 / 3 768	15 871 / 2 218
III/10114	3 308 / 589	4 436 / 756	3 656 / 571

Jestliže dálniční okruh D0 přebírá významný podíl tranzitní dopravy okolo Prahy, silnice II/603 přebírá významný podíl dopravy mezi Prahou a jižním segmentem jejího suburbánního zázemí (doprava z Jesenice, Jirčan, Psár, Jílového, Nové Hospody), ale i z dolního Posázaví, které je významnou rekreační oblastí.

Ve východozápadním směru obcí prochází silnice III/10114, která vede ze Zlatníků-Hodkovic, přes Vestec, kde se za hranicí katastru napojuje na silnici III/0033, spojující Hrnčíře a Zdiměřice



Vestec je součástí systému Pražské integrované dopravy (PID). Obec leží na trase autobusových linek: Budějovická (metro C)-Krč-Vestec-Jesenice (a dále do Zdiměřic, Psár a Jílového, Horních Jirčan a Kamenice) a Opatov (metro C)-Hrnčíře- Vestec.

Kolejová ani vodní doprava se ve Vestci, ani jeho blízkosti nevyskytuje.

Vestcem prochází několik cyklostezek a cyklotras, přičemž další jsou ve stádiu návrhu. Značené turistické trasy se na území Vestce nevyskytují. Pro rekreační pohyb v krajině jsou však využívány i výše zmíněné cyklostezky. Velice atraktivní je pěší okruh okolo Vesteckého rybníka, z části vybudovaný na dřevěné konstrukci, přemostňující zamokřené plochy, ale i část rybníka. Ke zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a její dostupnosti významnou měrou přispěje krajinný plán, jehož zpracování bylo koordinováno s návrhem ÚP.

**Ochranné pásmo silnic** mimo zastavěné území obce (dle zákona č. 13/97 Sb. – o pozemních komunikacích) je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- Dálnice, rychlostní silnice, rychlostní místní komunikace: 100 m od osy vozovky přilehlého jízdního pásu
- Silnice II. a III. třídy: 15 m od osy vozovky

## C.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Územím Vestce je vedena řada regionálně významných vedení technické infrastruktury a je zde i několik obdobně významných areálů technické infrastruktury. Tyto trasy a areály jsou situovány zejména v severozápadní a jihozápadní části území.

Jelikož technická infrastruktura je adekvátně popsána v textové části návrhu územního plánu a její konkrétní podobu v zastavitelných plochách určí územní studie, regulační plány a technická dokumentace, níže jsou uvedeny především základní bilance pro dimenzování a shrnuty limity využití území, které s technickou infrastrukturou souvisí.

### C.5.1. ELEKTRICKÁ ENERGIE

#### Bilance potřeby elektrické energie v obci Vestec



	počet bytů	specifický příkon	požadovaný výkon
		[kW/bj]	[kW]
stávající stav	424	6	2544
Návrh	1271		7623

Tato bilance uvažuje potřebu energie pouze pro bytovou výstavbu. Potřebu elektrické energie pro výstavbu v areálech komerční zóny a vědy a výzkumu je třeba stanovit individuálně, na základě projektového řešení.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- U napětí nad 4000 Kv 30 (35) m
- U napětí nad 220 Kv do 400 Kv 20 (25) m
- U napětí nad 110 Kv do 220 kv 15 (20) m
- U napětí 1 – 35 Kv 7 (10) m (vodiče bez izolace)
- Ochranné pásmo podzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:
- U napětí do 110 Kv vč. a vedení vlastní telekomunikační sítě 1 m

### C.5.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V západní a severozápadní části území je veden vysokotlaký (VTL) plynovod od Prahy, který se poblíž silničního okruhu R1 dále větví. Na severním okraji obytného území Vestce se nachází regulační stanice VTL/STL, z níž je plyn pomocí středotlakých plynovodů rozveden po obci.

S plynofikací se počítá i v zastavitelných plochách.

#### Bilance potřeby plynu v obci Vestec

	počet bytů	měrná potřeba	celková potřeba	měrná potřeba	celková potřeba
		[m3/hod]	[m3/hod]	[m3/rok]	[m3/rok]
stávající stav	424	2.5	1060	3500	1 484 000
návrh	1271		3176		4 446 750

Bezpečnostní pásmo (vzdálenost od objektů zástavby) je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:

- Vysokotlaké plynovody (VTL) nad DN 250 40 m
- Vysokotlaké plynovody (VTL) do DN 250 20 m
- Regulační stanice (RS) vysokotlaká 10 m
- Ochranné pásmo je dle zákona č. 458/2000 Sb. – energetický zákon:
- Středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce: 1 m na obě strany půdorysu

- U ostatních plynovodů a plynovodních přípojek: 4 m na obě strany půdorysu
- U technologických objektů: 4 m na obě strany půdorysu

### C.5.3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

potřeba vody na obyvatele  $q = 158$  l/os./den

koef. denní potřeby  $k_d = 1.5$

koef. hodinové potřeby  $k_h = 1.8$

#### Bilance potřeby pitné vody v obci Vestec

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[m <sup>3</sup> /den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	2272	358.98	4.15	538.46	6.23	11.22
návrh	3890	614.62	7.11	921.93	10.67	19.21

V bilanci množství splaškových vod je sice třeba vycházet z počtu obyvatel, ale v potaz je třeba vzít i individuálně stanovené bilance komerčních areálů. Proto je v rámci přípravy projektu intenzifikace ČOV doporučeno nejprve zjistit, zda na ní nebude vhodné napojit i některé komerční či vědecké areály.

- Ochranná pásma vodovodů (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):
  - vodovodní řad do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
  - vodovodní řad nad průměr 500 mm: 2,5 m
- Ochranná pásma kanalizace (dle zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích):
  - kanalizační stoka do průměru 500 mm vč.: 1,5 m
  - kanalizační stoka nad průměr 500 mm: 2,5 m

### C.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Toto vyhodnocení je převzato z Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle přílohy č.5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. – Územní plán Vestec (ECODIS s.r.o., Dr. Ing. R. Kovář, 10/2014), str. 102-107 (Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj - shrnutí).

F.I. Vyhodnocení vlivů územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje

#### F.I.1. Soudržnost obyvatel území (dle RURÚ ORP Černošice)

Počet obyvatel ve většině obcí ORP Černošice stále narůstá, což platí ve zvýšené míře i pro obec Vestec. Pro udržitelný rozvoj území je optimální nárůst obyvatel do 20 % za pět let. V některých případech může mít rychlý nárůst nových obyvatel za následek sociální napětí mezi starousedlíky a novousedlíky. Obec Vestec se nachází

vůči Praze v dobré časové dostupnosti individuální automobilovou dopravou, ale dochází k přetížení dopravní infrastruktury, která ve špičkách často kolabuje. Dopravní obslužnost obcí hromadnou dopravou, která by byla schopna konkurovat pohodlí individuální automobilové dopravy je velkým problémem dynamicky se rozvíjejících sídel, což platí také pro obec Vestec.

### Závěry rozboru pro zlepšování podmínek

- regulovat přírůstek obyvatelstva (doporučení - za pět let max. 20% )
- podmínit rozvoj bydlení vybudováním potřebné občanské vybavenosti (zejména školství), technické a dopravní infrastruktury (zejména centrální ČOV), budování kvalitních veřejných prostranství

Souhrnně jsou **podmínky pro soudržnost společenství obyvatel** hodnoceny v rámci RURÚ ORP Černošice jako **průměrné** (detaily viz níže uvedená tabulka).

Zatížení hlukem	-1
Kanalizace v obci	1
Mateřská škola	1
Základní škola	-1
Kultura – místo pro setkávání	0
Zdravotnictví	1
Sociální zařízení	0
Změna počtu obyvatel	0
Index stáří	1
Střet záplavového území a stávající zástavby	0
Přístupnost krajiny a napojení na přírodu	-1
Veřejná prostranství	-1
Sportoviště	1
Dlouhodobá nezaměstnanost (nad 12 měsíců)	1
<b>Celkové hodnocení</b> (hodnota se může pohybovat v rozmezí -3 až 9)	<b>2</b>

Návrh územního plánu významným způsobem přispívá ke zvýšení kladného hodnocení ve smyslu zlepšení přístupnosti krajiny a napojení na přírodu ... viz velkoryse řešený místní systém ekologické stability s navazujícími přírodními plochami (tzv. krajinný plán-příloha odůvodnění). Jedná se o plochy K1 až K12.

#### F.1.2. Hospodářské podmínky území (dle RURÚ ORP Černošice)

Území ORP Černošice poskytuje dobré podmínky pro hospodářský rozvoj, zejména oblasti v těsném zázemí hl. m. Prahy, v oblastech podél dálnic, rychlostních komunikací a železničních tratí. Toto platí i pro obec Vestec. Rozvoj větších výrobně obslužných zón je omezen dopravním zatížením komunikací II. a III. třídy, protože nejsou dostatečně kapacitní pro zajištění potřebné dopravní obslužnosti a často vedou zastavěným územím. Výrobně obslužné zóny poskytují nabídku pracovních příležitostí pro kvalifikované i nekvalifikované pracovní síly. Nevýhodou logistických areálů je menší nabídka pracovních míst a zároveň tyto areály představují velké zastavěné plochy - nízká intenzita využití území. Přestože většina obcí má nedostatečný počet pracovních míst vzhledem k počtu ekonomicky aktivních

obyvatel, je dlouhodobá nezaměstnanost obyvatel na území ORP Černošice nižší než krajský průměr, protože Praha nabízí dostatek pracovních příležitostí.

Souhrnně jsou **podmínky pro hospodářský rozvoj** hodnoceny v rámci RURÚ ORP Černošice jako **nadprůměrné** (detaily viz níže uvedená tabulka).

Ložisko nerostných surovin	0
Poddolovaná území	0
Ohrožení orné půdy vodní erozí	1
Kvalita zemědělské půdy (I. třída ochrany)	0
Investice do půdy (meliorace)	1
Železnice v obci	0
Napojení obce na dálnici a rychlostní komunikaci	1
Zainvestování obce technickou infrastrukturou	0
Vzdělanost obyvatel	1
Území s rekreačním potenciálem	-1
Možnost sportovního vyžití	1
Počet pracovních míst v obci / počet ekonomicky aktivních obyvatel	1
Míra podnikatelské aktivity	-1
Celkové hodnocení (hodnota se může pohybovat v rozmezí -7 až 8)	4

**Návrh územního plánu přispívá ke zvýšení kladného hodnocení vymezením ploch pro komerční aktivity, a to především ty s vysokou mírou přidaného hodnoty ... viz kupř. plochy pro vědu a výzkum.**

### F.1.3. Životní prostředí (dle RURÚ ORP Černošice)

Je třeba důsledně zvyšovat ekologickou stabilitu území. Nestabilní jsou kupř. plochy zemědělských planin. Dynamicky se rozvíjející zástavba má za následek zhoršení příznivého životního prostředí, a to jak dočasně (po dobu výstavby), tak trvale. Trvalé znehodnocení životního prostředí je dáno především nárůstem dopravní zátěže a úbytkem volné krajiny. Vymezováním nových zastavitelných ploch, realizací staveb dopravní infrastruktury a zastavováním území může docházet k fragmentaci krajiny a přirozená propustnost krajiny se může zmenšovat.

Zvyšováním podílu zastavěných a zpevněných ploch (komunikace a stavby) se mění vodní režim v krajině a v území se zvyšuje riziko ohrožení krajiny nezasáklými dešťovými srážkami, v důsledku čehož mohou vznikat záplavy.

### Závěry rozboru pro zlepšování přírodních podmínek

Z hlediska hodnocení podmínek pro příznivé životní prostředí jsou nejhůře hodnoceny obce v těsném sousedství hl.m. Prahy, přičemž je zmiňována i Jesenice, nacházející se v těsném sousedství Vestce. Situace v obou těchto sousedících obcích je obdobná.

Je doporučeno:

- nezvyšovat další fragmentaci území dopravními stavbami kromě potřebného obchvatu obce
- snížit zátěž území automobilovou dopravou

- zvýšení koeficientu ekologické stability území a návrh opatření k zadržení vody v krajině i v sídlech (řešit zejména v koncepci krajiny)
- snižovat světelné znečištění výběrem vhodných zdrojů osvětlení

Souhrnně jsou **podmínky pro příznivé životní prostředí** hodnoceny v rámci RURÚ ORP Černošice jako **podprůměrné** (detaily viz níže uvedená tabulka).

Průměrná potenciální retence	-1
Hustota sítí vodních toků	1
Kvalita vodních toků	0
Znečištění ovzduší	1
Znečištění hlukem ze silniční dopravy	-1
Světelné znečištění	-1
KES	-1
Přirozený charakter nivních půd	-1
Fragmentace krajiny dopravními liniemi	0
Přítomnost CHKO, EVL, NPR, PR, NPP, PP	0
Podíl lesů na celkové rozloze obce (více jak 20%)	0
Lesní pozemky zatížené stávajícími stavbami	0
<b>Celkové hodnocení</b> (hodnota se může pohybovat v rozmezí -6 až 9)	<b>-3</b>

**Návrh územního plánu přispívá ke zvýšení kladného hodnocení vymezením ploch pro ÚSES a další krajinné prvky, zvyšující KES. Mnoho biokoridorů je situováno právě podél místních drobných vodotečí, což v důsledku podpoří jejich kvalitu**

#### F.1.4. Výsledné hodnocení (dle RURÚ ORP Černošice)

Území ORP Černošice je specifické svým tvarem a umístěním. Blízkost sousedního kraje Praha má podstatný vliv na udržitelný rozvoj území ORP Černošice. Záměry Prahy mají významný dopad na rozvoj ORP Černošice a některé střety a záměry z hlediska udržitelného rozvoje nelze řešit bez vzájemné koordinace Středočeského kraje, kraje Praha a ORP Černošice.

- velká část území (kromě nejjihnější části) je suburbánním příměstským prostorem Prahy
- území dotčené rozvojem podél dopravních radiál
- značná část obyvatel každodenně migruje do Prahy za prací, vzděláním, kulturním vyžitím, lékařskou péčí, obchodem a službami

**Závěrečná doporučení pro zlepšování udržitelného rozvoje území (jen relevantní vůči záměrovému území)**

- zmírnit nárůst počtu obyvatel (do 20% za pět let)
- dobudování potřebné infrastruktury pro stávající zástavbu
- výstavbu v nových lokalitách podmínit vybudováním dostatečné infrastruktury
- zvýšení pracovních míst v obcích (omezit výstavbu rozsáhlých monofunkčních skladových areálů)
- vybudování obchvatů sídel, která jsou zatížena intenzivní automobilovou dopravou

## Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území

rok	Územní podmínky			Vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území	
	pro příznivé životní prostředí	pro hospodářský rozvoj	pro soudržnost společenství obyvatel území	Dobry stav	Špatny stav
	Z	H	S		
2012	- 3	+ 4	+ 2	H, S	Z

Z předchozí hodnotící tabulky vyplývá, že území obce Vesetec charakterizuje **slabý přírodní pilíř** a **poměrně dobrý pilíř hospodářský**.

### Hodnocení

**Pilíř životního prostředí** je slabý, což je důsledkem prakticky kompletního odlesnění extravilánu, vysokého stupně zornění a absence ploch s vyšší ekologickou stabilitou. Environmentálně problematická se jeví také vysoká intenzita dopravy na silnici II/603. Naopak pozitivně je hodnoceno odkanalizování obce na ČOV a zanedbatelné zatížení průmyslovou výrobou.

**Pilíř hospodářského rozvoje** – obec má schválený územní plán a dostatečnou nabídku ploch pro výrobu. Napojení těchto ploch na okolní silniční infrastrukturu je bezkonfliktní. Území poskytuje dobré podmínky pro hospodářský rozvoj, zejména v návaznosti na zázemí hl. m. Prahy. Zemědělská půda je na vícero místech zúrodněna melioracemi. Pro rozvoj obce bude po dobudování přínosem Biotechnologické centrum Akademie věd ČR.

**Soudržnost společenství obyvatel** – přes překotný rozvoj bydlení v nedávné době má obec stále dostatek ploch pro bydlení s napojením na infrastrukturu. Pozitivním jevem je dostatečná nabídka ploch občanské vybavenosti a růst počtu obyvatel. Tempo tohoto růstu by však nemělo překročit možnosti dané občanskou vybaveností. V obci je vybudován velmi kvalitní sportovní areál a oddechová zóna kolem Vesteckého rybníka.

**Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, vyplývají z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Černošice, mající potenciální funkční či prostorový vztah k zájmovému území a popis jejich řešení uvádí následující tabulka.**

Problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (**ze SWOT, vyhodnocení RURÚ**)

Problémy k řešení dle RURÚ	Územní plán
Pro hospodářský rozvoj	
vysoká intenzita dopravy - navrhnout opatření na snížení zátěže silnic II. a III. tříd	ÚP je v souladu
plochy výroby a skladování jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně) - navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje výrobně obslužných zón	Bez vztahu k ÚP
záběr kvalitní orné půdy - omezit trvalý záběr ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu	ÚP je v souladu
zachování specifických území využívaných jako zemědělsky významných oblastí	Bez vztahu k ÚP
Pro příznivé životní prostředí	

nefunkční ÚSES - prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES	ÚP je v souladu
prověřit podrobně ÚSES na regionální úrovni s ohledem na stávající stav území a stávající platnou územně plánovací dokumentaci obcí (zejména nevymezovat přes stávající zastavěná území a zastavitelné plochy)	ÚP je v souladu
návaznost ÚSES na všech úrovních	ÚP je v souladu
nedostatek zeleně - navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních i účelových komunikací	ÚP je v souladu
hodnota koeficientu ekologické stability je menší než 0,3 - zvýšit ekologickou stabilitu	ÚP je v souladu
zlepšení vodní retence území návrhem retenčních opatření v krajině i podmínkami využití ploch v sídlech (vsak na vlastním pozemku)	ÚP je v souladu
záměry obce vs. aktivní zóna záplavového území resp. záplavové území Q100	ÚP je v souladu
dopravní vazby na Jesenicku (obchvat Jesenice II/101, Vestecká spojka, dálnice D3), snížit intenzitu dopravy na silnicích III. tříd dobudováním přeložek silnic II. tříd	ÚP je v souladu

#### Pro soudržnost společenství obyvatel území

plochy bydlení jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně) – navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje bydlení	ÚP je v souladu
málo vodnaté území - koncepce rozvoje s ohledem území s málo vodnatými toky (problémy spojené s likvidací splašků)	Bez vztahu k ÚP
nedostatečné občanské vybavení (zdravotnictví, kulturní zařízení, sociální služby) - podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury, navrhnout opatření na snížení migrace za kulturním vyžitím	ÚP je v souladu
nedostatečná prostupnost krajiny	ÚP je v souladu
vybudováním potřebné veřejné infrastruktury, navrhnout podmínky pro výstavbu, rozšíření a dobudování základních škol a mateřských škol	ÚP je v souladu
nedostatečné možnosti pro každodenní rekreaci - navrhnout podmínky pro dovybavení obcí o volnočasové aktivity	ÚP je v souladu
absence sociální soudržnosti a začlenění do života obce - navrhnout zastavitelné plochy pro bydlení tak, aby nárůst počtu obyvatel nebyl více než 20 % za pět let	ÚP je v souladu
hromadná doprava – segregace dopravní obsluhy Jesenicka mimo stávající silniční síť v koordinaci s budováním trasy metra D na území Prahy	ÚP je v souladu
cyklostezky nadmístního významu	ÚP je v souladu
generel hipostezek a realizace nadmístních tras s propojením na sousední správní území	Bez vztahu k ÚP
koordinace školství a zdravotnické péče	ÚP je v souladu

**Na základě předchozího vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, že vlivem řešení návrhu územního plánu obce Vestec nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Černošice. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno a nedojde k narušení sociální soudržnosti. V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce Vestec byla nalezena jediná disproporce s negativním vlivem na udržitelný rozvoj území, a to mezi rozvojem bydlení a s tím spojeným nárůstem obyvatel a nízkými možnostmi okolní krajiny pro rekreaci, volnočasové aktivity**

a pobyt v přírodě. Vliv řešení územního plánu je v tomto smyslu, v rámci možného, přínosem ... vymezuje plochy pro ÚSES. Toto platí u z hlediska možných dopadů na vyváženost vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Z hlediska variantnosti řešení je možno konstatovat, že byla navržena pouze jediná aktivní varianta. Při porovnání s variantou nulovou (tj. zachování stávajícího stavu).

**F.IIa. Shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území**

Způsob řešení územního plánu obce Vestec vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce. Konkrétní záměry, které budou důsledkem tohoto územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území.

**F.IIb. Shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích**

Naplněním územního plánu obce Vestec při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Způsob řešení územního plánu přispěje k udržitelnému rozvoji území obce Vestec.

## **C.7. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Územní plán Vestce byl vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo podle zákona 183/2006 Sb. Obsah návrhu ÚP byl zpracován dle požadavků přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a projednáván postupem podle stavebního zákona.

## **C.8. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, NEŽ STANOVUJE VYHLÁŠKA 501/2006 SB. VE ZNĚNÍ VYHLÁŠKY Č. 269/2009 SB.**

V souladu s §3 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je v územním plánu Vestce použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška. Jedná se o plochy sídelní zeleně – zahrady a sady (ZS). Podmínky pro tyto plochy zaručují zejména jejich ochranu před zastavěním.

V souladu s §3 odst. 4 vyhlášky byly základní druhy ploch dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Důvodem přidání těchto druhů ploch je umožnit lepší zohlednění specifických podmínek a charakteru území (viz. též kap. C.1.2.2).

## **C.9. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT A PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Jako plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona) jsou vymezeny zejména níže uvedené dopravní stavby, jejichž



realizace je veřejným zájmem pro dopravní obsluhu území v rámci obce Vestec (WD 2 až WD4), veřejným zájmem pro zajištění kapacitní hromadné dopravy širšího území (WD1) nebo veřejným zájmem na budování cyklistické infrastruktury (WD5).

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura – silniční	
WD 1	Koridor kapacitní hromadné dopravy, vč. pruhu zeleně a prostoru pro cyklostezku
WD 2	Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce
WD 3	Místní obslužná komunikace, obsluhující rozvojové plochy Z17B a Z19
WD 4A	Místní obslužná komunikace k ploše Z2C
WD 4B	Místní obslužná komunikace k ploše Z2B
WD 4B	Místní obslužná komunikace k ploše Z2A
Dopravní infrastruktura – cyklistická a pěší infrastruktura	
WD 5	Cyklostezka podél západního okraje Vestce

Dále územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro která lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona) a to z důvodů veřejného zájmu na vybudování veřejné infrastruktury- občanského vybavení s preferencí pro vzdělávání-vybudování školského zařízení (PP1) a pro tělovýchovná a sportovní zařízení- vybudování sportovní akademie mládeže (PP2 a PP3). Z tohoto důvodu budou níže uvedené pozemky zatíženy předkupním právem ve prospěch obce Vestec (IČ 00507644, adresa: Vestecká 3, 252 42, Vestec u Prahy):

PP 1: pozemek č. 899,

PP 2: pozemky č.885/3,892/3,873/1,872,871,877,878,879,884,885/1,892/1,

PP 3: pozemky č.876,880/16,883,887

Označení	Popis VPS
Občanská vybavenost	
PP 1	Plocha veřejné vybavenosti (OV), s preferencí pro vzdělávání
PP 2	Plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
PP 3	Plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

## INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

V souladu se Zadáním územního plánu Vestce je jeho součástí také Vyhodnocení vlivů územního plánu Vestce na udržitelný rozvoj území (Zpracovatel: VVURÚ: ECODIS s.r.o., Dr. Ing. R Kovář, Na Dlouhém Lánu 16, 160 00, Praha 6).

Dle tohoto vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, že vlivem řešení návrhu územního plánu Vestce nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Černošice. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno.

Níže je převzato Netechnické shrnutí Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle přílohy č.5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. – Územní plán Vestec (ECODIS s.r.o., Dr. Ing. R. Kovář, 10/2014), str. 78-82:

### Forma a cíl předkládaného materiálu

Předkládaný materiál je vyhodnocením vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle stavebního zákona č. 183/06 Sb. v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Týká se návrhu územního plánu obce Vestec.

Cílem tohoto materiálu je popis a zhodnocení vlivů koncepce (územní plán obce Vestec) na životní prostředí v rozsahu stanoveném zákonem. Součástí je i návrh sumy ochranných a kompenzačních opatření minimalizujících negativní vlivy.

### Předmět předkládaného materiálu

Vestec je obcí ve Středočeském kraji, okrese Praha-západ, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Jesenice. Vestec leží ve Středočeském kraji, na rozhraní Prahy a jižního segmentu pražského příměstského regionu, mezi městskými částmi Praha 4-Kunratice, Praha-Libuš a Praha-Šeberov, a obcemi Jesenice a Zlatníky-Hodkovice. Obec je funkčně integrována do Pražské aglomerace, dobře dostupná po silnici i pravidelnou autobusovou dopravou.

Vestec je dynamicky se rozvíjející obcí. Zájem o bydlení vychází zejména z dobré dopravní dostupnosti obce vůči hl.m. Praze, i faktu, že Vestec má rozsáhlé plochy vybavenosti, obchodu, služeb a výroby, s množstvím pracovních příležitostí.

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Vestec, (schválen v roce 1998). Změna č. 1 byla schválena v r. 2000, změna č.3 v r. 2006, změna č. 4 v r. 2008 a změna č. 5 v r. 2011.

Pořízení nového územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce a požádalo Městský úřad Černošice, úřad územního plánování o pořízení územního plánu obce Vestec. Cílem tohoto územního plánu je kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie. Územní plán navrhuje kultivaci veřejných prostranství, a to zejména urbanistických os a prostoru jejich křížení, a vytvoření podmínek pro vznik nového veřejného prostranství s nejvyšším společenským významem – nového náměstí při křížení zmíněných směrů. Cílem je a zakotvit řešení krajinného plánu přímo do předmětné územně plánovací dokumentace.

Územní plán počítá s další urbanizací obce v již daných hranicích zastavitelných ploch, především očekávanou výstavbou nového centra při křížení Vestecké ulice s Vídeňskou.

Rozvojové plochy odpovídají vymezení v Územním plánu sídelního útvaru Vestec, přičemž koncepce základního členění urbanizovaného území obce na jeho jednotlivé

složky zůstává zachována : západně od hlavní urbanistické osy – ulice Vídeňské – jsou stabilizovány rozsáhlé plochy občanského vybavení – komerční plochy, doplněné o nové zastavitelné plochy pro vědu a výzkum. Severo-jížním směrem je územím obce proloženo území řešené krajinným plánem, které vymezuje východní hranici soustředěných ploch pro bydlení.

Na základě zadání byly rozšířeny plochy pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení na severovýchodním okraji sídla, a nově byly vymezeny plochy pro vědu a výzkum v jihozápadním sektoru obce.

Územní plán nově vymezuje velkorysou síť územní systém ekologické stability (ÚSES).

Smyslem předkládaného vyhodnocení je posoudit zda tento územní plán jako celek nedává podnět ke vzniku environmentálně významných negativních vlivů a dále vytčení obecných environmentálních limitů pro rozvoj dotčeného území.

### **Očekávané pozitivní vlivy ve vztahu k životnímu prostředí**

Za jednoznačně pozitivní vliv předkládaného územního plánu lze považovat celkovou koncepční snahu kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie, vytvoření podmínek pro vznik nového veřejného prostranství s nejvyšším společenským významem a zakotvit řešení krajinného plánu přímo do předmětné územně plánovací dokumentace. V rámci tohoto krajinného plánu je velmi velkoryse řešen místní systém ekologické stability s navazujícími přírodními plochami. Jedná se o plochy K1 až K12.

### **Očekávané negativní vlivy ve vztahu k životnímu prostředí**

Jediným vysledovatelným negativním vlivem, který lze s realizací územního plánu spojovat, je zábor zemědělské půdy. Rozsah navrhovaného záboru není významný (mimo jiné i vzhledem k nízké kvalitě ZPF) a lze jej akceptovat. V případě realizace navržených kompenzačních a eliminačních opatření žádné jiné negativní vlivy nehrozí.

### **Vlivy na obyvatelstvo**

Posuzovaná změna územního plánu, resp. důsledky z ní plynoucí, je bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel hlukem, pachy, plynnými polutanty či představovaly bezpečnostní rizika.

### **Ovzduší**

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví. V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 86/2002 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj.

### **Hluk**

Nově vymezené komerční plochy jsou navrženy v kontaktu s již existujícími plochami stejného ražení, přičemž nový územní plán je koncipován takovým způsobem, aby komerční plochy byly situovány převážně západně od silnice II/603, tj. dál od obytné zástavby, jejíž rozvoj je naopak projektován východně od této komunikaci. Rozvoj komerčních aktivit nebude obytné lokality negativně zatěžovat hlukem. V tomto smyslu je také řešeno dopravní napojení ... komerční plochy se nacházejí mezi Pražským obchvatem (na západě), spojnici na silnici II/603 (na severu) a touto silnicí (na východě). Vzniká tak dobré dopravní napojení, vedoucí mimo obytnou zástavbu. Středem komerční zóny je navíc územním plánem projektován koridor hromadné dopravy. Z hlediska akustického se jedná o velmi vhodné řešení.

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení „hlukové“ situace v území s dopadem na lidské zdraví.

Nárůst osobní automobilové dopravy nebude natolik významný, aby hrozilo nebezpečí zhoršení akustické situace uvnitř zastavěných částí obce resp. podél hlukově již dnes zatížené silnice II/603.

### **Voda**

Území neleží v CHOPAV. V kontaktu se zájmovým územím nejsou žádné využívané vodní zdroje.

Vlivem naplnění změny územního plánu nehrozí nebezpečí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod.

Jelikož při realizaci konkrétních investičních záměrů dle koncepce se předpokládá soulad s platnou legislativou, lze vyloučit negativní vlivy této koncepce na kvalitu povrchových či podzemních vod. Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit povrchový odtok či změnu říční sítě. Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit režim či vydatnost podzemních vod.

### **Geologie, nerostné suroviny a horninové prostředí**

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit horninové prostředí či zdroje nerostných surovin.

V území se nedají očekávat zemní práce takového rozsahu, aby docházelo ke změně lokální topografie.

### **Archeologické a kulturní památky**

Koncepce je bez jakýchkoliv vysledovatelných vlivů na kulturní památky. Zájmové území je třeba nicméně považovat za lokality s vysokou pravděpodobností archeologických nálezů. Při zemních pracích bude třeba respektovat příslušné paragrafy památkového zákona č. 20/1987 Sb. ve znění zákona č. 242/1992 Sb. Zejména se jedná o povinnost stavebníka oznámit záměr stavby v území s archeologickými nálezy a umožnit provedení záchranného výzkumu.

### **Fauna a flóra**

Koncepce se přímo dotýká pouze území, která jsou biologicky málo hodnotná a kde lze dosledovat přítomnost pouze takových organismů, které vykazují širokou ekologickou valenci a vysokou míru tolerance k antropogenním vlivům.

Není předpoklad, že by naplněním koncepce mohlo dojít k ohrožení nějaké populace rostlinného či živočišného druhu.

S rozvojovými plochami uvnitř zájmového území nelze spojovat trvalý výskyt populace žádného zvláště chráněného živočišného druhu. Žádný takovýto druh zde nebyl trvale zjištěn a nenacházejí se zde ani žádné potravní, reprodukční či jiné zdroje nezbytné pro přežívání případných takovýchto druhů. V případě ptáků se jedná o přelety bez výrazné potravní či hnízdní vazby na tyto rozvojové plochy. Také v případě zvláště chráněných druhů hmyzu lze vyloučit významné negativní vlivy. Souhrnně lze tudíž konstatovat, že případný zábor, vyvolaný naplněním územního plánu, nebude mít za následek významně negativní vliv na populaci žádného živočišného druhu (a samozřejmě ani zvláště chráněného).

Povaha biotopů uvnitř rozvojových ploch nedává žádný předpoklad pro výskyt zvláště chráněných rostlinných druhů.

### **Krajinný ráz**

V kontaktu s žádnou částí zájmovým územím ani v pohledově dotčeném okolí nelze definovat žádnou pozitivní krajinnou dominantu, která by vlivem naplnění územního plánu konkrétními záměry utrpěla. S územím nejsou svázány žádné významné kulturně historické události či památky hmotné ani nehmotné povahy, jejichž význam by mohl být realizací koncepce narušen.

Souhrnně lze konstatovat, že zájmové území je situováno do příměstské oblasti s velmi nízkou ekologickou stabilitou, kde dlouhodobé vlivy zemědělství a v poslední době i rozvoje bydlení silně dominují nad funkcemi ekostabilizačními. Posuzovaná koncepce nezavádá podnět k významně negativním vlivům na krajinný ráz resp. k významnému snížení estetických či přírodních hodnot krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/92 Sb. v platném znění. Naopak v případě lokalit K1 až K12 lze očekávat pozitivní vlivy na krajinný ráz, funkční a rekreační využití krajiny.

Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

Územní plán resp. změny v něm obsažené se nedostávají do střetu s žádným zvláště chráněným územím, segmentem ÚSES, registrovaným VKP, či naturovým územím. Důsledkem jeho naplnění naopak bude posílení těchto krajinnotvorných segmentů.

Změny funkčního vymezení, jejichž důsledkem bude zábor území, mají být realizovány pouze na antropogenizovaných plochách s nízkým stupněm ekologické stability. Jedná se v naprosté většině o ornou půdu, jejíž ekologická stabilita je zanedbatelná. Naopak změny v plochách K1 až K12 budou mít na následek jednoznačný nárůst stupně ekologické stability v daných územích.

### **Půda**

Oproti stávajícímu územnímu plánu je navýšen zábor ZPF, a to pro plochy „komerční zóny“ v rozsahu 17,2 ha, pro plochy „věda a výzkum“ v rozsahu 12,24 ha, pro plochy „smíšené obytné“ v rozsahu 2,38 ha, pro plochy „tělovýchovy a sportu“ v rozsahu 6,63 ha a pro „veřejnou infrastrukturu“ v rozsahu 1,89 ha. Dále se ještě počítá se záboru ZPF pro účely dopravních komunikací v rozsahu 6,59 ha (celkový rozsah záboru, vycházející ze starého i nového ÚP) resp. 4,62 ha (rozsah záboru nově navržený novým ÚP).

Z předběžné bilance záborů ZPF vyplývá, že v nově navržených plochách bude ZPF dotčen především ve III. a IV. třídě ochrany dle BPEJ, tj. půdy se středním až nižším produkčním potenciálem, které je přípustno ze ZPF vyjmout. Půdy přínáležející do II. třídy budou dotčeny pouze na 3,31 ha a půdy I. třídy dotčeny nebudou vůbec. Rozsah navrhovaného záboru není významný a lze jej akceptovat.

PUPFL se nacházejí pouze na malé ploše poblíž vodárenského areálu (pozemky č. 896/3 a 896/1). Kvalita tohoto porostu je velmi nízká a nový územní plán navrhuje tuto plochu vyjmout z PUPFL (rozsah záboru = 1,99 ha). Zeleň zde ale zůstane zachována (plocha je nově vymezena jako „plocha přírodní“), důsledkem čehož by mělo dojít k revitalizaci zdejšího porostu.

### **Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí včetně povinností a podmínek pro sledování a rozbor vlivů na životní prostředí**

Zadavatel koncepce zajistí realizaci následujících kompenzačních a eliminačních opatření:

- Nakládání s odpady bude řešeno ve vazbě na současně platné způsoby likvidace komunálních odpadů v obci.
- Případná opatření na „ekologizaci“ směřovat do prostoru navržených segmentů ÚSES resp. podél drobných vodotečí.
- Zajistit ochranu významné krajinnotvorné zeleně (zejm. alejí podél cest).
- Zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

## Závěr

Při zohlednění navržených eliminačních a kompenzačních opatření je možno konstatovat, že předkládaná koncepce nedává při dodržování platné legislativy poklad pro vznik významně negativních vlivů na zdraví obyvatelstva či životní prostředí a lze ji doporučit ke schválení.

## E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### E.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Celkem je územním plánem Vestce dotčeno 98,85 ha ploch zemědělského půdního fondu, z toho nově vymezených zastavitelných ploch (nad rámec ÚPnSÚ Vestec) je 41,81 ha.

#### E.1.1. PŘEHLED LOKALIT ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

označení	navržené využití	třída ochrany	kód BPEJ	%	ha	celkem ha	z toho nad rámec ÚPnSÚ
Z1A	S	III	2,26,01	69,4%	1,02	1,47	
		IV	2,26,04	30,6%	0,45		
Z1B	S	II	2,14,00	2,1%	0,02	0,96	
		III	2,26,01	97,9%	0,94		
Z1C	S	III	2,26,01	100,0%	0,88	0,88	
Z2A	S	I	2,60,00	99,0%	2,03	2,05	
		III	2,26,01	1,0%	0,02		
Z2B	S	I	2,60,00	39,3%	1,63	4,15	
		II	2,14,00	16,4%	0,68		
		III	2,26,01	44,3%	1,84		
Z2C	S	II	2,14,00	100,0%	1,39	1,39	
Z2D	S	III	2,26,01	100,0%	0,40	0,40	
Z3A	S	I	2,60,00	34,1%	0,14	0,41	
		V	2,37,15	65,9%	0,27		
Z3B	S	I	2,60,00	79,7%	0,59	0,74	
		V	2,37,15	20,3%	0,15		
Z3C	S	I	2,60,00	100,0%	0,25	0,25	
Z3D	S	IV	2,26,04	100,0%	0,09	0,09	
Z3E	S	IV	2,26,04	100,0%	0,24	0,24	
Z3F	S	IV	2,26,04	100,0%	0,38	0,38	
Z4	S	I	2,60,00	6,6%	0,30	5,71	
		III	2,26,01	118,7%	5,40		
		V	2,37,15	0,2%	0,01		
Z5	S	III	2,26,01	100,0%	1,61	1,61	
Z6	OK	III	2,26,01	87,3%	0,55	0,63	0,63
		V	2,37,15	12,7%	0,08		
Z7	S	IV	2,26,04	100,0%	2,38	2,38	2,38
Z8A	S	IV	2,26,04	100,0%	0,79	0,79	
Z8B	S	III	2,26,01	58,3%	0,07	0,12	
		IV	2,26,04	41,7%	0,05		

Z9	S	III	2,26,01	18,2%	0,90	4,95	
		IV	2,26,04	81,8%	4,05		
Z10	S	II	2,14,00	100,0%	0,73	0,73	
Z11	S	II	2,14,00	100,0%	1,12	1,12	
Z12	OV	IV	2,26,04	100,0%	1,89	1,89	1,89
Z13	OS	IV	2,26,04	98,8%	7,71	7,80	5,15
		IV	2,48,11	1,2%	0,09		
Z14	OS	IV	2,26,04	90,5%	1,34	1,48	1,48
		IV	2,48,11	9,5%	0,14		
Z15A	OK	IV	2,26,04	100,0%	0,03	0,03	
Z15B	OK	IV	2,26,04	100,0%	0,59	0,59	0,59
Z16A	Vypuštěno						
Z16B	OK	II	2,14,00	3,7%	0,08	2,16	2,16
		III	2,26,01	17,1%	0,37		
		III	2,47,00	70,4%	1,52		
		IV	2,26,04	12,5%	0,27		
Z16C	OK	IV	2,26,04	100,0%	1,34	1,34	-0,20
Z17A	OK	IV	2,26,04	100,0%	6,21	6,21	4,06
Z17B	OK	IV	2,26,04	83,0%	2,15	2,59	
		V	2,37,15	17,0%	0,44		
Z18	OK	V	2,37,15	100,0%	1,12	1,12	
Z19	OK	IV	2,26,04	25,8%	1,45	5,62	
		V	2,37,15	74,2%	4,17		
Z20	OK	IV	2,26,04	29,0%	0,09	0,31	
		V	2,37,15	71,0%	0,22		
Z21A	OK	III	2,26,01	2,4%	0,01	0,42	
		V	2,37,15	97,6%	0,41		
Z21B	OK	V	2,37,15	100,0%	0,41	0,41	
Z22A	OK	III	2,26,01	100,0%	4,66	4,66	4,66
Z22B	OK	I	2,60,00	91,3%	0,21	0,23	
		III	2,26,01	8,7%	0,02		
Z23	OK	IV	2,26,04	100,0%	3,46	3,46	0,96
Z24A	OK	I	2,60,00	3,7%	0,02	0,54	
		III	2,26,01	16,7%	0,09		
		IV	2,26,04	79,6%	0,43		
Z24B	OK	III	2,26,01	4,6%	0,04	0,87	
		IV	2,26,04	95,4%	0,83		
Z25	OK	III	2,26,01	100,0%	1,83	1,83	
Z25-silnice	PV	III	2,26,01	87,5%	0,07	0,08	
		IV	2,26,04	12,5%	0,01		
Z26	OK	III	2,26,01	100,0%	2,36	2,36	1,01
Z26-silnice	PV	III	2,26,01	100,0%	0,13	0,13	
Z27A	OW	III	2,26,01	4,1%	0,06	1,47	
		III	2,64,01	1,4%	0,02		
		IV	2,26,04	94,6%	1,39		
Z27B	OW	IV	2,26,04	100,0%	0,90	0,90	
Z27C	OW, OK	IV	2,26,04	100,0%	12,24	12,24	12,24
WD1A	DS	III	2,26,01	100,0%	0,25	0,25	0,25
WD1B	PV	III	2,64,01	6,6%	0,18	2,73	1,85

		IV	2,26,04	93,4%	2,55		
WD1C	PV	II	2,14,00	90,1%	0,64	0,71	0,71
		IV	2,26,04	9,9%	0,07		
WD2	PV	III	2,26,01	9,0%	0,11	1,22	1,22
		III	2,64,01	23,0%	0,28		
		IV	2,26,04	68,0%	0,83		
WD3	PV	IV	2,26,04	33,3%	0,19	0,57	0,57
		V	2,37,15	66,7%	0,38		
WD4A	PV	II	2,14,00	87,5%	0,07	0,08	
		III	2,26,01	12,5%	0,01		
WD4B	PV	II	2,14,00	25,0%	0,02	0,08	
		III	2,26,01	75,0%	0,06		
WD4C	PV	I	2,60,00	95,5%	0,21	0,22	
		III	2,26,01	4,5%	0,01		
RP01	PV	IV	2,26,04	100,0%	0,80	0,80	0,20

### E.1.2. ZÁBORY ZPF Z HLEDISKA TŘÍD OCHRANY

- třída ochrany 1 5,38 ha (5,4 %)
- třída ochrany 2 4,67 ha (4,7 %)
- třída ochrany 3 25,31 ha (25,6 %)
- třída ochrany 4 55,43 ha (56,1 %)
- třída ochrany 5 7,66 ha (7,7 %)

### E.1.3. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ

Nově definovaných zastavitelných ploch je cca 42% z celkové výměry zabíraných ploch. Většina zastavitelných ploch (55%) byla pouze přejata z platného ÚPnSÚ Vestec. Ostatní plochy záborů představují plochy dopravní infrastruktury (z toho nově vymezených je 5% z celkové výměry záborů).

účel záboru	zábory celkem		nad rámec ÚPnSÚ	
	ha	%	Ha	%
rozvojové plochy smíšené obytné	30.82	31.2%	2.38	5.7%
rozvojové plochy občanské vybavenosti a sportu	11.17	11.3%	8.52	20.4%
rozvojové plochy komerční zóny	35.38	35.8%	13.87	33.2%
rozvojové plochy pro vědu a výzkum	14.61	14.8%	12.24	29.3%
dopravní infrastruktura:	6.87	6.9%	4.80	11.5%
<b>Celkem</b>	<b>98.85</b>		<b>41,81</b>	

Rozsah záborů je odůvodněn tím, že Vestec je dynamicky se rozvíjející obcí, těsně za hranicí hlavního města Prahy a v rozvojové oblasti republikové úrovně (OB1). Jde



o důležité území na rozhraní Pražské metropole a jejího suburbánního zázemí, v dopravně výhodné poloze, které umožňuje jak rozvoj regionálně významné, a tedy i plošné rozsáhlé obslužné funkce (obchod), tak rozvoj funkcí městského charakteru (věda a výzkum, rekreace a sport). Rozvoj těchto funkcí je vhodný i díky možnosti napojení na systém kapacitní hromadné dopravy, a tedy i lepší zapojení Vestce do Pražské metropole.

Rozsah záborů je však odůvodněn i dynamikou rozvoje obce v posledních dvou dekádách, kdy došlo k velice dynamickému nárůstu obytných ploch i počtu obyvatel a poté k obdobně rychlé zástavbě komerčních ploch (zvláště po zprovoznění zdejší části Pražského silničního okruhu). Naprostá většina rozvojových ploch z ÚPnSÚ již byla buď zastavěna, anebo je v pokročilé fázi stavební přípravy území (jsou zhotoveny územní studie, jako např. v plochách Z2 a Z4, anebo jsou již pozemky rozparcelovány a vybaveny veškerou infrastrukturou, jako v případě plochy Z9). Podrobněji k dynamice rozvoje viz kap. A.5.

## E.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### E.2.1. PŘEHLED LOKALIT ZÁBORŮ PUPFL

Územní plán Vestce navrhuje vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) o celkové výměře cca 2 ha.

Vynětí z PUPFL			
lokality	navržené využití	pozemky	plocha [ha]
K4	NP	896/1, 896/3	1.99
<b>Celkem</b>			<b>1.99</b>

### E.2.2. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PUPFL

K vyjmutí z PUPFL jsou navrženy jediné dva lesní pozemky: v zastavěném území území Vestce (tzv. Jelínkova zahrada). Důvodem je jejich převod na plochu zeleně NP a založení veřejně přístupného obecního lesoparku– a tedy návrat do původního stavu, neboť k zařazení mezi lesní pozemky došlo nedopatřením poté, co na nich došlo k sukcesi. Využití této plochy bude koordinováno jak s krajinným plánem, tak s rozvojem na sousedních plochách občanského vybavení a sportu.

### E.2.3. OCHRANNÉ PÁSMO LESA

Po vynětí navržených dvou pozemků již v území nebude žádný pozemek určený k plnění funkce lesa, a tedy ani žádné ochranné pásmo lesa.

## F.

### VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

#### F.1. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Vestec je zahrnut v dokumentaci krizového řízení v rámci Středočeského kraje.

Z hlediska civilní ochrany se v řešeném území nepočítá s budováním žádných objektů či zařízení civilní ochrany, ani nejsou kladeny zvláštní požadavky na vybavení budov veřejné vybavenosti či úpravy stávajících objektů.

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu Vestce jsou zpracovány dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

#### **F.1.1. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ**

Území obce Vestec se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

#### **F.1.2. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI**

Vestec není zahrnut v zóně havarijního plánování.

V celém obvodu obce nejsou žádné stálé úkryty. Ukrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

#### **F.1.3. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

V případě potřeby nouzového ubytování obyvatel budou tito ubytováni v objektu mateřské školy.

#### **F.1.4. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI**

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít objekty obecního úřadu, případně základní školy.

#### **F.1.5. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ**

Na území obce se nacházejí sklady nebezpečných látek (chloru) v areálu vodojemu a úpravny vody Jesenice (VDJ Jesenice I., zásobování hl. města Prahy pitnou vodou).

Zákon sice nestanovuje pro objekty zařazené do skupiny A omezení pro výstavbu v oblasti ohrožené nebezpečím úniku nebezpečných látek, leč při využití sousedících ploch bydlení (Z3F) a tělovýchovných a sportovních zařízení (Z13) je doporučeno brát v potaz i riziko dopadu závažné havárie, způsobené únikem chloru z tohoto objektu.

#### **F.1.6. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou počítá se zásobováním cisternami. Náhradní zdroje elektrické energie v obci nejsou.

#### **F.1.7. SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA**

Obyvatelstvo bude vyrozumíváno sirénou, popřípadě vozidly.

## F.2. POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Nejbližší hasičský záchranný sbor se nachází v Praze – Chodově. V obci je od r.2010 organizováno Sdružení hasičů ČMS, organizační jednotka Vestec.

Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, přičemž dostatečné množství požární vody zajišťuje nadřazená vodárenská soustava. Další zdroj požární vody je Vestecký rybník. Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry a osazením požárními hydranty. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle tabulky č. 2 normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy.

Veškeré navržené a rekonstruované místní komunikace a veřejné prostory budou splňovat požadavky na zajištění protipožárního zásahu. Přístupové komunikace v lokalitách zastavitelných ploch budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 3 m.

Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů (Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel.

## F.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí ÚP a jsou zapracovány zejména do kap. F (zejména požadavky na splnění hygienických limitů hluku).

Co se týče ochrany ložisek nerostných surovin a problematiky poddolovaných území, v řešeném území se žádná takováto ložiska nevyskytují (viz kap E.8 ÚP).

Ve Vraném se nenacházejí ani žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Problematika ochrany území před povodněmi je řešena v kap. E.6 ÚP.

# TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

## 1) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE USTANOVENÍ § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### A) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Vestec, jako součást správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PUR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20. července 2009, v aktualizovaném znění, označena jako součást rozvojové oblasti „OB 1 Rozvojová oblast Praha“. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR), vydané zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011, v aktualizovaném znění, potvrzují obec Vestec jako součást rozvojové oblasti.

Ze zařazení obce Vestec do rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha vyplývá pro územní plánování úkol při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. V Územním plánu Vestec byly vymezeny rozsáhlejší plochy občanského vybavení – komerční zóna (OK) a plochy občanského vybavení - věda a výzkum (OW), které umožňují umístění záměrů republikového významu a navazují na již vybudované Biotechnologické a biomedicínské centrum Akademie věd a Univerzity Karlovy ve Vestci.

PUR dále požaduje chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Na území obce Vestec se požadavek týkal zejména zachované urbanistické struktury původní centrální části obce a okolí stávajícího rybníku v severovýchodní části obce. Pro plochy navazující na centrum byla stanovena podmínka zpracování regulačního plánu tak, aby mohly být stanovena podrobnější podmínky pro zachování výrazu sídla. Území okolo rybníka je jednak součástí územního systému ekologické stability a také součástí plochy smíšené nezastavěné - krajinný plán (NK) vymezené za účelem vytvoření širokého přírodně-rekreačního pásu, který bude procházet územím od severu k jihu a umožní tak přírodně-rekreační propojení Prahy s jejím zázemím. Tento pás je v souladu s koncepcí tvorby zelených pásů a klínů okolo hl. m. Prahy, vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro zadržování a vsakování dešťových vod.

Pro polyfunkční využití opuštěných areálů územní plán vymezuje plochy přestavby a stanovuje pro ně podmínky pro další rozvoj. Pro zlepšování dopravní dostupnosti území vymezuje koridor kapacitní hromadné dopravy.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují území obce Vestec jako „krajinu sídelní – S22“ a navrhuje koridorové propojení rekreační zeleně. Pro krajinu sídelní jsou v ZUR stanoveny tyto charakteristiky: větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit Územní plán potvrzuje převažující sídelní charakter krajiny. Severojižním směrem vymezuje území krajinného plánu, které zajistí koridorové propojení rekreační zeleně směrem na území hl. m. Prahy. V sídle i v krajině územní plán stanovuje podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené i s ohledem na ochranu krajinného rázu.

ZUR vymezují na území obce Vestec jako veřejně prospěšnou stavbu koridor pro umístění stavby V14 - vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy. Tento koridor je do územního plánu zapracován. Veřejně prospěšná stavba D054 „Koridor propojení Vestec (11/603) – Újezd (D1) (Vestecká spojka) byla rozhodnutím soudu v ZUR zrušena (Rozsudek KS 50 A 24 2012 - 64, Rozsudek NSS 4 AOS 1 2013 – 125).

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu dospěl k závěru, že návrh územního plánu Vestec je v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Středočeský kraj dosud nevydal žádný regulační plán.

## **B) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.**

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně jeho hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a usměrňování ostatních záměrů v území.

Územní plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Zásadou je intenzivní rozvoj území určeného pro vědu a výzkum a pro komerční aktivity občanského vybavení.

Podmínkou rozvoje je výstavba odpovídající dostatečné infrastruktury a to zejména technické (zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod) a dopravní. Důraz je rovněž kladen na posílení ekologické a rekreační funkce území (doplnění ÚSES, krajinný plán, prostupnost území) a kultivaci veřejných prostranství (koridor Vídeňské ulice). Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty v území a to jak prvky přírodní (Vestecký rybník), tak kulturní (původní jádro obce). Rozvoj obce je navržen tak, aby byl i nadále podporován hospodářský potenciál území (věda, výzkum, služby) a zachován obytný potenciál a to zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V nezastavěném území návrh územního plánu respektuje stávající systém zeleně. Navržený systém sídelní zeleně je vázán na vodoteče, na cestní síť a s ohledem na propojení stávajících ploch zeleně. Návrhem obnovy cestní sítě s doplněním linií zelení zároveň dojde k posílení protierozní ochrany území.

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu územního plánu Vestec s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a shledal, že návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **C) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu Vestec s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Pořízení nového územního plánu Vestec bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, které ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona a také nutností aktualizovat původní územně plánovací dokumentaci obce (Územní plán sídelního útvaru Vestec z roku 1998 ve znění změny č. 1 až 5). Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu obce na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Návrh

územního plánu nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území, stanovuje podmínky tak, aby byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Struktura návrhu územního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh územního plánu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařídí dle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je použita modifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití, která pro dané území lépe pokrývá charakteristiky území. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití územní plán s ohledem na charakter území v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále podrobněji člení, pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že Návrh územního plánu Vestec je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

#### **D) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍPADNĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.**

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) jsou zohledněna stanoviska jednotlivých dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů.

Při pořizování územního plánu obce Vestec byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v příloze č. 1.

Na základě požadavků dotčených orgánů byl zejména upraven rozsah zastavitelných ploch vymezených v návrhu územního plánu pro společné jednání, z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dále byly doplněny podmínky pro využití území v blízkosti silnic - splnění hygienických limitů, upraveny podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro zpracování územních studií. Podrobněji uvedeno v příloze č. 1.

Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Vestec je uvedena v příloze č. 2. Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývaly žádné požadavky, v návrhu byly pouze doplněny údaje týkající se řešení likvidace srážkových vod na základě upozornění vodoprávního úřadu. Po vyhodnocení podaných připomínek a námitek vlastníků byly v Návrhu územního plánu provedeny drobné úpravy, které se týkaly pouze pozemků a práv přímo těch vlastníků, kteří uplatnili námítky, proto nebylo nutno přistoupit k opakovanému veřejnému projednání.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Návrh územního plánu Vestec je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

## **2) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 069303/2013/KUSK z 3.6.2013 k Návrhu zadání územního plánu Vestec požadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, proto byl do zadání zapracován požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení zpracoval ECODIS s.r.o., IČ: 24818771, se sídlem Na Dlouhém Lánu 16, 160 00 Praha 6, odpovědný řešitel Dr. Ing. R. Kovář.

Z výsledku vyhodnocení na životní prostředí vyplynul tento závěr:

Obec Vestec se v současné době začíná dostávat do střetu se svými možnostmi rozvoje obce stávajícím schváleným územním plánem. Důsledkem toho je posuzovaný nový územní plán.

Při zohlednění navržených kompenzačních a eliminačních opatření lze konstatovat, že jediný vysledovatelný negativní vliv, je zábor ZPF. Svým rozsahem a kvalitou se však bude jednat o vliv nepřilíš významný, čistě lokální. V případě lokalit K1 až K12 lze očekávat pozitivní vlivy na krajinný ráz, funkční a rekreační využití krajiny a dřeviny rostoucí mimo les. Většina z těchto ploch pak posílí místní systém ÚSES.

Nově vymezené komerční plochy jsou navrženy v kontaktu s již existujícími plochami stejného ražení, přičemž nový územní plán je koncipován takovým způsobem, aby komerční plochy byly situovány převážně západně od silnice II/603, tj. dál od obytné zástavby, jejíž rozvoj je naopak projektován východně od této komunikaci. Rozvoj komerčních aktivit nebude obytné lokality negativně zatěžovat hlukem. V tomto smyslu je také řešeno dopravní napojení - komerční plochy se nacházejí mezi Pražským obchvatem (na západě), spojnicí na silnici II/603 (na severu) a touto silnicí (na východě). Vzniká tak dobré dopravní napojení, vedoucí mimo obytnou zástavbu. Středem komerční zóny je navíc územním plánem projektován koridor hromadné dopravy. Z hlediska akustického se jedná o velmi vhodné řešení.

Koncepce s sebou nese žádné významné vlivy, které by mohly ovlivnit povrchový odtok či změnu říční sítě. Veškerá dešťová voda bude zasakována na pozemcích, kde spadne.

Zájmové území se navíc nachází na místní rozvodnici několika dílčích povodí a jsou zde situovány pouze horní partie několika drobných (často periodických) vodotečí, majících povahu melioračních kanálů. Nebezpečí negativního ovlivnění jejich odtokových poměrů resp. vodního režimu území je z tohoto důvodu zanedbatelné.

Oproti stávajícímu územnímu plánu je navýšen zábor ZPF, a to pro plochy „komerční zóny, věda a výzkum, smíšené obytné, tělovýchovy a sportu a pro veřejnou infrastrukturu. Z předběžné bilance záborů ZPF vyplývá, že v nově navržených plochách bude ZPF dotčen především ve III. a IV. třídě ochrany dle BPEJ, tj. půdy se středním až nižším produkčním potenciálem, které je přípustno ze ZPF vyjmout. Půdy příslušející do II. třídy budou dotčena pouze tam, kde veřejný zájem na jiném než zemědělském využití převažuje nad zájmem ochrany ZPF.

Na základě provedeného posouzení byl návrh územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí ve Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území doporučen k realizaci.

Z výsledku vyhodnocení na udržitelný rozvoj území vyplynul tento závěr:

V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce Vestec byla nalezena jediná disproporce s negativním vlivem na udržitelný rozvoj území, a to mezi rozvojem bydlení a s tím spojeným nárůstem obyvatel a nízkými možnostmi okolní krajiny pro rekreaci, volnočasové aktivity a pobyt v přírodě. Vliv řešení územního plánu je v tomto smyslu, v rámci možného, přínosem - vymezuje plochy pro ÚSES a vytváří podmínky pro realizaci navazujícího samostatného projektu tvorby Krajinného plánu (který je mnohem většího rozsahu než plochy ÚSES - v územním plánu vymezený plochou NK - plochy smíšené nezastavěného území - krajinný plán). Toto platí i z hlediska možných dopadů na vyváženost vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Způsob řešení územního plánu obce Vestec vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce. Konkrétní záměry, které budou důsledkem tohoto územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území. Naplněním územního plánu obce Vestec při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Způsob řešení územního plánu přispěje k udržitelnému rozvoji území obce Vestec.

Konkrétní podmínky k zapracování do územního plánu uvedené ve stanovisku dotčeného orgánu č.j. 033512/2016/KUSK z 15.4.2016 byly zohledněny a zapracovány, vyhodnocení je uvedeno v tabulce s vyhodnocením výsledků společného jednání v příloze č. 1 tohoto odůvodnění.

### **3) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5**

Kopie stanoviska č.j. 033512/2016/KUSK z 15.4.2016, Spis. značka: SZ\_033512/2016/KUSK je v příloze č. 3 tohoto odůvodnění.

### **4) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Příslušný orgán ve svém souhlasném stanovisku k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí, vydaném pod č.j. 033512/2016/KUSK z 15.4.2016, stanovil podmínky ke koncepci, které vyplynuly z vyhodnocení SEA. Přehled požadavků a způsob řešení je uveden v tabulce vyhodnocení výsledků společného jednání v příloze č. 1. Příslušný úřad ve svém stanovisku požadoval vypustit lokality nacházející se na I. a II. bonitní třídě, srážkové vody likvidovat vsakem, popř. retencí, zajistit ochranu krajinnotvorné zeleně (aleje podél cest, okolí vodotečí a vodních ploch), zachovat nezastavitelnost koridorů vodních toků a okolí vodních ploch. Všechny požadované podmínky byly do územního plánu zapracovány.

### **5) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

#### **POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Obec Vestec, Vestecká 3, Vestec podala dne 6.11.2012 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení Územního plánu Vestec. Spis ve věci pořízení Územního plánu Vestec je byl veden pod Spis. ZN.uup:28658/2012/Vr/Vest.

Oznámení o zveřejnění Návrhu zadání územního plánu Vestec č. j. MUCE 18885/2013 OUP ze dne 7.5.2013 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 13.5.2013 a na úřední desce Obecního úřadu Vestec dne 10.5.2013. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zadání územního plánu Vestec na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání Návrhu zadání územního plánu Vestec č.j. MUCE 18883/2013 OUP z 7.5.2013 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je ÚP pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 069303/2013/KUSK z 3.6.2013 k Návrhu zadání územního plánu Vestec požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Vestec na životní prostředí. Na základě tohoto posouzení bylo požadováno zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh



zadání územního plánu Vestec a předložil zastupitelstvu obce Vestec upravený návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zapracovány. Zadání územního plánu Vestec bylo schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 22.10.2013 usnesením č.j. 13/22/4.

Návrh územního plánu zpracoval Ing. akad. arch. Petr Foglar, ČKA 02 667 v září 2014 podle Zadání územního plánu Vestec. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 42487/2015 OUP ze dne 27.7.2015 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Vestec dne 24.8.2015. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh Územního plánu Vestec a Vyhodnocení vlivů územního plánu Vestec na udržitelný rozvoj území a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh územního plánu Vestec a Vyhodnocení vlivů územního plánu Vestec na udržitelný rozvoj území, oznámení č.j. MUCE 42512/2015 OUP z 27.7.2015 o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ dne 29.7.2015 a na úřední desce Obecního úřadu Vestec dne 29.7.2015. Po dobu 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu Vestec mohl každý uplatnit své připomínky. Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a připomínek je uvedeno jako příloha č. 1 tohoto odůvodnění.

Pořizovatel předložil příslušnému úřadu podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 5 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 14612/2016 OUP ze dne 26.2.2016. Pořizovatel dále předložil krajskému úřadu podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 14707/2016 OUP a č.j. MUCE 14705/2016 OUP ze dne 26.2.2016. Návrh územního plánu Vestec byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č.j.: 048765/2016/KUSK z 23.3.2016. Protože krajský úřad shledal v předloženém materiálu nedostatky - nežádoucí srůstání sídel u ploch Z16B, Z16C, Z23, Z25 a Z26, chybějící veřejně prospěšná stavba vodovodu V14 vymezená v ZUR, část plochy Z23 zasahuje do stavební uzávěry vydané Radou Stř. kraje, překryv ploch zeleně a komerční plochy, chybí odůvodnění koridoru hromadné dopravy. Pořizovatel sdělením č.j. MUCE 28291/2016 OUP z 21.4.2016 sdělil, jak byly uvedené nedostatky odstraněny (vyhodnocení je uvedeno v příloze č.1). Na základě tohoto sdělení krajský úřad opatřením č.j. 071572/2016/KUSK z 12.5.2016 potvrdil odstranění nedostatků a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků jednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu územního plánu. Upravený a posouzený Návrh územního plánu Vestec pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 36209/2017 OUP z 8.6.2017 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 8.6.2017 a na úřední desce OÚ Vestec dne 8.6.2017 a oznámil konání veřejného projednání dne 20.7.2017. S upraveným a posouzeným Návrhem územního plánu Vestec bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadě Vestec a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 36161/2017 OUP z 8.6.2017 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Vestec, které se konalo dne 20.7.2017.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Vestec zpracovaný Ing. akad. arch. Petrem Foglarem, ČKA 02 667a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu územního plánu Vestec, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu územního plánu Vestec pro veřejné projednání. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek doručil pořizovatel opatřením č.j. MUCE 67939/2017 OUP z 14.11.2017 dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu územního plánu Vestec projednávanému na veřejném projednání dne 20.7.2017 je uvedeno v příloze č. 2 tohoto odůvodnění.

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění.

Dotčené orgány i krajský úřad s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily nebo neuplatnily stanovisko, což je podle § 53 odst. 1 stavebního zákona považováno za souhlas.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu územního plánu Vestec. Vzhledem k tomu, že byly v souvislosti s vyhodnocením uplatněných námitek a připomínek provedeny pouze nepodstatné úpravy v Návrhu územního plánu, které se nedotýkají dalších vlastníků, nebylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání a návrh územního plánu byl předán obci Vestec k vydání.

## 6) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Zastupitelstvo obce Vestec, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu o pořizování Územního plánu Vestec.

**1. Námitka č.j. MUCE 44364/2017 z 19.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podal námitku **STAVING Olomouc, s.r.o., IČ 47974630, sídlo Pavlovická 20/43, Pavlovičky, 779 00 Olomouc 3**, která se týká pozemků parc. č. 112/161, 112/148 a 112/149 v k.ú. Vestec u Prahy. V námitce požadují, aby byly pozemky parc. č. 112/161, 112/148 a 112/149 v k.ú. Vestec u Prahy zařazen do plochy umožňující výstavbu bytových domů, protože na pozemcích 112/148 a 112/149 a části pozemku 112/161 již bylo vydáno územní rozhodnutí na stavbu bytového domu.

**Námitce se vyhovuje částečně.** Do přípustného využití plochy smíšené obytné (S) bylo doplněno "užívání stávajících bytových domů" a byla doplněna zastavitelná Z2D,

ve které je přípustné využití pro bytové domy tak, aby byly umožněny případné změny stávajících nebo povolených bytových domů.

### **Odůvodnění**

Do Návrhu tak bylo oddělením zastavitelné plochy Z2D od Z2B zapracováno platné územní rozhodnutí na umístění stavby bytového domu na pozemcích parc. č. 112/148, 112/149 a části parc. č. 112/161. Na západní části pozemku parc. č. 112/161 nebylo námitce vyhověno a využití plochy smíšené obytné (S) neumožní v zastavitelné ploše Z2B výstavbu nových bytových domů. Pozemek přesahuje jižní hranici zástavby tvořené bytovými domy a navazuje na zástavbu dále od centra obce, kde se předpokládá snižování intenzity využití území, proto je zde umožněna zástavba řadovými a rodinnými domy. Z výše uvedených důvodů bylo námitce částečně vyhověno.

**2. Námitka podaná pod č. 1 na veřejném projednání 20.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podal námitku **JUDr. Ing. Pavel Habětín, nar. 15.6.1957, bytem Výhledské nám. 1016, 165 00 Praha 6**, která se týká:

a) pozemků parc. č. 173 a 175 v k.ú. Vestec u Prahy. V námitce nesouhlasí s vyjmutím části pozemků parc. č. 173 a 175 ze zastavitelných ploch po společném jednání na základě nesouhlasu dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Důvodem nesouhlasu bylo zařazení pozemků do II. třídy ochrany ZPF. Na sousedním pozemku se nachází areál autoservisu, kde byla provedena skrývka ornice, takže by se na této ploše hodnotná půda nezjistila. Převážná část pozemku odpovídá IV. třídě ochrany ZPF a proto by mělo dojít k narovnání hranic II. třídy a zbytek pozemku také zařadit do zastavitelných ploch.

**Námitka se zamítá.**

### **Odůvodnění**

Námitka se zamítá. Části pozemků parc. č. 173 a 175 v k.ú. Vestec u Prahy se stále nachází na nejkvalitnější zemědělské půdě zařazené podle bonity do II. třídy ochrany, kterou lze dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V tomto případě požaduje vlastník přiřadit části pozemků parc. č. 173 a 175 k zastavitelné ploše občanského vybavení komerční zóna (OK). Tento typ plochy je v územním plánu navržen v dostatečném rozsahu, v okolí dotčených pozemků se jedná zejména o zastavitelné plochy Z15B, Z16C, Z17A, Z17B, Z19. Není tedy nezbytně nutné a potřebné vymezit další zastavitelnou plochu občanského vybavení komerční zóna (OK), u které by veřejný zájem na jejím vymezení převyšoval nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

b) pozemků parc. č. 179/1, 181/1, 181/3, 183 a 185 v k.ú. Vestec u Prahy. V námitce nesouhlasí s vyjmutím pozemků parc. č. 179/1, 181/1, 181/3, 183 a 185 ze zastavitelných ploch po společném jednání na základě nesouhlasu dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Důvodem nesouhlasu bylo zařazení pozemků do II. třídy ochrany ZPF, což bylo změněno a pozemky se nyní nachází v III. a IV. třídě ochrany.

**Námitce se částečně vyhovuje.** Návrh byl upraven tak, aby na pozemcích parc. č. 179/1, 179/4, 181/1, 181/3, 183 a 185 v k.ú. Vestec u Prahy odpovídal návrhu územního plánu pro společné jednání z 09/2014, tj. do návrhu byla vrácena část zastavitelné plochy Z16B a odpovídající plocha občanského vybavení - komerční zóna (OK) na pozemcích parc. č. 179/1, 179/4, 181/1, 181/3, 183 a 185 v částech, kde byly pozemky přeřazeny do III. a IV. třídy ochrany ZPF.

### **Odůvodnění:**

Námitka se týká o ploch, které byly obsaženy v Návrhu pro společné jednání a které byly zmenšeny na základě požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF

z důvodu vymezení na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do I. a II. třídy ochrany, které v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb. lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Na základě žádosti vlastníků pozemků byla kvalita půdy posouzena a došlo k přeřazení do půdy méně kvalitní III. a VI. třídy ochrany. Pro méně kvalitní půdy neplatí požadavek § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb. a dotčený orgán neuplatnil k návrhu vyhodnocení této námítky stanovisko, proto se podle § 53 stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasil. Pro zastavitelné plochy se jedná o BPEJ 2.47.00 (III. tř. ochrany) na pozemcích parc.č. 179/1 o výměře 2627 m<sup>2</sup>, parc.č. 179/4 o výměře 71 m<sup>2</sup>, parc.č.181/1 o výměře 1171 m<sup>2</sup>, parc.č. 181/3 o výměře 147 m<sup>2</sup>, část parc.č. 183 o výměře 5195 m<sup>2</sup> a parc.č. 185 o výměře 1127 m<sup>2</sup>. V BPEJ 2.26.01 (III. tř. ochrany) o část pozemků parc.č. 183 o výměře 5195 m<sup>2</sup> a parc.č. 185 o výměře 1127 m<sup>2</sup>. Jedná se v BPEJ 2.26.01 (III. tř. ochrany) o část pozemků parc.č. 183 o výměře 1193 m<sup>2</sup> a parc.č. 185 o výměře 2526 m<sup>2</sup>. V BPEJ 2.26.04 (IV. tř. ochrany) o část pozemku parc.č. 185 o výměře 1975 m<sup>2</sup>. Celkem je navrhována pro vynětí z III. tř. ochrany výměra 14.057 m<sup>2</sup> a ze IV. tř. ochrany výměra 1.975 m<sup>2</sup>. Rozsah záborů je odůvodněn tím, že Vestec je dynamicky se rozvíjející obcí v rozvojové oblasti republikové úrovně (OB1). Jde o důležité území na rozhraní Pražské metropole a jejího suburbánního zázemí, v dopravně výhodné poloze, které umožňuje jak rozvoj regionálně významné, a tedy i plošně rozsáhlé obslužné funkce (obchod), tak rozvoj funkcí městského charakteru (věda a výzkum, rekreace a sport). Na základě požadavku krajského úřadu k návrhu pro společné jednání jako nadřízeného orgánu byl na hranici se sousední obcí doplněn pás zeleně tak, aby nebyly zastavitelné plochy navrženy až k hranici obce a aby nemohlo dojít ke srůstání s okolními obcemi. Z výše uvedených důvodů bylo námítce částečně vyhověno.

**3. Námítka podaná pod č. 2 na veřejném projednání 20.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podal námítku **Tomáš Zach, nar. 28.4.1953, bytem Zenklova 613/160, 180 00 Praha 8 - Libeň**, která se týká pozemku parc. č. 180/1 v k.ú. Vestec u Prahy. V námítce nesouhlasí s vyjmutím pozemku parc. č. 180/1 ze zastavitelných ploch po společném jednání na základě nesouhlasu dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Důvodem nesouhlasu bylo zařazení pozemků do II. třídy ochrany ZPF, což bylo změněno a pozemky se nyní nachází v III. a IV. třídě ochrany.

**Námítka se zamítá.**

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 180/1 byl v Návrhu pro společné jednání zařazen do zastavěného území, protože je již zastavěn dvěma stavbami. Z důvodu zařazení pozemku do zastavěného území nepožadoval dotčený orgán na úseku ochrany ZPF jeho vypuštění a v Návrhu pro veřejné projednání byl pozemek stejně jako v Návrhu pro společné jednání zařazen do zastavěného území, plochy přestavby P3 a do plochy občanského vybavení - komerční zóna (OK). Návrh tedy nebylo třeba upravit, protože odpovídal požadavku námítky a nikdy nebyl z plochy občanského vybavení - komerční zóna (OK) vyjmut. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

**4. Námítka podaná pod č. 3 na veřejném projednání 20.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podal námítku **Ing. Mojmír Mikuláš, nar. 23.4.1968, bytem Přemyslovská 40, 130 00 Praha 3**, která se týká pozemku parc. č. 181/2 v k.ú. Vestec u Prahy. V námítce nesouhlasí s vyjmutím pozemku parc. č. 181/2 ze zastavitelných ploch po společném jednání na základě nesouhlasu dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Důvodem nesouhlasu bylo zařazení

pozemků do II. třídy ochrany ZPF, což bylo změněno a pozemky se nyní nachází v III. a IV. třídě ochrany.

**Námitce se vyhovuje.** Návrh byl upraven tak, aby na pozemku parc. č. 181/2 v k.ú. Vestec u Prahy odpovídal návrhu územního plánu pro společné jednání z 09/2014, tj. do návrhu byla vrácena část zastavitelné plochy Z16B a odpovídající plocha občanského vybavení - komerční zóna (OK) na pozemku parc. č. 181/2 v částech, kde byly pozemky přeřazeny do III. třídy ochrany ZPF.

#### **Odůvodnění:**

Námitka se týká o ploch, které byly obsaženy v Návrhu pro společné jednání a které byly zmenšeny na základě požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF z důvodu vymezení na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do I. a II. třídy ochrany, které v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb. lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Na základě žádosti vlastníků pozemků byla kvalita půdy posouzena a došlo k přeřazení do půdy méně kvalitní III. a VI. třídy ochrany. Pro méně kvalitní půdy neplatí požadavek § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb. a dotčený orgán neuplatnil k návrhu vyhodnocení této námitky stanovisko, proto se podle § 53 stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasil. Pro tuto část zastavitelné plochy se jedná o BPEJ 2.47.00 (III. tř. ochrany) na pozemku parc. č. 181/2 o výměře 4774 m<sup>2</sup>. Celkem je navrhována pro vynětí z III. tř. ochrany výměra 4.774 m<sup>2</sup>. Rozsah záborů je odůvodněn tím, že Vestec je dynamicky se rozvíjející obcí v rozvojové oblasti republikové úrovně (OB1). Jedná se o důležité území na rozhraní Pražské metropole a jejího suburbánního zázemí, v dopravně výhodné poloze, které umožňuje jak rozvoj regionálně významné, a tedy i plošné rozsáhlé obslužné funkce (obchod), tak rozvoj funkcí městského charakteru (věda a výzkum, rekreace a sport). Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

**5. Námitky č.j. MUC 45495/2017 z 25.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podali **Vlasta Kněžů, nar. 27.4.1952, bytem Vídeňská 137, 252 42 Vestec; Petra Rees, nar. 3.4.1978, bytem Vídeňská 137, 252 42 Vestec; Denisa Šnajberková, nar. 24.8.1972, bytem Kupeckého 762/7, Praha 4 a Josef Kněžů, nar. 25.5.1948, bytem Klánova 334, Praha 4 – Hodkovičky**, všichni zastoupeni Mgr. Petrem Hanykem, advokátem ČAK 9488, se sídlem Zborovská 49, 150 00 Praha 5 pro vlastnictví

- Vlasty Kněžů (LV 64) týká pozemků parc. č. st. 34/1, st. 34/5, st. 34/6, st. 34/7, 130/1, 130/2, 130/3, 130/4, 1020, 1093, 1094 a 1099 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě P1, parc. č. 106/1, 106/13, 106/14, 106/15, 106/16 106/29 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě Z1A, parc. č. 163/1, 223 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě Z17A a Z17B (komunikace WD1B)
- Denisy Šnajberkové (LV 2100) týká pozemků parc. č. 106/17, 106/18, 106/19, 106/21, 106/22, 106/23 a 106/204 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě Z1A
- Denisy Šnajberkové a Petry Rees (LV 2099) týká pozemků parc. č. 201/3, 203, 208, 209, 211, 212, 216 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě Z17A, Z17B a Z27C (komunikace WD1B)
- Josefa Kněžů (LV 1931) týká pozemku parc. č. 106/20 v k.ú. Vestec u Prahy v lokalitě Z1A

tyto námitky:

a) Územní plán nedbá na zachování zemědělského půdního fondu a preferuje změny, které neodpovídají rozvoji obce v souladu s urbanistickými postupy současnosti.

**Námitka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Návrh nevymezuje nové zastavitelné plochy na kvalitní orné půdě zařazené do I. a II. tř. ochrany. Důvodem vymezení rozvojových ploch je především rozvojová dynamika

obce, která je součástí rozvojové oblasti OB1 – Praha, a využití potenciálu, který poloha obce na významném dopravním tahu skýtá. Všechny rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a s dobrou dopravní obslužností, která by se realizací koridoru kapacitní hromadné dopravy, měla ještě zlepšit. Koncepce základního členění urbanizovaného území obce na jeho jednotlivé složky je následující: západně od hlavní urbanistické osy – ulice Vídeňské – jsou stabilizovány rozsáhlé plochy občanského vybavení – komerční plochy, doplněné o nové zastavitelné plochy pro vědu a výzkum. Severojižním směrem je územím obce proloženo zelenou páteří - územím pro krajinářský park, které vymezuje východní hranici soustředěných ploch pro bydlení. Byly rozšířeny plochy pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení na severovýchodním okraji sídla, a nově byly vymezeny plochy pro vědu a výzkum v jihozápadním sektoru obce. Cílem tohoto územního plánu je kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie. Územní plán navrhuje kultivaci veřejných prostranství, a to zejména urbanistických os a prostoru jejich křížení, a vytvoření podmínek pro vznik nového veřejného prostranství s nejvyšším společenským významem – nového náměstí při křížení zmíněných směrů. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

b) Navrhovaný územní plán nerespektuje hranice jednotlivých pozemků, čímž dochází k zásahům do vlastnického práva a dochází k jakémusi vyvlastnění bez náhrady.

**Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Katastrální mapa je mapovým podkladem pro zpracování návrhu územního plánu, není závazným limitem, který by musel být dodržen. Proto tam, kde to je při stanovování urbanistické koncepce, koncepce dopravní a technické infrastruktury nebo při vymezení ploch potřeba, nemusí být parcelace podle katastru nemovitostí dodržena a navržené plochy nebo koridory mohou pozemky dělit. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

c) Lokalita Z1A má být podle Návrhu určena pro vytvoření nového náměstí - dosud chybějícího veřejného prostranství. Návrh nezohledňuje skutečnost, že pozemky jsou v soukromém vlastnictví a žádný nepatří obci. Tím dochází k omezení až vyvlastnění pozemků a k nepřiměřenému zásahu s ohledem na proporcionalitu a minimalizace zásahu do práv vlastníků.

**Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Zastavitelné plochy Z1A, Z1B a Z1C tvoří souvislý celek, který má výměru cca 36.000 m<sup>2</sup> (3,6 ha). V hlavním výkresu jsou v území vymezeny plochy smíšené obytné. Podle ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Vzhledem k výměře zastavitelných ploch musí být v území navrženo veřejné prostranství. Proto je další rozvoj podmíněn zpracováním regulačního plánu tak, aby mohlo být území zpracováno v podrobnějším měřítku a nalezeno optimální řešení pro návrh veřejného prostranství. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

d) Návrh nerespektuje v ploše přestavby P1 stávající stav (postavená skladovací hala), navrhuje zde náměstí a pozemky nejsou ve vlastnictví pořizovatele.

### **Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Návrh územního plánu zde nevymezuje náměstí, pouze plochu přestavby a podmínku zpracování regulačního plánu. Vlastní návrh veřejného prostranství - náměstí bude předmětem podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu. Plocha přestavby je zde navržena z těchto důvodů: Hlavní urbanistickou i dopravní osou území je ulice Vídeňská, kterou je navrženo přestavět do podoby příměstského bulváru a tímto podtrhnout její význam a zároveň zlepšit obraz obce v očích jí projíždějících lidí. Vedlejší osu, definující centrum Vestce a provazující jednotlivé funkční pásy, tvoří ulice Vestecká a Hodkovická. Veřejný prostor na křížení těchto os (Šatálka) je velmi významnou spojnicí jmenovaných tras a proto je třeba se jeho uspořádáním a podobou podrobně zabývat při tvorbě regulačního plánu RP 01. Pořizovatelem je úřad územního plánování MěÚ Černošice, který vykonává přenesenou působnost na území obce s rozšířenou působností Černošice a nevlastní žádné pozemky. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

e) Námítka k lokalitě Z17A, Z17B, Z27C a dopravní infrastruktuře WD1B. Koridor pro hromadnou dopravu tvoří hranici mezi plochami Z17 a Z27C, kde nevhodným trasováním koridoru dochází k rozdělení pozemků namítatelů na menší, nevyužitelné části.

### **Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Trasa koridoru je navržena s ohledem na vedení tohoto koridoru na území sousední obce Jesenice a na přiměřenou docházkovou vzdálenost do centra obce Vestec. Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

**6. Námítka č.j. MUCE 45668/2017 z 26.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podala námítku **Jiřina Alexandrovičová, nar. 16.5.1939, bytem Hlavní 2729/151, 141 00 Praha - Záběhlice**, která se týká pozemku parc. č. 236 v k.ú. Vestec u Prahy. V námítce nesouhlasí s jakýmkoliv dotčením pozemku projednávaným Návrhem. Pozemek je využíván pro rekreaci a do budoucna by to tak mělo zůstat.

### **Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Jedná se o nový územní plán, který musí řešit celé území obce Vestec, tj. celé území obce je podle způsobu využití rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití a podle významu na zastavitelné plochy a zastavěné území. Pozemek je částečně zařazen do plochy občanského vybavení - komerční zóna (OK) a částečně je na něm navržena plocha veřejných prostranství (PV), která je určena pro umístění komunikací a která umožní dopravní napojení pozemků v lokalitě na ul. Vídeňská. V místě je také navržena veřejně prospěšná stavba WD 3 - Místní obslužná komunikace, obsluhující rozvojové plochy Z17B a Z19. Vzhledem k tomu, že se jedná o zajištění nezbytného přístupu na pozemky včetně zachování interakčního prvku zeleně, nebylo námítce vyhověno.

**7. Námítka č.j. MUCE 45669/2017 z 26.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podal námítku **Marek Douda, nar. 27.11.1975, bytem Libeň 5, 252 41 Libeň**, která se týká pozemku parc. č. 109/7 v k.ú. Vestec u Prahy. V námítce brojí proti umístění veřejně prospěšné stavby WD4A - místní obslužná komunikace na části pozemku parc. č. 109/7. Na pozemku hodlá postavit rodinný

dům, parcela by po oddělení části na komunikaci nesplňovala požadovaných 800 m<sup>2</sup>, parcela by se stala rohovou a byla nepřiměřeně zatížena intenzivně využívanou komunikací.

**Námítka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

V návrhu je plocha veřejných prostranství pro umístění komunikace vymezena z větší části na sousedním pozemku parc. č. 106/45 ve vlastnictví obce Vestec. Pozemek parc. č. 106/45 nesplňuje požadavek § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na min. šířku veřejného prostranství, která má být pro rodinné domy 8 m, proto v Návrhu zasahuje plocha veřejných prostranství částečně na pozemek parc. č. 109/7. Vzhledem k měřítku (1:5000) grafické části územního plánu bude možné přesný rozsah pozemku potřebného pro komunikaci určit až na základě podrobnější projektové dokumentace pro umístění stavby komunikace. Z výše uvedených důvodů nebylo námítce vyhověno.

**8. Námítky č.j. MUCE 46514/2017 z 27.7.2017** - Proti návrhu Územního plánu Vestec (dále jen „Návrh“) podalo **Město Jesenice, IČ 00241318, se sídlem Budějovická 303, Jesenice** tyto námítky:

a) Námítka k zastavitelným Z10 a Z11. Město Jesenice požaduje vymezit budoucí komunikaci jako plochu dopravní komunikace III. třídy a zároveň veřejně prospěšnou stavbu. Dále požaduje prověřit tvar vymezené plochy komunikace na severní části pozemku parc. č. 1017/2 v k.ú. Vestec u Prahy, podle geometrického plánu č. 1564-60/2016 má být komunikace trasována ve směru prodloužení ul. K Šátalce.

**Námítce se částečně vyhovuje.** Plocha veřejných prostranství (PV) byla v Návrhu upravena tak, aby odpovídala geometrickému plánu č. 1564-60/2016, tj. aby byla vedena více ve směru východ - západ, ve směru prodloužení ul. K Šátalce na území města Jesenice.

#### **Odůvodnění**

Námítce bylo vyhověno drobnou úpravou plochy veřejných prostranství tak, aby trasování budoucí komunikace odpovídalo připravovanému dělení pozemků a aby nová komunikace plynule navazovala na stávající ulici K Šátalce. Budoucí komunikace nebyla vymezena jako plocha dopravní komunikace III. třídy, protože takové třídění dopravní koncepce Návrhu neobsahuje. Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury jsou zakresleny dálnice, silnice II. a III. tř., místní obslužné komunikace a cyklostezky. Další podrobnější členění místních obslužných komunikací Návrh neobsahuje, proto nebyla námítka v této části zpracována. Navrhovaná komunikace má sloužit pro obsluhu nových zastavitelných ploch, kde nebude možná výstavba rodinných domů, dokud je nebude možné napojit na kapacitní veřejně přístupnou komunikaci. V tomto případě zde není potřeba vymezit veřejně prospěšnou stavbu zřízovanou ve veřejném zájmu pro další rozvoj obce.

b) Námítka k trase cyklostezky a významné pěší trasy přecházející na území města Jesenice z pozemku parc.č. 1017/2 v k.ú. Vestec, kde ve výkrese dopravní a technické infrastruktury Návrh neodpovídá skutečnosti.

**Námítce se vyhovuje.** Návrh byl upraven tak, aby zakreslení cyklostezky odpovídalo skutečnosti.

#### **Odůvodnění**

V Návrhu byla upravena trasa cyklostezka podle jejího skutečného vedení. Jednalo se úpravu drobné nepřesnosti v zákresu stávající trasy.



c) Námitka k šířce plochy přilehlé komunikace (ul. Na Průhoně) vedoucí od plochy přestavby P2 z Vestce do Jesenice.

### **Námitka se zamítá.**

#### **Odůvodnění**

Návrh nepřepokládá dopravní obsluhu plochy P2 přes území Jesenice, proto je komunikace v Návrhu zakreslena pouze jako stav a její rozšíření se nenavrhuje. Podél komunikace je také v Návrhu zakreslena cyklostezka, území by proto mělo zůstat dopravně zklidněné.

### **POUČENÍ:**

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh lze podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

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

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

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

.....

Tibor Švec  
starosta obce

.....

Jana Stupková  
místostarostka obce

**Příloha č.1 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí a ostatních připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Vestec ke společnému jednání konanému dne 24.8.2015**

**A/ Dotčené orgány:**

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ - 439 - 3/2015/PD ze dne 16.9.2015	Dokumentace je zpracována v souladu s požadavky předpisů z oboru PO a OOB. Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 35146/2015 ze dne 3.8.2015	Vzhledem k blízkosti umístění rodinných domů (za komunikací ul. Vestecká) u lokalit Z12(OV) a Z13(OS), kde se plánuje vybudování školského zařízení (PP1) a vybudování sport. akademie mládeže (PP2 a PP3) bude vyžadováno splnění hyg.limitů hluku.	Do podmínek plochy Z12 a Z13 bylo doplněno, že využití těchto ploch musí splňovat hygienické limity zejména pro okolní stavby pro bydlení v chráněném venkovním prostoru .
			Obytné objekty musí být v ploše Z3F(S) umístěny tak, aby byly splněny hyg. limity v chráněném venkovním prostoru staveb ze sousedních ploch (TV) dle platné legislativy v oblasti hluku.	Do podmínek plochy Z3F (smíšené obytné) bylo doplněno, že stavby pro bydlení musí být umístěny tak, aby splnily hygienické limity v chráněném venkovním prostoru.
			Plocha Z3B bude zařazena do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení vzhledem k blízkosti silnice III/10114. V rámci územního řízení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hyg. limitů hluku u obytné zástavby.	V ploše Z3B bylo bydlení zařazeno do podmíněně přípustného využití, kde podmínkou využití je splnění hygienických limitů hluku.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, náměstí Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	572/2015-910-UPR/2 ze dne 17.9.2015	Plochy Z22A, Z24A a Z25 zasahují do silničního ochranného pásma silničního okruhu kolem Prahy (R1). Požadujeme respektovat OP. Přímé dopravní napojení rozvojových lokalit na R1 není možné.	Do podmínek plochy Z22A, Z24A a Z25 doplněny podmínky, že přímé dopravní napojení lokalit na komunikaci R1 resp.D0 není možné. Území podél vozovky, nyní zařazené do plochy NP - plochy přírodní bude celé vymezeno jako plocha DS - plochy dopravní infrastruktury silniční.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu st.správy I, Kodaňská 1441/46, Praha 10	1641/500/15, 52251/ENV/15 ze dne 15.9.2015	Bez připomínek (v dotčeném území se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území a zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území).	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
6	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE52397/20 15 OZP ze dne 18.9.2015, MUCE12218/20 16 OŽP/Kin z 17.2.2016	<p><b>vodoprávní úřad:</b></p> <p>Musí být prověřena kapacita stávající vodovodní a kanalizační sítě, kapacita rozšiřované ČOV Vestec a kapacita ČOV Safina.</p> <p>Musí být zajištěna ochrana vodovodního přivaděče DN 300 z vodojemu Safina Vestec pro obce Zlatníky-Hodkovice a Dolní Břežany (pozn.: přivaděč je zakreslen nepřesně).</p> <p><b>orgán ochrany přírody (OOP):</b></p> <p>Plochu Z7 OOP požaduje z důvodu ochrany hodnot krajinného rázu a zachování harm. měřítka a vztahů v krajině a obec. ochrany rostlin a živočichů využít jako plochu přírodní, nezastavěnou. OOP nesouhlasí se zařazením této plochy do kategorie "Plochy smíšené obytné"(S). Dohodnuta změna stanoviska - plocha bude ponechána v projednávaném rozsahu.</p>	<p>Připravuje se intenzifikace ČOV - počítáno s nárůstem 1950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel (text - str. 15). Doplněna podmínka, že další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV.</p> <p>Trasa přivaděče upravena podle skutečného zaměření.</p> <p>Zastavitelná plocha Z7 je vymezena jako plochy smíšené obytné. Jedná se o stávající pole ze všech stran obklopené zastavěným územím – z jižní strany stávajícími plochami bydlení obce Vestec a z okolních stran stávajícími plochami bydlení v Praze – Hrnčířích. Orná půda je zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. Na pozemcích se nenachází žádná hodnotná vzrostlá zeleň. Vzhledem k tomu, že se navržená zástavba nenachází v dominantní poloze a svým využitím i podmínkami prostorového uspořádání odpovídá okolním plochám, nedojde k narušení krajinného rázu. V návrhu Územního plánu Vestec bude zastavitelná plocha Z7 ponechána jako plocha S – plochy smíšené obytné.</p>

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			<p>OOP nesouhlasí se zařazením plochy Z12 do kategorie OV, a to z důvodu ochrany krajinného rázu, obecné ochrany rostlin a živočichů a ochrany ekologicko-stabilizační fce VKP. Dohodnuta změna stanoviska - souhlasí za podmínky úpravy využití plochy a zpracování územní studie.</p>	<p>Zastavitelná plocha Z12 je vymezena jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura potřebná pro další rozvoj občanského vybavení obce Vestec. Jedná se o stávající pole na hranici sídla. Orná půda je zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň. Plocha je dopravně napojena na silnici č.III/10114 a je vymezena v návaznosti na sousední plochu Z13 určenou pro tělovýchovná a sportovní zařízení. V návrhu UP Vestec bude využití plochy Z12 upraveno tak, aby bylo určeno pouze pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu. Podmínky prostorového uspořádání budou také upraveny (podlažnost max. 2.NP, 40% zeleně) tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Rozhodování o změnách v tomto území bude podmíněno zpracováním územní studie, která bude mimo jiné řešit propojení mezi Jelínkovou Zahradou, plochou Z12 a krajinným plánem v okolí Vesteckého rybníka.</p>
			<p>S využitím plochy Z26 jako OK OOP souhlasí, za předpokladu, že bude toto území využito až po zastavění okolních lokalit (Z25, Z24A a Z24B). Tuto podmínku OOP požaduje z důvodu zachování hodnot kraj. rázu. Dohodnuta změna stanoviska - etapizace není požadována.</p>	<p>Požadavek na využití zastavitelné plochy Z26 až po zastavění okolních lokalit (Z25, Z24 Z24B) nebude zapracován, protože všechny uvedené plochy tvoří větší proluky mezi stávajícími areály na území Vestce a Hl. m. Prahy využitými pro služby (autoservisy, autoopravny, betonářství, apod.). Vzhledem k neucelenosti původního rozvoje lokality, není již nyní důležitý postup jejího zastavování.</p>

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			<p>Plochu Z22A požaduje OOP ponechat ve stávající kategorii, a to z důvodu ochrany ekologicko-stabilizační fce níže zmíněného VKP, ochrany kraj. rázu, obec.ochr.rostlin a živočichů. Dohodnuta změna stanoviska - plocha bude ponechána v projednávaném rozsahu.</p>	<p>Zastavitelná plocha Z22A je vymezena jako rozšíření plochy občanského vybavení – komerční zóny. Jedná se o pole podél silnice navazující na stávající pozemky se stavbami pro služby, sport, kanceláře, apod. Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do III. tř. ochrany ZPF. V ploše Z22A se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň a není zde registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Ochrana sousedního významného krajinného prvku je zajištěna vymezením lokálního biokoridoru LBK1.2. V návrhu Územního plánu Vestec bude zastavitelná plocha Z22A ponechána jako plocha OK – plocha občanského vybavení – komerční zóna.</p>
			<p>Pro plochy Z17B a část plochy Z17A, konkrétně se jedná o pozemky č. parc.207, 201/4, 201/3, 209,212, požaduje OOP ponechání stávajícího využití, a to z důvodu ochr. kraj.rázu a obecné ochr.rostlin a živočichů. Dohodnuta změna stanoviska - plocha bude ponechána v projednávaném rozsahu.</p>	<p>Zastavitelná plocha Z17B a část plochy Z17A je vymezena jako rozšíření plochy občanského vybavení – komerční zóny mezi silnicemi č.II/603 a č.III/10114. Jedná se o pole navazující na stávající zastavěné území (využité zejména pro služby – prodejna nářadí, bazénové technologie, apod.). Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. V ploše se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň, kromě pozemků parc.č.207 a 201/4, kde jsou zbytky původního sadu. Plocha Z17A bude řešena regulačním plánem RP-03, jehož vydání je podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Podle požadavku zadání regulačního plánu bude významnou problematikou RP-03 formování okrajové části zástavby na jihu řešeného území podél ulice Hodkovické. Návrh regulačního plánu se bude zabývat dopadem navrhované zástavby na siluetu širšího centra sídla. Protože další podrobnější podmínky pro ochranu krajinného rázu budou stanoveny v RP-03, bude v návrhu Územního plánu Vestec zastavitelná plocha Z17B a Z17A ponechána jako plocha OK – plocha občanského vybavení – komerční zóna.</p>

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			Pro plochy Z27C požaduje OOP ponechání stávajícího využití, a to z důvodu ochr. kraj. rázu a obecné ochr. rostlin a živočichů. Dohodnuta změna stanoviska - plocha bude ponechána v projednávaném rozsahu.	Zastavitelná plocha Z27C je vymezena jako rozšíření stávající plochy občanského vybavení – věda a výzkum, kde probíhá výstavba Biotechnologického a biomedicínského centra (BIOCEV) a pokračování plochy občanského vybavení – komerční zóny podél silnice č.III/10114. Jedná se o pole navazující na koridor hromadné dopravy. Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. V ploše se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň, kromě úzkého pásu zeleně podél pozemků parc.č. 287, 1023/2 a 211. Plocha Z27C bude ještě podrobněji řešena územní studií US-2, jejíž schválení bude podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Protože další podrobnější podmínky pro ochranu krajinného rázu budou stanoveny v US-2, bude v návrhu Územního plánu Vestec zastavitelná plocha Z27C ponechána jako plocha OK - plocha občanského vybavení - komerční zóna a OW - plocha občanského vybavení - věda a výzkum.
			K "Pravidlům pro využití ploch s rozdílným způsobem využití má OOP tyto připomínky": - u ploch smíš. obytných (S) OOP požaduje zvýšit koeficient zeleně min. na 40% a zároveň požaduje snížit koeficient zastavění pozemku na 30%. Dohodnuta změna stanoviska - podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny různé pro zastavěné území a zastavitelné plochy.	Podmínky prostorového uspořádání pro plochu S – plochy smíšené obytné budou stanoveny podle charakteru a struktury stávající zástavby. V zastavěném území odpovídá charakteru původní zástavby koeficient zastavění pozemku 50% a koeficient zeleně 40%, v zastavitelných plochách navazujících na zastavěné území odpovídá charakteru novější zástavby koeficient zastavění pozemku 35% a koeficient zeleně 40%.
			<b>odpadové hospodářství:</b>	
			bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b>	
			není příslušným orgánem	
			<b>státní správa lesů:</b>	
			bez připomínek	Bez požadavku na řešení.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2	URP115- 30.7/15/010.101 ze dne 9.9.2015	K návrhu ÚP nemá připomínky za předpokladu dodržení zákona č. 458/2000 Sb. zejm. požadavků § 46, § 68, § 69 a § 87.	Návrh ÚP musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy.
10	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO37528/2015 ze dne 7.8.2015	Bez připomínek, v k.ú. Vestec se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.	Bez požadavku na řešení.
11	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2015/07735 0-S ze dne 28.7.2015	Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
12	Úřad pro civilní letectví ČR, letišť Ruzyně, Praha 6	Č.j.:006148-15- 701 ze dne 30.7.2015	Bez připomínek, nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu.	Bez požadavku na řešení.
13	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Policie ČR, krajské řed.Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
16	Státní pozemkový úřad (Krajský pozemkový úřad pro SK - Pobočka Kladno), Kubelíkova 2797, Kladno, 272 01		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	102496/2015/KU	<b>ochrana přírody a krajiny</b>	
		SK ze dne 9.9.2015.	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		013303/2016/KU SK z 22.2.2016	<b>ochrana ZPF:</b> Orgán ZPF souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z6, Z7, Z12, Z13, Z14, Z17A, Z17B, Z26, Z27C, WD1B, WD2, WD3, RP01. Orgán ZPF nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z15B, Z16A, Z16B, Z22A, Z23, WD1A a WD1C. Všechny výše uvedené lokality se nachází na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do I.a II. třídy ochrany, které v souladu s §4 odst.3 zákona lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Dohodnuta změna stanoviska. Orgán ZPF souhlasí s nezemědělským využitím lokalit WD1A a WD1C, Z15B za předpokladu vypuštění části zařazené do II. tř. ochrany a Z22A a Z23 za předpokladu vypuštění části zařazené do I. tř. ochrany.	Plocha Z15B se nachází na IV. a II.tř. – z návrhu Územního plánu Vestec byla vypuštěna část plochy ležící na půdách zařazených do II. tř. Plochy Z16A a Z16B se nachází na II. tř. – z návrhu Územního plánu Vestec byly vypuštěny obě zastavitelné plochy Z16A a Z16B. Plocha Z22A se nachází na III.tř. a malá část na I.tř. – z návrhu Územního plánu Vestec byla vypuštěna část plochy ležící na půdách zařazených do I. tř. Plocha Z23 se nachází na IV.tř. a malá část na I.tř. – z návrhu Územního plánu Vestec byla vypuštěna část plochy ležící na půdách zařazených do I. tř.
		Plochy WD1A a WD1C jsou součástí navrženého koridoru kapacitní hromadné dopravy z Prahy do Vestce a dále do Jesenice, který je také navržen jako veřejně prospěšná stavba pro vyvlastnění. V tomto případě převažuje zájem na vybudování kapacitního koridoru hromadné dopravy nad místního významu nad zájmem ochrany ZPF a v návrhu Územního plánu Vestec byly plochy WD1A a WD1C ponechány.		



č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			<p><b>ochrana PUPFL:</b>            Jako dotčený orgán nemá námitek.            Upozorňuje: K dotčení PUPFL za účelem převodu p.p.č.896/1 a 896/3 na plochu zeleně NP a založení veřejně přístupného obecního lesoparku je věcně příslušným orgánem státní správy lesů, MěÚ Černošice, OŽP. KÚ nedoporučuje odnímat předmětné pozemky z PUPFL. Tento les je situován na okraji obce (zastavěného území) a podle nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF se územním plánem nebude měnit hranice zastavěného území. V případě odnětí PUPFL bude nutné vydat samostatné správní rozhodnutí o odnětí PUPFL. Žádost o trvalé odnětí PUPFL musí splňovat náležitosti podle vyhlášky MZe č.77/1999 Sb.</p>	<p>Bez požadavku na řešení. Dotčený orgán - MěÚ Černošice, který je příslušný k vydání stanoviska ve věci založení veřejně přístupného obecního lesoparku na pozemcích parc.č.896/1 a 896/3 s návrhem UP souhlasil. Jedná se bývalou zahradu navazující na zastavěné území, bez návaznosti na další souvisejší lesní porosty. Využití plozemků pro lesopark je vzhledem k velikosti lokality a k těsnému sousedství s pozemky stávajících rodinných domů vhodnější než stávající využití jako lesní pozemky. Vymezením plochy přírodní v územním plánu zde nedojde k narušení hodnotné zeleně.</p>
			<p><b>ochrana ovzduší:</b>            Obecně by obytná zástavba by měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl, vzhledem k možnému obtěžování obyvatelstva hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Pokud bude do obytné oblasti začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, pak jeho provozovatel je povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší. V případě nového vyjmenovaného stacionárního zdroje vydává příslušný krajský úřad dle §11 odst.2 zákona závazná stanoviska + povolení k provozu. V případě nevyjmenovaného stacionárního zdroje (neuvedený v příloze č.2 k zákonu) provozovatel zažádá o vydání závazného stanoviska k úz. a stav.řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.</p>	<p>V návrhu UP nejsou vymezeny žádné plochy pro výrobu nebo průmysl. Procesní podmínky pro povolení stacionárních zdrojů jsou dány zákonem č.201/2012 Sb. a nemůžou být zezáväzněny vydáním územního plánu. Bez požadavku na řešení.</p>

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			<p><b>prevence závažných havárií:</b> Doporučovali stanovit požadavek na nezvyšování rizika dopadu závažné havárie způsobené únikem chloru z objektu Vodojem a čerpací stanice Jesenice (VDJ Jesenice I.) provozovatele Pražské vodovody a kanalizace a.s. výstavbou objektů pro bydlení nebo OV s vyšším pohybem osob v blízkosti tohoto objektu. Toto doporučení nebylo respektováno (např. u plochy Z13). Zákon nestanovuje pro objekty zařazené do skupiny A omezení pro výstavbu v oblasti ohrožené nebezpečím úniku nebezp. látek, proto doporučujeme doplnit popis ochrany před vlivem úniku chloru v bodě F.1.5.</p>	Do návrhu UP bylo doplněno.
			<p><b>odbor dopravy:</b> Nemá připomínky.</p>	Bez požadavku na řešení.
			<p><b>Stanovisko dle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na ŽP:</b> Nemá zásadnější připomínky k předloženým podkladům ke společnému jednání o návrhu ÚP Vestec. Požaduje řádně zpracovat závěry vyhodnocení do ÚPD v souladu se zákonem, tj.v Odůvodnění ÚP uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udr.rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky či jejich část nejsou respektovány.</p>	Do odůvodnění UP byly výsledky vyhodnocení doplněny.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9	ČTÚ-53775/2015-620 ze dne 21.8.2015	ČTÚ nemá v k.ú. Vestec žádné zájmy.	Bez požadavku na řešení.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
19	Ministerstvo obrany - Sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, Praha 6	82776/2015-8201-OÚZ-PHA ze dne 11.9.2015	Požadují v text.části v bodu F.3.4. Plochy specifické uvést toto znění (bylo již předáno 23.9.2003 pod naším čj.67065-ÚP/2002-7103): 1) v OP do 100 m od hranice pozemku se nepovoluje výstavba jakýchkoli nadzemních objektů a nepovoluje se nová výsadba zeleně s koneč. vzrůstem nad 5 m nad terénem.	Do UP byly podmínky doplněny.
			2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování elek.obloukem, elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektriká zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.	Do UP byly podmínky doplněny.
			3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.	Do UP byly podmínky doplněny.
			Požadují v celé text.části nahradit zkratku VUSS za MO ČR, opravit text i výkresovou část a zakreslit OP.	Do UP bylo doplněno.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
<b>B/ Sousední obce, ostatní připomínky:</b>				
1	Hl.město Praha, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 - Nové Město	08191/15 ze dne 17.9.2015, 22106/2017 z 5.4.2017	Požadují, aby z důvodu nežádoucího srůstání obcí bylo území při hranici s Prahou nezastavitelné.	Zastavitelná plocha Z7 je vymezena jako plochy smíšené obytné. Jedná se o stávající pole obklopené zastavěným územím – z jižní strany stávajícími plochami bydlení ve Vestci, ze západní strany plochami bydlení v Praze – Hrnčířích a z východní strany plochami bydlení v Jesenici. Vzhledem k tomu, že se jedná se o vyplnění větší proluky v již srostlé zástavbě a nedochází k rozšíření zástavby do volné krajiny jen k ucelení sídla Hrnčíře není připomínka opodstatněná. V návrhu Územního plánu Vestec bude zastavitelná plocha Z7 ponechána jako plocha S – plochy smíšené obytné. Plocha Z23 je součástí rozvojové lokality situované v návaznosti na dálniční přivaděč (napojení na D0) dle již stávající platné ÚPD, výstavba v tomto území je již z části realizována. Z toho důvodu bude plocha Z23 ponechána.
			Návrh UP vymezuje Vesteckou spojku jen mezi Pražským okruhem a ulicí Vídeňskou, bez možnosti jejího pokračování východním směrem k dálnici D1 tak, jak je navrženo v ZUR Stř. kraje.	Stavba silnice II/603 - Vestec – D1 (Vestecká spojka), podle Zásad územního rozvoje Stř. kraje veřejně prospěšná stavba s označením D054, byla rozhodnutím soudu z 14.6.2013 zrušena. Návrh Územního plánu Vestec není tedy s platnými ZUR v rozporu. Připomínka nebyla zapracována. Území obce Vestec je již přetíženo negativními vlivy z provozu na Pražském okruhu a Vídeňské ulici. Realizací Vestecké spojky by došlo k dalšímu zatížení sídla a jeho obklopení další frekventovanou komunikací.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			<p>Upozorňují, že tramvajová doprava v koridoru hromadné dopravy by na pražském území měla mít návaznost na tramvajovou síť hlavního města. Požadují v textu VVURU doplnit podrobnější vyhodnocení vlivu navrženého řešení na zatížení dopravní sítě území hlavního města.</p>	<p>Koridor hromadné dopravy je navržen s obecným využitím, není určen pouze pro tramvajovou síť. Jedná se o záměr, který přesahuje území obce Vestec, jeho konkrétní podoba, řešení, přepravní kapacita bude vycházet zejména z řešení na území města Jesenice, toto řešení územní plán Vestec neovlivní, v současné době nejsou žádné podrobnější kapacity známy. Územní plán Vestec navrhuje koridor pro hromadnou dopravu z důvodu návaznosti na stávající platnou ÚPD města Jesenice. Na základě požadavku KU Středočeského kraje odb. reg. rozvoje bylo navržené řešení koridoru hromadné dopravy v ÚP Vestec dohodnuto s hl.m.Prahou. Detailní přepravní kapacity zatím nejsou známy a nebylo tedy požadováno doplnění podrobnější dopravní analýzy do návrhu ÚP či VVURU.</p>
			<p>Doporučují přehodnotit rozsah zastavitelných ploch v severozápadní části a jihozápadní části řešeného území, protože kromě připravované trasy metra D se na území hl. města nepočítá s odpovídajícím stavebním rozvojem.</p>	<p>Uvedené zastavitelné plochy jsou určeny pro občanské vybavení - komerční zónu a vědu a výzkum. Tyto plochy jsou zde vymezeny z důvodu zajištění pracovních míst v sídle, nejedná se o rozšiřování ploch bydlení, které by vyžadovaly zvyšování kapacity hromadné dopravy na území hl. města. Území obce Vestec je přímo napojeno na nadmístní dopravní síť - sjezd z D0, dopravní obsluha i dojíždka pracujících do tohoto území z území Středočeského kraje tedy nepředstavuje přímou dopravní zátěž pro území hl.m.Prahy. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka zapracována.</p>
2	Obec Jesenice		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
3	Obec Zlatníky-Hodkovice		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
4	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, Praha 4	18 442-ŘSD-15- 110 ze dne 17.9.2015	Řešeným územím prochází rychlostní silnice R1 (Silniční okruh Prahy - SOKP), kterou požadujeme včetně silničního OP respektovat v souladu s §30 a §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Nově navrhované rozvoj. plochy OV - komerční zóny Z22A, Z24A a Z25 zasahují do OP R1 (resp. křižovatkových větví). Upozorňujeme, že dle §32 zákona o pozem. komunikacích, lze v OP provádět stavby jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených. Dále upozorňujeme, že dopravní napojení rozvoj. ploch není možné realizovat přímo na R1.	Do podmínek plochy Z22A, Z24A a Z25 doplněny podmínky, že přímé dopravní napojení lokalit na komunikaci R1 resp. D0 není možné. Území podél vozovky, nyní zařazené do plochy NP - plochy přírodní bude celé vymezeno jako plocha DS - plochy dopravní infrastruktury silniční.
5	<b>Josef Šikl</b> , Na Babách 237, Praha4	44599/2015 ze dne 6.8.2015	Žádá o rozšíření zastavitelné plochy S určené pro výstavbu rod. domů na pozemku parc.č 992/1 a případně na celou lokalitu, z důvodu návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy, také navazuje na kapacitní dopravní infrastrukturu.	Připomínka nebyla zapracována, obec má dostatek navržených zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemek se nachází na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do II. třídy ochrany, které v souladu s §4 odst.3 zákona č.334/1992 Sb. lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Vymezení ploch bydlení není veřejným zájmem, který by převažoval nad ochranou ZPF.
6	<b>Vlasta Kněžů</b> , Vídeňská 137, Vestec, <b>Josef Kněžů</b> , Klánova 334/31, Praha 4- Hodkovičky, <b>Petra Kněžů</b> , Vídeňská 137, Vestec, <b>Denisa Šnajberková</b> , Kupeckého 762/7, Praha- Háje	50108/2015 ze dne 7.9.2015	1) Koridor kapacitní hromadné dopravy WD1 - minimalizace zásahů do práv dotčených vlastníků - porušení hierarchie územně plánovací dokumentace - rozpor s cíly a úkoly územního plánování	1) Připomínky nebyly zapracovány. Koridor je veden přes prostředek pozemků, dnes orná půda, sady a zahrady. Do odůvodnění byly doplněny důvody pro vymezení trasy koridoru. K porušení hierarchie (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) - záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí, ale musí být uvedeny v odůvodnění ÚP. V okolí metrobuse je OV - komerční zóna a věda a výzkum, bydlení jen v odůvodněných případech pro provoz OV, nesníží kvalitu bydlení. Navazující doprava na metrobus bude řešena v navazující podrobnější dokumentaci pro územní řízení.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			2) Výstavba nového centra obce s náměstím Nesouhlasí s navrženým vymezením plochy P1 jako plochy přestavby pro záměr výstavby nového náměstí, a plochy Z1A jako zastavitelné plochy určené pro výstavbu nového centra obce s náměstím. - rozpor s §43 a §61 staveb. zákona - nepřiměřenost neurčitost	2) Na ploše P1 se nachází stávající stavby pro výrobu a skladování, protože se plocha nachází mezi stávající obytnou zástavbou, je zde navržena přestavba na bydlení tak, aby si budoucí využití pozemků nekolidovalo. Ve výkresu VPS a VPO mohou být zakresleny jen konkrétní VPS a VPO, nemůžou být zakresleny plochy, kde budou VPS a VPO - teprve navrženy v regulačním plánu. Z výkresu VPS a VPO byly plochy pro RP vypuštěny.
			3) Rozšíření Vídeňské ulice - Podatel č.1 požaduje vypuštění rozšíření Vídeňské ul. spolu s výsadbou čtyřřadé aleje označené jako interakční prvek IP30 ve vztahu k pozemku parc.č.133.	3) Jedná se o koncepční řešení celé ul. Vídeňská, připomínka proto nebyla zapracována.
			4) Přestavba křižovatky Vídeňské ul. s Hodkovickou a Vesteckou - Podatel č.1 požaduje, aby bylo řešení křižovatky Vídeňské ul. s Hodkovickou a Vesteckou řešeno takovým způsobem, který bude pozemek podatele č.1 zasahovat co nejméně.	4) Úkolem územního plánu je řešit využití ploch a územní plán nesmí řešit přílišnou podrobnost, proto bude podrobnější řešení křižovatky navrženo až v regulačním plánu RP-02. Připomínka proto nebyla zapracována.
7	<b>Tibor Švec</b> , Werichova 566, Vestec	50916/2015 ze dne 11.9.2015	1) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s výstavbou bytových domů v plochách "S" s výjimkou zóny Z1A, Z1B, P1. Výstavba bytových domů je možná pouze v plánované ploše náměstí, tj. v zóně Z1A, Z1B, P1. Výstavbou bytových domů v ostatních lokalitách by došlo k neúměrnému navýšení počtu obyvatel v obci a tedy k neúměrnému zatížení infrastruktury. 2) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s min. velikostí pozemku pro 1 rod.dům: 600 m2. Z důvodu zachování pohody bydlení požaduje stanovení min. velikosti pozemku pro 1 RD 800 m2.	1) Výstavbou bytových domů by došlo k neúměrnému navýšení počtu obyvatel v obci a tedy k neúměrnému zatížení infrastruktury, připomínka proto byla zapracována. 2) Připomínka byla zapracována, minimální velikost pozemků byla stanovena tak, aby byla zachována pohoda bydlení.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			3) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s navýšením koeficientu zastavění pozemku na max.40%; v zastavěném území max.60% v plochách "S". Navrhuje koeficient zastavění pozemku ve výši max 35%, v zastavěném území max. 50% z důvodu zachování volné plochy pro vsakování dešťových vod.	3) Připomínka byla zapracována, podmínky budou stanoveny podle charakteru stávající zástavby.
			4) Upozorňuje, že v ulici Na Průhoně je nesprávně pozemek parc. č.984/1 k.ú. Vestec zařazen do zóny W - plochy vodní a vodohospodářské. Pozemek je užíván jako zpevněná plocha, ve stávajícím úz.plánu zařazen do zóny DP - plochy silniční dopravy. Realizace vodní plochy na tomto pozemku není možná, z důvodu neexistence vodních toků v blízkosti pozemku a tedy nemožnosti přítoku. Doporučuje zařadit do zóny PV - plochy veř. prostranství.	4) Připomínka byla zapracována.
			5) HD - koridor hromadné dopravy - požaduje doplnit jako přípustnou fci využití pro místní komunikaci.	5) HD - koridor je navržen jako řešení hromadné kapacitní dopravy v rámci PID, s využitím pro místní komunikaci se nepočítá.
8	Jana Stupková, Werichova 565, Vestec	50917/2015 ze dne 11.9.2015	1) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s výstavbou bytových domů v plochách "S" s výjimkou zóny Z1A, Z1B, P1. Výstavba bytových domů je možná pouze v plánované ploše náměstí, tj. v zóně Z1A, Z1B(část) a P1 na pozemcích parc.č.108/13, 130/1, 1020, 1089, 1094, st.34/6, st.34/1, st.34/7, 1093, 125/2, 106/14, 106/15, 106/16, 106/29, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/1, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/26, 106/27, 106/25, 106/6, 130/2, 130/3, 130/4, 34/5 k.ú. Vestec u Prahy. Výstavbou bytových domů v ostatních lokalitách by došlo k neúměrnému navýšení počtu obyvatel v obci a tedy k neúměrnému zatížení infrastruktury.	1) Připomínka byla zapracována.



Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			2) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s min. velikostí pozemku pro 1 rod.dům: 600 m2. Z důvodu zachování pohody bydlení požaduje stanovení min. velikosti pozemku pro 1 RD 800 m2.	2) Připomínka byla zapracována, minimální velikost pozemků byla stanovena podle charakteru stávající zástavby.
			3) S - plochy smíšené obytné - nesouhlasí s navýšením koeficientu zastavění pozemku na max.40%; v zastavěném území max.60% v plochách "S". Navrhuje koeficient zastavění pozemku ve výši max 35%, v zastavěném území max. 50% z důvodu zachování volné plochy pro vsakování dešťových vod.	3) Připomínka byla zapracována, podmínky budou stanoveny podle charakteru stávající zástavby.
9	Vestecká zvonička o.s.	50918/2015, 10.9.2015	Nemělo by docházet k likvidaci či redukcí stávajících funkčních ploch přírodní zóny a zeleně v těchto lokalitách:	
			plocha severně při Hodkovické ul. - zastavitelné plochy zvětšeny v porovnání s původním ÚP	Připomínka nebyla zapracována.
			plocha jižně u Hodkovické ul. - zastavitelné plochy zvětšeny v porovnání s původním ÚP	Připomínka byla zapracována, plochy na kvalitní ZPF byly vypuštěny.
			biokoridor (potok od Hodkovic) - nezakreslen VKP, v rozporu s vyhodnocením vlivů na ŽP místo ochrany luk navržena plocha OK, hranice biokoridoru by neměla být až na hranici vodoteče	VKP může být zakreslen jen v koordinač. výkresu. Připomínka nebyla zapracována.
			plochy zeleně Na Průhonu - v novém ÚP jsou zrušeny plochy doprovodné zeleně	Připomínka nebyla zapracována. Text na str.21 - zeleň 1-3 m po obou str. komunikace bude upřesněn.
			biokoridor u hřiště	Připomínka nebyla zapracována.
			louka Asokno, Vídeňská - funkční louka, kde došlo k opatření zvyšujícímu její funkci, by měla být zachována, podmínkou výstavby areálu do stávajícího stavu byla kompenzace chybějící areálové zeleně zhodnocením tohoto území výsadbou vhodných dřevin, nesprávně zakresleno zastavěné území - areálové parkoviště	Připomínka nebyla zapracována.
			Meliorace na ploše Z2B není zapracována.	Připomínka byla zapracována, do podmínek pro novou výstavbu byl doplněn požadavek na zachování funkce meliorací.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			Zhoršení akustické situace při Vídeňské ul.	Připomínka nebyla zapracována.
			Zhoršení dopravní situace při Vídeňské ul.	Připomínka nebyla zapracována.
			Chybí regulace pro změny v urban. hodnotném území - ponecháno na SÚ	Připomínka nebyla zapracována.
			Dochází k opač.tendenci proti původ.stavu -zmírnit nárůst počtu obyv.	Připomínka nebyla zapracována.
			Dokumentace vytyká absenci veř.sídel.zeleně, přitom v návrhu se tato o 20% ruší.	Připomínka nebyla zapracována.
			Není splněna podmínka orgánu ochr.přírody a krajiny ve věci zachování a posílení hodnot kraj.rázu. Navržený krajinný plán by neměl být důvodem k vytěsnění sídelní zeleně z územního plánu.	Připomínka nebyla zapracována.
			Plocha OV Z12 mimo OP objektu obrany státu by měla být svojí výškou přizpůsobena okolní zástavbě a prostředí rybníka.	Připomínka byla zapracována. Podmínky budou stanoveny podle charakteru stávající zástavby.
			V plochách OS a OK mimo OP objektu obrany státu by měla být stanovena max. výška i s ohledem na dosavadní regulaci.	Připomínka nebyla zapracována.
			Zástavba jižního rozvoj. obyt. území by měla být podmíněna realizací dalšího doprav. napojení na nadřazenou dopr. infrastrukturu.	Připomínka nebyla zapracována.
			Komunikace WD4A by měla být prodloužena ke křížení s komunikací Werichova.	Připomínka nebyla zapracována.
10	<b>Otakar Janata</b> , Hrnčířská 51, Vestec	51543/2015 ze dne 11.9.2015	Dokumentace není v souladu s požadavky k návrhu zadání týkajících se veř. zeleně. Výstavba v nových lokalitách by měla být podmíněna vznikem veřejné zeleně a výstavbou komunikace s napojením na Vídeňskou ul.	Připomínka nebyla zapracována.
			Hlavní využití ploch OK nespĺňuje požadavek omezení sklad. a výrobní areálů. Zatížení komunikace Vídeňské není vhodné pro umístění soc., zdrav., kultur.služeb, vzdělávání a výchovy.	Připomínka nebyla zapracována.

č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			Plochy stávající funkční zeleně by neměly být rušeny nebo redukovány. Zrušením závazného požadavku na 20% veř. sídel. zeleně v zastavovaných plochách pro bydlení a další doprovodné zeleně podél nově vznikajících komunikací dochází ke zhoršení kraj. rázu, stability území a podmínek život. prostředí v sídle.	Připomínka nebyla zapracována.
			Návrh poškozujee kraj.ráz a charakter obce tím, že na veškerých plochách pro bydlení umožňuje místo RD výstavbu třípodlažních bytových domů s parkováním na ulici. Dojde tak k nežádoucí přeměně obce na městské prostředí, navíc bez veřejné zeleně.	Připomínka byla zapracována. Podmínky budou stanoveny podle charakteru stávající zástavby.
			Rozsah nově navrhovaných sportovních ploch je s ohledem na již existující místní sporovní zázemí a velikost obce neadekvátní a představují značný zábor zemědělské půdy. Nežádoucí je nárůst komerčních výrobních sklad. ploch způsobí zhoršení doprav. zatížení na Vídeňské. Nárůst dopravy způsobí zhoršení hluk. zatížení okolního bydlení.	Připomínka nebyla zapracována.
11	Jan Skřivan, Slepá 180, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	67822/2015 z 7.12.2015 (usnesením pro nepříslušnost)	Žádá o zařazení změny pozemku parc.č. 914/39 na funkční využití ZAHRADY A SADY.	Připomínka byla doručena po lhůtě pro podání připomínek, která byla 30 dnů od dne doručení návrhu veřejnou vyhláškou (tj. do 14.9.2015). K připomínce se proto podle § 50 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
<b>C/ Krajský úřad jako příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí</b>				
	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	033512/2016/KU SK z 15.4.2016	Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Vestec se stanovují následující podmínky: Lokality Z15B, Z16A, Z16B, Z22A a Z23 nebo jejich části, které se nacházejí na I. a II. bonitní třídě ZPF, budou vpuštěny.	Do návrhu UP bylo doplněno.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			Likvidace srážkových vod bude zajištěna v místě jejich vzniku zasakováním, případně bude likvidace srážkových vod zajištěna retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku.	Do návrhu UP bylo doplněno.
			Bude zajištěna ochrana krajinnotvorné zeleně (aleje podél cest, okolí vodotečí a vodních ploch).	Do návrhu UP bylo doplněno.
			Bude zachována nezastavitelnost koridorů vodních toků a okolí vodních ploch.	Do návrhu UP bylo doplněno.
<b>D/ Krajský úřad jako nadřízený správní orgán</b>				
	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	048765/2016/KU SK z 23.3.2016, 071572/2016/KU SK z 12.5.2016	upozorňuje na následující: Nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch Z16B, Z16C, Z23, Z25 a Z26 z důvodu nežádoucího srůstání sídel což je v rozporu s Politikou územního rozvoje.	Plocha Z16B se nachází na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do II. třídy ochrany, z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany ZPF byla z návrhu Územního plánu Vestec vypuštěna. Plocha Z16 C byla zmenšena o pás zeleně tak, aby nebyly zastavitelné plochy navrženy až k hranici obce Vestec. Ve východní části byla zastavitelná plocha Z23 zmenšena o část území zasahující na nejkvalitnější půdy zařazené dle bonity do II. třídy ochrany. Část zastavitelné plochy Z23, která není zahrnuta ve stávající územně plánovací dokumentaci, byla zmenšena o pás zeleně tak, aby nebyly zastavitelné plochy navrženy až k hranici obce Vestec a aby nemohlo dojít ke srůstání s hl. m. Prahou. Zastavitelné plochy Z25 a Z26, které nejsou zahrnuty ve stávající platné územně plánovací dokumentaci, byly zmenšeny o pás zeleně tak, aby nebyly zastavitelné plochy navrženy až k hranici obce Vestec a aby nemohlo dojít ke srůstání s hl. m. Prahou.

Č.	Dotčený orgán/ obec/ podatel; adresa	Čj./ze dne	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
			V návrhu UP není vymezena veřejně prospěšná stavba V14 vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy tak, aby byl návrh v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Stř. kraje.	Do návrhu územního plánu Vestec byla doplněna veřejně prospěšná stavba V14 vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy tak, aby byl návrh v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Stř. kraje.
			Jižní část plochy Z23 a část plánovaných úprav silnice Vídeňská zasahují do stavební uzávěry vydané Radou Stř. kraje 2.12.2013, proto zde požaduje zastavitelné plochy odstranit. Stavební uzávěra je vydána z důvodu ochrany území pro vymezení koridoru propojení Vestec (11/603) – Újezd (D1), tzv. vestecká spojka.	Jižní část plochy Z23 a část plánovaných úprav silnice Vídeňská zasahující do stavební uzávěry vydané Radou Stř. kraje 2.12.2013 byly z návrhu vypuštěny.
			Překryv ploch (zeleň vs. komerční plocha) je nepřípustný a projektant musí zvolit jenom jednu z těchto funkcí, protože územní plán musí být jednoznačný.	Překryvné jevy v území byly zrušeny a byly nahrazeny odpovídajícími druhy ploch s rozdílným způsobem využití.
			S koridorem hromadné dopravy z Prahy do Jesenice jako veřejně prospěšné stavby WD1, který je záměrem nadmístního významu, souhlasí za podmínky, že bude řádně zdůvodněn, tzn. že bude uvedeno s jakou kapacitou dopravy se počítá, jaké dopady na území hl. m. Prahy bude mít a bude doložen souhlas Prahy včetně návazností na Metropolitní plán.	Do návrhu UP bylo doplněno.

**Příloha č. 2 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Vestec (v tabulce jen "Návrh") projednávanému na veřejném projednání dne 20.7.2017**

**A/ Dotčené orgány**

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Jana Palacha 1970, Kladno		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
3	Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-186562-1/ČJ- 2017-0100MN; 9.6.2017	nemá připomínky	bez požadavku na řešení
4	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
5	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	SVS/2017/071799-S, 9.6.2017	nemá námítky	bez požadavku na řešení
6	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
7	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 38388/2017/OSKCR/ SF / 11.7.2017	Návrh je z hlediska památkové péče akceptovatelný.	bez požadavku na řešení
8	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 44665/2017 OZP/Rad, 24.7.2017	<b>vodoprávní úřad:</b> Připomíná, že uváděná intenzifikace ČOV Vestec již byla provedena; kolaudační souhlas byl vydán dne 21.9.2016. Stávající kapacita ČOV Vestec je 7340 EO	Do UP byl doplněn současný stav ČOV.
			<b>orgán ochrany přírody:</b> nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			<b>ochrana ovzduší:</b> není dotčeným orgánem	bez požadavku na řešení
			<b>odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky	bez požadavku na řešení

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			<b>orgán ochrany ZPF:</b> nemá připomínky stanovisko uplatňuje krajský úřad	bez požadavku na řešení
			<b>státní správa lesů:</b> nemá připomínky	bez požadavku na řešení
9	Ministerstvo dopravy, odp.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
10	Ministerstvo obrany, Hradební 12/772, Praha 1	95699/2017-8201- OÚZ-PHA 17.7.2017	s návrhem souhlasí	bez požadavku na řešení
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
12	Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	MV-74656-4/OSM- 2017; 11.7.2017	neuplatňuje žádné připomínky	bez požadavku na řešení
13	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
14	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3, pobočka Kladno	SPU 323652/2017 12.7.2017	V současné době není obnoveno řízení o zpracování komplexních pozemkových úprav v katastr.území obce Vestec, které bylo zastaveno 12.6.2013. Návrh ÚP Vestec bezprostředně souvisí se zábozem zeměd. půdy. Při pořizování ÚP je nutné zachovat zpřístupnění zemědělsky obhospodařovaných pozemků, zejména v lokalitách navazujících na zastavěnou část obce.	Státní pozemkový úřad se jako dotčený orgán nevyjádřil k návrhu pro společné jednání. Dotčené orgány mohly k veřejnému projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 SZ) změněny. Plochy zemědělské umožňují vybudování dopravní i technické infrastruktury tak, aby byl umožněn přístup na zemědělsky obhospodařované pozemky. Tento text nebyl od společného jednání měněn a požadovaný přístup je zajištěn, proto byl požadavek vyhodnocen jako nadbytečný a návrh nebylo třeba upravit.

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
15	Ministerstvo životního prostředí ČR		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
16	Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
17	Správa Chráněné krajinné oblasti Český kras		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
18	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
19	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
20	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
<b>B/ Sousední obce</b>				
1	Hlavní město Praha, IDDS:48ia97h		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
2	Město Jesenice, IDDS: 3nzb42m	MUCE 46514/2017 ze dne 27.7.2017	Text připomínek:	Město Jesenice se jako sousední obec nevyjádřilo k návrhu pro společné jednání. Nyní jsou připomínky uplaňovány na základě zjištění stavebního úřadu MěÚ Jesenice.
			1. V hlavním výkrese je v plochách OK, OW, X, TI špatně čitelná podkladová katastrální mapa.	Připomínka byla zapracována, návrh byl upraven tak, aby KM byla lépe znatelná.
			2. V hlavním výkrese nejsou všude patrné hranice zastavitelných ploch (podle legendy červená linie).	Připomínka byla zapracována, návrh byl upraven tak, aby hranice zastavitelných ploch byla všude viditelná.



č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			3. Doporučuje doplnit bližší regulační podmínky u lokalit (např. zastavitelné plochy Z1, Z9, Z25, Z26, Z27A, Z27B, Z20), které jsou bez regulací.	Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, kde je stanovena výšková hladina zástavby, koeficient zastavění, koeficient zeleně a většinou min. velikost staveního pozemku. Podmínky platí pro plochy v zastavěném území i v zastavitelných lochách. Připomínka nebyla zapracována, protože návrh obsahuje dostatečné podmínky pro ochranu území i krajinného rázu.
			4. Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury je překryvná plocha meliorací špatně viditelná.	Jedná se o informativní zakres stávajících meliorací, který je zakreslen i v koordinačním výkrese. Připomínka nebyla zapracována, protože zakres meliorací je ve výkresech viditelný.
			5. V některých výkresech je u Vesteckého přivaděče použit kód plochy DS, ale v legendě chybí.	Zkratka DS je označení plochy dopravní infrastruktury - silniční. Připomínka byla zapracována, označení plochy DS bylo doplněno do legendy příslušných výkresů.
			6. Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury není znát rozdíl v šedé barvě mezi zastavěným územím a označením stavové plochy technické infrastruktury.	Připomínka byla zapracována, návrh byl upraven tak, aby plochy byly od sebe rozlišitelné.
			7. V textové části na str. 41 je v výčtu veřejně prospěšných staveb uveden dvakrát stejný název WD 4B, ale na výkrese je WD4B a WD4C.	Připomínka byla zapracována, návrh byl upraven tak, aby textová část přesně odpovídala grafické části.
			8. Doporučují v textové části na str. 42 uvést u předkupního práva název katastrálního území.	Připomínka byla zapracována, název katastrálního území byl pro jednoznačnost textu doplněn.
3	Obec Zlatníky - Hodkovice, IDDS: iqvbycp		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
<b>C/ Ostatní připomínky</b>				
1	František Jampílek, Na Pruhu 335, 250 89 Lázně Toušeň	připomínka č.1. - předána na veřejném projednání 20.7.2017	Požaduje změnu funkčního využití pozemků parc.č. 420, 423/1, 426, 469/8, 434/1, 439/1, 443/1 z plochy občanského vybavení - komerční zóna (OK) na plochu výroba a skladování (VS) z důvodu vybudování stavby betonárny.	Připomínka nebyla zapracována. Plochy výroby a skladování nejsou na území Vestce v územním plánu navrhovány. Cílem návrhu územního plánu bylo nezvyšovat stávající zatížení obce novou obtěžující a ohrožující zátěží, proto byly na území Vestce navrženy pouze plochy občanského vybavení umožňující pouze umístění "nerušící výroby a služeb".

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
2	Milan Havlíček, Křižany 416	MUCE 45529/2017 ze dne 24.7.2017	Připomínka k řešení příjezdu na pozemek parc.č. 224 z ul. Vídeňská.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek je v Návrhu zařazen do zastavitelné plochy Z17B a podle navrhovaného využití do plochy občanského vybavení - komerční zóna (OK). V těsném sousedství pozemku je vymezena plocha veřejných prostranství (PV), která je určena pro umístění komunikací a která umožňuje napojení pozemku na ul. Vídeňská.
3	Otakar Janata, Hrnčířská 51, 252 50 Vestec	MUCE 45666/2017 ze dne 26.7.2017	Připomínka k neúměrnému nárůstu ploch pro komerci OK + OW. Dojde k likvidaci polí a sadu, a rychlejšímu odvodu dešťových vod. Vody by se neměla odvádět do vodotečí, ale zasakovat. Podle pokynů Středočeského kraje by území mělo obsahovat min. 30% zeleně.	Připomínka nebyla zapracována. Důvodem vymezení rozvojových ploch je především rozvojová dynamika obce, která je součástí rozvojové oblasti OB1 – Praha, a využití potenciálu, který poloha obce na významném dopravním tahu skýtá. Všechny rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a s dobrou dopravní obslužností, která by se realizací koridoru kapacitní hromadné dopravy, měla ještě zlepšit. Koeficient zeleně je stanoven na 25%. Likvidace srážkových vod v místě jejich vzniku zasakováním, případně retenční nádrží je jako podmínka uvedena v kapitole koncepce veřejné infrastruktury.
			Připomínka ke krajinnému plánu v místě Vestecké spojky.	Připomínka nebyla zapracována. Vestecká spojka v platných Zásadách územního rozvoje vymezena není, proto není vymezena ani v Návrhu. V místě plánované vestecké spojky nesmí být dle stavební uzávěry vydané KÚ Středočeského kraje vymezovány zastavitelné plochy, což Návrh splňuje, zde vymezené plochy smíšené nezastavěného území - krajinný plán ani plochy zemědělské v rozporu s vydanou stavební uzávěrou nejsou.
4	Jan Buchar, Vestecká 350, 252 50 Vestec	MUCE 46512/2017 ze dne 28.7.2017	1. Pro plochy občanského vybavení - věda a výzkum stanovit, že stavby pro obchod a služby, doprovodné občanské vybavení, výrobní a skladové zázemí, stavby pro tělovýchovu a sport lze využít jen za podmínky, že souvisejí s hlavním využitím plochy, tj. s vědou a výzkumem.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh zde nepředpokládá vytvoření monofunkční plochy pro vědu a výzkum. Území umožňuje využití pro různé typy občanského vybavení včetně dalších nekolidujících činností, které se budou měnit v závislosti na potřebách území.

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			2. Nevymezovat v komerční zóně zastavitelné plochy občanského vybavení nad rámec stávajícího územního plánu sídelního útvaru Vestec. Dopravní obsluha probíhá většinou z ul. Vídeňské, která je již nyní přetížena.	Připomínka nebyla zapracována. Podmínkou pro výstavbu na větší části zastavitelných ploch je zpracování regulačního plánu RP-03 a územní studie US-2, které budou podrobněji řešit dopravní napojení nových zastavitelných ploch. Vznik nových pracovních příležitostí v sídle i různých typů občanského vybavení může omezit nynější dojíždku do hl.m. Prahy, která zatěžuje ul. Vídeňská.
			3. Úpravy koridoru Vídeňské ulice zařadit mezi veřejně prospěšná opatření.	Připomínka nebyla zapracována. V Návrhu je stanovena podmínka zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu RP-02, který podrobněji navrhne řešení celého koridoru (např. uliční a stavební čáry). Na základě podrobnějšího návrhu budou teprve vymezeny případné veřejně prospěšné staby a opatření, aby docházelo k minimálnímu zásahu do vlastnických práv.
			4. Doplnit pro plochy smíšené obytné podmínku, že rodinné domy budou mít zajištěno parkování na vlastním pozemku.	Připomínka nebyla zapracována. Požadavek na umístění odstavných a parkovacích stání řeší ustanovení § 20 a 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. - stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy. Konkrétní řešení dopravy v klidu je vždy předmětem příslušného územního řízení na umístění stavby.
			5. "Nelegalizovat" stavby vzniklé v rozporu s územním plánem.	Připomínka nebyla zapracována. Nový územní plán je zpracován s ohledem na aktuální stav území, pokud případné nepovolené stavby nebyly dosud odstraněny a nebyly omezeny nějakým limitem v území, byly zahrnuty do Návrhu. Dodržování podmínek uvedených v územním plánu, je úkolem zejména příslušného stavebního úřadu.
			6. Aktualizovat hranici zstaveného území a plochy smíšené obytné - stav v okolí ulice U Hrubých, vypustit vymezení VPS dopravní infrastruktury WD4C a WD4B.	Připomínka nebyla zapracována. Zastavené území je zpracováno k datu 27.1.2014 podle použité podkladové katastrální mapy. Při použití nové katastrální mapy by muselo být aktualizováno celé zastavené území, což by v této fázi projednávání znamenalo nepřiměřeně rozsáhlé úpravy Návrhu.

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			7. Ponechat veřejně prospěšnou stavbu WD4A v původní šíři.	Připomínka nebyla zapracována. V návrhu je plocha veřejných prostranství pro umístění komunikace vymezena z větší části na pozemku parc.č. 106/45 ve vlastnictví obce Vestec. Obdobně je navržena VPS WD4A. Pozemek parc.č. 106/45 nesplňuje požadavek §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na min. šířku veřejného prostranství, která má být pro rodinné domy 8 m, proto v Návrhu zasahuje plocha veřejných prostranství částečně na pozemek parc.č.109/7. Přičemž pro splnění požadované šířky je potřeba z pozemku parc.č. 109/7 ubrat v severní části cca 2 m a v jižní části cca 1 m. Vzhledem k měřítku, ve kterém se územní plán vydává (1:5000), je vymezení plochy veřejných prostranství dostatečné. Šířka veřejného prostranství navazující komunikace je cca 11 m, což je výrazně více než vyhláškou požadovaných 8m.
5	Ing. Barbora Bucharova, Vestecská 350, 252 42 Jesenice Vestec	MUCE 46513/2017 odesláno 27.7.2017, doručeno 38.7.2017	1. Parkování by mělo být na vlastním pozemku rodinného domu.	Připomínka nebyla zapracována. Požadavek na umístění odstavných a parkovacích stání řeší ustanovení § 20 a 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. - stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy. Konkrétní řešení dopravy v klidu je vždy předmětem příslušného územního řízení na umístění stavby.
			2. V zájmu maximálního zasakování srážkových vod v území by mělo být uvedeno, že voda z retenčních nádrží nebude vypouštěna do DK.	Připomínka nebyla zapracována. Požadavek řeší ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. - stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování, není-li možné vsakování, jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod. V místech, kde není možné zasakování, je to nesplnitelná podmínka.
			3. Vzhledem k významné rozloze plochy Z4 by měla být zastupitelstvu obce ponechána kompetence schvalovat zastavovací studii.	Připomínka nebyla zapracována. Územní plán nesmí obsahovat procesní podmínky. Pojem zastavovací studie není stavebním zákonem stanoven. Územní studii pořizuje příslušný pořizovatel podle ustanovení § 30 stavebního zákona a zastupitelstvo ji neschvaluje.

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			4. Pro plochy občanského vybavení - věda a výzkum stanovit, že stavby pro obchod a služby, doprovodné občanské vybavení, výrobní a skladové zázemí, stavby pro tělovýchovu a sport lze využít jen za podmínky, že souvisejí s hlavním využitím plochy, tj. s vědou a výzkumem.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh zde nepředpokládá vytvoření monofunkční plochy pro vědu a výzkum. Území umožňuje využití pro různé typy občanského vybavení včetně dalších nekolidujících činností, které se budou měnit v závislosti na potřebách území.
			5. Doprava z nových rozvojových ploch v průmyslové a komerční zóně je napojena na komunikaci Vídeňskou. Dopravně přetížené Vídeňskéby prospělo ponechat rozvoj podle stávajícího územního plánu sídelního útvaru Vestec.	Připomínka nebyla zapracována. Podmínkou pro výstavbu na větší části zastavitelných ploch je zpracování regulačního plánu RP-03 a územní studie US-2, které budou podrobněji řešit dopravní napojení nových zastavitelných ploch. Vznik nových pracovních příležitostí v sídle i různých typů občanského vybavení může omezit nynější dojízdku do hl.m. Prahy, která zatěžuje ul. Vídeňská.
			6. Pokud nebude zohledněna připomínka č. 5, nárůst komerčních ploch při WD2 podmínit zprovozněním uzavřeného sjezdu na SOKP u Dolních Břežan a Depa Metra Písnice.	Připomínka nebyla zapracována.
			7. Automobilová doprava ze zástavby jižní obytné lokality Z2C, Z2B by nemala být přerozdělována do sídliště bytových domů a sváděna do centra do nevyhovující křižovatky ul. Ve Stromkách. Zástavba by měla být podmíněna vznikem další obslužné komunikace napojené na nadřazenou infrastrukturu (Vídeňská, Vestecká)	Připomínka nebyla zapracována. Pro napojení lokalit na ul. Vestecká je kromě stávající ul. Ve Stromkách navržena veřejně prospěšná stavba WD4A - místní obslužná komunikace, popř. je možné prodloužení ul. U Hrubých. Napojení na ul. Vídeňská není možné vzhledem ke stávající zástavbě podél této ulice.
			8. Koridor WD1B by měl být vymezený pro příměstskou hromadnou dopravu, nikoliv pro sběrnou komunikaci pro nové komerční plochy.	Připomínka nebyla zapracována. Koridor je již v Návrhu vymezen pouze pro hromadnou dopravu (viz. kap. F.3.7.)

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			9. Zamýšlený ozeleněný bulvár při ul. Vídeňská by měl být vymezen jako veřejně prospěšná stavba, lhůta 5-ti let na projednání RP, který vyžaduje souhlasy všech vlastníků provozoven, je nereálná.	Připomínka nebyla zapracována. V Návrhu je stanovena podmínka zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu RP-02, který podrobněji navrhne řešení celého koridoru (např. uliční a stavební čáry). Na základě podrobnějšího návrhu budou teprve vymezeny případné veřejně prospěšné staby a opatření, aby docházelo k minimálnímu zásahu do vlastnických práv. Při projednávání RP z podnětu nevyžaduje stavební zákon souhlasy všech vlastníků.
			10. V roce 2012 byla vyčerpána stávající kapacita ČOV. V Návrhu není vyhodnoceno, zda je kapacita dostačující pro všechny rozvojové plochy.	Připomínka byla zapracována. V Návrhu byly aktualizovány údaje o stávající kapacitě ČOV a zkontrolovány potřebné kapacity pro navrhované plochy.
			11. Způsob likvidace splaškových vod z rozsáhlých ploch průmyslové zóny - plochy OK a OVV by měl být specifikován. Neněla by být umožněna likvidace žumpami. Nebyl vyhodnocen požadavek OŽP MÚ Černošice na prověření kapacity ČOV Safina a kdo na ní bude napojen.	Připomínka nebyla zapracována. Konkrétní způsob likvidace splaškových vod při umístování staveb na plochách občanského vybavení OK a OW bude řešen podle potřeb a využití jednotlivých provozů v souladu s platnými předpisy. Posouzení ČOV Safina bylo doplněno do odůvodnění Návrhu.
			12. Nebyla vyhodnocena připomínka posunutí hranice lokálního biokoridoru do trasy vodoteče Olšanského potoka. Rozvoj komerčních areálů vyvolává faktický zánik biokoridoru.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh biokoridoru byl zpracován oprávněnou osobou, dotčené orgány s jeho vymezením souhlasily.
			13. Nebyla vyhodnocena připomínka změna plochy LO na stav OK komerce; oplocení a LO součástí areálu stavebnin DEK.	Připomínka nebyla zapracována. Nový územní plán je zpracován s ohledem na aktuální stav území. Do zastavěného území byly v souladu s § 58 stavebního zákona zahrnuty pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu - zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

č.	DO/ obec/ jméno/ adresa	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku/ připomínky	Vyhodnocení požadavku/ připomínky
			14. Ponechat veřejně prospěšnou stavbu WD4A v kontinuální šíři pro automobilovou dopravu.	Připomínka nebyla zapracována. V návrhu je plocha veřejných prostranství pro umístění komunikace vymezena z větší části na pozemku parc.č. 106/45 ve vlastnictví obce Vestec. Obdobně je navržena VPS WD4A. Pozemek parc.č. 106/45 nesplňuje požadavek §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na min. šířku veřejného prostranství, která má být pro rodinné domy 8 m, proto v Návrhu zasahuje plocha veřejných prostranství částečně na pozemek parc.č.109/7. Přičemž pro splnění požadované šířky je potřeba z pozemku parc.č. 109/7 ubrat v severní části cca 2 m a v jižní části cca 1 m. Vzhledem k měřítku, ve kterém se územní plán vydává (1:5000), je vymezení plochy veřejných prostranství dostatečné. Šířka veřejného prostranství navazující komunikace je cca 11 m, což je výrazně více než vyhláškou požadovaných 8m.
			15. Na komunikace v zastavitelné ploše Z2B bylo v roce 2013 vydáno územní rozhodnutí a stavbní povolení. Stavby jsou realizovány. Je proto bezpředmětné vymezovat část z nich jako veřejně prospěšná stavba WD4B a WD4C.	Připomínka nebyla zapracována. Stavby místních komunikací zatím nejsou evidovány v KN a pozemky dosud nejsou ve vlastnictví obce Vestec, proto byly veřejně prospěšné stavby v návrhu ponechány.
			16. Zamýšlené náměstí při komunikaci Vestecká by mělo být vymezeno jako veřejně prospěšné opatření, neboť při deklarování nesouhlasu vlastníka se záměrem by mohlo dojít po uplynutí lhůty pro projednání regulačního plánu k zastavění území.	Připomínka nebyla zapracována. V Návrhu je stanovena podmínka zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu RP-01, který podrobněji navrhne řešení celého území (např. uliční a stavební čáry, vzhled veřejných prostranství,..). Na základě podrobnějšího návrhu budou teprve vymezeny případné veřejně prospěšné stavy a opatření, aby docházelo k minimálnímu zásahu do vlastnických práv. Při projednávání RP z podnětu nevyžaduje stavební zákon souhlas všech vlastníků.
6	Ing. Barbora Bucharova, Vestecká 350, 252 42 Jesenice Vestec	MUCE 47413/2017 odesláno 28.7.2017, doručeno 31.7.2017	Body č. 1 až 16 jsou totožné s připomínkou MUCE 46513/2017. Další připomínka se týká zakreslení komunikací v ploše Z2Ba Z2C.	Připomínka byla odeslána 28.7.2017. Lhůta pro podání připomínek byla do 7 dnů od konání veřejného projednání dne 20.7.2017, tj. lhůta byla do 27.7.2017. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se podle ustanovení § 52 stavebního zákona nepřihlíží.

**Krajský úřad Středočeského kraje**

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

**Praha:** 15. 4. 2016  
**Číslo jednací:** 033512/2016/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_033512/2016/KUSK  
**Vyřizuje:** Bc. Hana Křížová, I. 510  
**Značka:** OŽP/Más

Městský úřad Černošice  
odb. územního plánování  
Riegrova 1209  
252 28 ČERNOŠICE

**STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU  
NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

dle ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

- 1. Název koncepce:** Územní plán Vestec
- 2. Umístění koncepce:** kraj: Středočeský  
obec: Vestec  
katastrální území: Vestec u Prahy
- 3. Předkladatel koncepce:** Městský úřad Černošice
- 4. IČ předkladatele:** 00241121
- 5. Zpracovatel koncepce:** ing. akad. arch. Petr Foglar, FOGLAR architects, Kubištova 6/1101  
(územního plánu) 140 00 Praha 4
- 6. Zpracovatel vyhodnocení:** Dr. ing. Roman Kovář, ECODIS s. r. o., Na Dlouhém lánu 16,  
160 00 Praha 6, dle § 19 zákona oprávněná osoba; autorizace MŽP  
pro posuzování vlivů na životní prostředí (autorizace č. j. 12060/  
/1834/OPVŽP/01, prodlouženo č. j. 13109/ENV/15).

**II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ****1. Návrh zadání**

Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu Vestec (zpracovaného v květnu 2013) Krajský úřad uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí ve smyslu ust. § 10i odst. 2 zákona, dle souhrnného vyjádření k návrhu územního plánu Vestec č. j. 069303/2013/KUSK ze dne 3. 6. 2013, ve znění jeho úpravy č. j. 084169/2013 ze dne 27. 6. 2013. Důvodem požadavku bylo doplnění rozvojových komerčně - výrobních ploch v SZ a JZ části obce. Tyto lokality mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona a mohou vyvolat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v daném území.



## **2. Společné jednání o návrhu**

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Černošice dne 27. 7. 2015 oznámení společného jednání o návrhu ÚP Vestec (č. j. MUCE 42487/2015 OUP ze dne 27. 7. 2015) v souladu s ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Návrh ÚP Vestec obsahuje Vyhodnocení vlivu územního plánu Vestec na udržitelný rozvoj území vč. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (dále jen „vyhodnocení SEA“) dle ust. § 10i zákona, které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Dne 29. 2. 2016 Krajský úřad obdržel v souladu s ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb. podklady pro vydání stanoviska k vyhodnocení vlivů ÚP Vestec na životní prostředí ve fázi návrhu, dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona, stanoviska dotčených orgánů a námitky a připomínky uplatněné ke společnému jednání o návrhu ÚP Vestec.

Dopisem ze dne 16. 3. 2016 č. j. 043418/2016/KUSK požádal Krajský úřad pořizovatele (Městský úřad Černošice) o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska do 29. 4. 2015 včetně. Důvodem tohoto požadavku bylo prostudování stanovisek a připomínek uplatněných ke společnému jednání a prostudování koncepce a dokumentace SEA s ohledem na uplatněná stanoviska a připomínky.

## **III. HODNOCENÍ KONCEPCE**

### **1. Charakter a rozsah koncepce**

Předmětem posouzení je pořízení územního plánu Vestec (dále jen „ÚP“) jsou požadavky na řešení ÚP vyplývají ze schváleného zadání ÚP a pokynů pro zpracování nového územního plánu. Nově stanovovaná urbanistická koncepce a koncepce infrastruktury má za úkol do budoucna umožnit rozvoj obce. Návrh ÚP vymezuje především nové zastavitelné plochy smíšené obytné (Z1A až Z1C, Z2a - Z2C, Z3A - Z3G, Z4, Z5, Z7, Z8A, Z8B, Z9, Z10 a Z11), plochy občanského vybavení - komerční zóny (Z6, Z15A, Z15B, Z16C, Z17A, Z17B, Z18, Z19, Z20, Z21A, Z21B, Z22A, Z22B, Z23, Z24A, Z24B, Z25, Z26 a Z27), občanského vybavení - veřejné infrastruktury (Z12), občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (Z13, Z14), občanského vybavení - věda a výzkum (Z27C) a tři plochy přestavby (P1 až P3). Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny hlavní, přípustné a nepřípustné podmínky využití, vč. prostorového uspořádání.

### **2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti.**

Z hlediska významnosti vlivů koncepce byly hodnoceny možné vlivy realizace jednotlivých lokalit a současně možné vlivy na jednotlivé složky životního prostředí, a to především na ovzduší, mikroklima, horninové prostředí, podzemní a povrchové vody a odtokové poměry, zábor zemědělského půdního fondu („ZPF“) a zábor pozemků určených k plnění funkce lesa („PUPFL“), faunu a floru, chráněná území, krajinný ráz, kulturní památky, dopravu, hluk a zdraví lidí.

V zájmovém území se nenachází žádné zvláště chráněné území ani území spadající do soustavy NATURA 2000. U památníku padlých se nacházejí památné lípy. Dále se v území nachází registrovaný významný krajinný prvek („VKP“) zeleň, mokřad, vodní tok (severozápadně od areálu Safina). Projednávaná koncepce se registrovaného VKP nedotkne. V hodnoceném území se nacházejí segmenty územního systému ekologické stability („ÚSES“), a to lokální biokoridory, lokální biocentra a interakční prvky. Jednotlivé segmenty jsou popsány v Plánu místního územního systému ekologické stability krajiny v k. ú. Vestec u Prahy. Do zájmového území nezasahuje žádný regionální nebo nadregionální segment ÚSES.

Mezi významné negativní vlivy posuzované koncepcí lze zařadit zábor ZPF a ohrožení erozí. Celkem je návrhem ÚP dotčeno 102,12 ha ZPF I. až V. bonitní třídy. Nově vymezený zábor ZPF nad rámec platné územně plánovací dokumentace činí 44,96 ha. Příslušný orgán ochrany ZPF nesouhlasil se zábořem ZPF v I. a II. bonitní třídě. Plochy, které se na těchto plochách nacházejí, budou vypuštěny (Z16A, Z16B), nebo zmenšeny o tu část plochy, která náleží do I. nebo II. bonitní třídy (Z15B, Z22A, Z23). Lokality WD1A a WD1C budou ponechány, neboť nad zájmem ochrany ZPF převažuje zájem na vybudování kapacitního koridoru hromadné dopravy nadmístního

významu. Záborem tak budou dotčeny především půdy ve III. a IV. Bonitní třídě. Půdy v I. bonitní třídě nebudou dotčeny vůbec. Projevy eroze bude nutné tlumit správnou organizací zemních prací a v rámci nakládání se sejmoutou ornici. Dle vyhodnocení SEA lze zábor ZPF akceptovat.

Záborem PUPFL budou dotčeny p. p. č. 896/3 a 896/1 poblíž vodárenského areálu. Kvalita porostu je ve vyhodnocení SEA hodnocena jako nízká. Je navržena změna této plochy z plochy lesa na plochu přírodní. Následně by mělo dojít k revitalizaci porostu. Část stávající i navrhované zástavby je umístěna v ochranném pásmu lesa. Realizace těchto ploch je možná pouze se souhlasem příslušné státní správy lesů. Realizaci jednotlivých ploch nedojde k ovlivnění povrchových a podzemních vod. Veškeré dešťové vody budou zasakovány na pozemcích. V rámci návrhu ÚP jsou zařazeny také plochy komerční. Tyto plochy jsou umístěny především v návaznosti na stávající komerční plochy převážně západně od silnice II/603. Obytná zástavba je plánována především východně od komunikace II/603. Nepředpokládá se zhoršení hlukové a emisní situace u stávající i budoucí bytové zástavby v rámci realizace plánovaných komerčních ploch. V území nebyl zjištěn trvalý výskyt vzácných druhů rostlin a živočichů, které by projednávaný ÚP mohl ohrozit nebo omezit. Území je hodnoceno jako antropogenně velmi silně zatížené. Z hlediska krajinného rázu je pozitivně hodnoceno vymezení ploch přírodních (K1 až K12). Realizaci ostatních ploch není negativní vliv na krajinný ráz předpokládán, neboť v daném území nevykazuje zástavba místně rázovitý nebo neopakovatelný charakter, nenachází se zde žádná neopakovatelná krajinná scenérie a nejsou zde soustředěny takové estetické či přírodní hodnoty, které by požívaly územní ochranu. Předmětné území se nachází v oblasti s dlouholetým historickým osídlením. Možnost výskytu archeologických nálezů je tudíž vysoká.

### **3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí**

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, uvedená v kapitole A.7. na str. 72 až 75 vyhodnocení SEA. Doporučená opatření pro zmírnění negativních vlivů jsou definována v podobě podmínek pro jednotlivé složky životního prostředí.

### **4. Varianty**

Návrh územního plánu Vestec je předložen v jedné aktivní variantě.

## **IV. STANOVISKO**

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyjádření k němu uplatněných

### **v y d á v á**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

**s o u h l a s n é   s t a n o v i s k o**  
k posouzení vlivů provádění

**územního plánu Vestec**  
na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Vestec se stanovují následující podmínky:

- Lokality Z15B, Z16A, Z16B, Z22A a Z23 nebo jejich části, které se nacházejí na I. a II. bonitní třídě ZPF, budou vypuštěny.
- Likvidace srážkových vod bude zajištěna v místě jejich vzniku zasakováním, případně bude likvidace srážkových vod zajištěna retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku.
- Bude zajištěna ochrana krajinnotvorné zeleně (aleje podél cest, okolí vodotečí a vodních ploch).
- Bude zachována nezastavitelnost koridorů vodních toků a okolí vodních ploch.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ust. § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s ust. § 10h cit. zákona.

**Ing. Josef Keřka, Ph.D.**

vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství

Datum a podpis zpracovatele:	
Přiděleno: Odbor územního plánování Ověřeno: OK Časové razítko: Ověřeno Datum ověření: 19.04.2016 13:32:19 Podpis: Ověřeno Výsledek zpracování: podání přijato Zpracoval: Jiránková Hana, pracovnice Datum zpracování: 19.04.2016 13:32:19 Stav el.podání: Podáno Datum stažení: 19.04.2016 13:28:57 Datum doručení: 19.04.2016 13:18:02 Předmět: Stanovisko SEA k návrhu ÚP Vestec Identifikátor el. podání: MUCF0C00CCDML EL. PODATELNA: MĚSTO ČERNOŠICE	ID DS odes.: kebyyf Počet příloh: 0 Seznam el. souborů: Vestec_N_stanovisko_SEA.pdf Odesílatel: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 15021 Praha Poznámka: Věc: Stanovisko SEA k návrhu ÚP Vestec Datum podání: 19.04.2016 13:18:02

MUCF0C00FYXNM



PRŮVODKA ELEKTRONICKÉHO PODÁNÍ

Město Černošice, Riegrova 1209, Černošice, 25228

Město Černošice