

# Zpráva o uplatňování územního plánu **VESTCE**

Zpráva o uplatňování územního plánu Vestce je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za období ode jeho vydání dne 31. ledna 2018.

okres Praha-západ; kraj Středočeský

**konečné znění**

duben 2025

*(toto znění bylo schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025)*

*Vydává pořizovatel:*  
**Obecní úřad Vestec**  
Vestecká 3, 252 50 Vestec

**Tibor Švec** v. r.  
starosta obce

**Zprávu zpracovali za společnost PRISVICH, s.r.o.:**

**Bc. Ladislav Vich, DiS.,** zástupce pořizovatele

**Bc. Lukáš Vich,** asistent zástupce pořizovatele

**Ladislav  
PRISVICH**

**Spolupráce:**

**René Tůma,** určený zastupitel, místostarosta obce Vestec

## **O B S A H   Z P R Á V Y**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Vestce .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| 2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3  |
| 3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5  |
| 4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....                                                                                                                                                            | 7  |
| 6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| <b>NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
| v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace. ....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 6.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| 6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů .....                                                                                                                                                                                   | 8  |
| 6.5. Požadavky na rozvoj území obce.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| 6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Vestce, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast) ...                                                                                                                              | 10 |
| 6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Vestce, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..... | 11 |
| 7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19 |
| 8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19 |
| 9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Vestce.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 19 |

## 1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Vestce

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Vestce** (dále také jen „ÚP Vestce“), vydaný dne 31. ledna 2018 jako opatření obecné povahy č. 1/2018 Zastupitelstva obce Vestec a **účinný dne 16. února 2018**. Ve sledovaném období nebyla pořízena žádná jeho změna.

Zpráva o uplatňování územního plánu Vestce (dále jen „**Zpráva**“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

**Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Vestec**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, jejíž pracovníci, **Ing. Ladislav Vich a Bc. Ladislav Vich, DiS.**, mají osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664, resp. č. 800062677, a splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., na pořízení Zprávy schválila Rada obce Vestec usnesením č. URO 2023/12/23 **ze dne 13. prosince 2023** podle § 6 odst. 6 písm. b) zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podle přechodného ustanovení § 316 odst. 2 stavebního zákona se pohlíží na tyto osoby do doby schválení Zprávy jako na **zástupce pořizovatele** ve smyslu § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

## 2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Vestec je tvořeno katastrálním územím Vestec u Prahy, jehož výměra je 472,4789 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 333,6505 ha (70,62 % výměry)
- lesní pozemky 1,9938 ha (0,42 %)
- vodní plochy 8,0673 ha (1,71 %)
- zastavěné plochy 34,5099 ha a ostatní plochy 94,2574 ha (celkem 27,25 %)

Dle údajů ČSÚ měla obec Vestec 3 120 obyvatel (*k 1. lednu 2024*).

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a **plochy přestavby P1 až P3**.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán na území obce vymezil **celkem 47 zastavitelných ploch** o rozloze cca 90 ha.

Územní plán vymezuje **celkem 16 ploch změn v krajině**.

Územní plán vymezuje **celkem 3 plochy** s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu. Jedná se o regulační plány z „podnětu“ RP-01 Vestec centrum, RP-02 Vídeňská ulice, RP-03 Vestec centrum. Žádný z uvedených regulačních plánů nebyl pořízen. Lhůta pro vydání regulačních plánů z podnětu byla stanovena na 5 let od nabytí účinnosti ÚP.

Územní plán vymezuje **celkem 3 plochy s podmínkou zpracování územní studie** US-1 – Vestec, US-2 – Vestec-jihozápad, US-3 – Vestec-sever. Žádná z uvedených územních studií nebyla pořízena. Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací do 5 let od nabytí účinnosti ÚP.

Územní plán nevymezuje územní rezervy.

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství, jejichž součástí jsou plochy zahrnující veřejně přístupné plochy s upravenou zelení.

Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejně prospěšná opatření (VPO) ÚP nevymezuje.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Územní plán nevymezuje žádné stavby pro asanaci.

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území, tzv. etapizaci.

Z provedeného vyhodnocení ÚP je potřeba konstatovat, zejména následující nedostatky a nutné aktualizace na současně platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně**:

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona.
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- **Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo** dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřít a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí dle § 72 odst. 1 stavebního zákona;
- Dne 9. prosince 2019 byla schválena **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec.

### 3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2024.

**Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:**

*urbanistické závady*

- srůstání obcí;
- brownfield;

*dopravní závady*

- vysoká intenzita dopravy v centrech obcí – hromadnou dopravu vést odděleně od automobilové dopravy;
- nedostatek parkovacích a odstavných stání
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území

*závady ve využití krajiny*

- nízká průměrná potenciální retence;
- nefunkční ÚSES – prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES;
- nízká ekologická stabilita;
- bariéry pro migraci fauny (dopravní stavby);
- nízká pěší a cyklo prostupnost;

*hygienické závady*

- emise NO<sub>x</sub> a hluk ze silniční dopravy.

### 4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

#### PÚR ČR

V době vydání ÚP Vestce byla platná **Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizace č. 1.** Vydaný územní plán byl v souladu s touto PÚR ČR. Řešené území je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR **Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 PÚR ČR.**

Soulad a případné dopady na ÚP Vestce **Aktualizací č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

#### ÚRP ČR

Územně plánovací dokumentace České republiky, **Územní rozvojový plán České republiky (ÚRP ČR)**, vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024

v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyl **dne 29. října 2024**. ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která **zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Soulad a případné dopady na ÚP Vestce od nadřazeného ÚRP ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

### **ZÚR Středočeského 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 účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Usnesením:

- č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. srpna 2015**,
- č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 4. září 2018**,
- usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 25. srpna 2022**,
- usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. září 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 3. listopadu 2022**,
- usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 4. ledna 2024**,
- usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **8. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. dubna 2024**,
- usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **9. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. listopadu 2024**.

V době vydání ÚP Vestce byla platné **ZÚR Stč. kraje, ve znění aktualizace 1**. Vydaný územní plán byl v souladu s touto výše jmenovanou dokumentací kraje.

Ve sledovaném období byly vydána **2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 aktualizace** ZÚR Stč. kraje.

Soulad a případné dopady na ÚP Vestce **2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 aktualizací** ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Vestec ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **Koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka;**
- b) **Vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy;**
- c) **Skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko.**

## **5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Vestec zjištěny a nepředpokládají se.

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

## **6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

### **Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace**

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Vestce se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

### **Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace**

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Vestce **vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu Vestce, a to změny č. 1 územního plánu Vestce (dále také jen „Změna č. 1“).** Proto je součástí Zprávy níže uvedený **návrh zadání změny č. 1 ÚP Vestce** podle § 107 odst. 3 stavebního zákona.

### **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE**

**v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:**

#### **6.1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.***

Nedostatky a nutné aktualizace na současně platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně č. 1:**

- Ve vymezených zastavitelných ploch bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- Provedení konverze ÚP podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, struk-

туру standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;

- Vypustit z ÚP požadavek na předkupní právo dle § 327 odst. 2 stavebního zákona;
- Provéřit a případně vypustit z ÚP podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí dle § 72 odst. 1 stavebního zákona;
- ÚP Vestce vymezil celkem **3 plochy** s požadavkem na pořízení a vydání **regulačního plánu**, a to regulačních plánů RP-01 Vestec centrum, RP-02 Vídeňská ulice a RP-03 Vestec centrum, a dále vymezil **3 plochy** s podmínkou zpracování **územní studie**, a to územních studií US-1 – Vestec, US-2 – Vestec-jihozápad a US-3 – Vestec-sever. Pro všechny tyto dokumentace byla stanovena lhůta 5 let, která již marně uplynula **dne 15. února 2023**. Požaduje se proto, aby návrh Změny č. 1 prověřil potřebu jejich obnovení či vymezení jiných ploch;
- Dne 9. prosince 2019 byla schválena **Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice**. Provéřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec.

#### **6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.**

Soulad a případné dopady na ÚP Vestce Aktualizací č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 PÚR ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

#### **6.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Soulad a případné dopady na ÚP Vestce 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 aktualizací ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

#### **6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

**Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:**

*urbanistické závady*

- srůstání obcí;
- brownfield;

*dopravní závady*

- vysoká intenzita dopravy v centrech obcí – hromadnou dopravu vést odděleně od automobilové dopravy;
- nedostatek parkovacích a odstavných stání
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou – navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území

*závady ve využití krajiny*

- nízká průměrná potenciální retence;
- nefunkční ÚSES – prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES;
- nízká ekologická stabilita;
- bariéry pro migraci fauny (dopravní stavby);

*hygienické závady*

- emise Nox a hluk ze silniční dopravy.



## 6.5. Požadavky na rozvoj území obce

6.5.1. **na základě návrhů oprávněných subjektů** uvedených v § 44 písm. b) až e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Vestec usnesení č. 24/10/14 ze dne 19. června 2024, nebo byly doplněny po projednání návrhu Zprávy, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 1 ÚP (**označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy**):

| Označení lokality | k. ú. | pozemek parc. č.                                          | Výměra v m <sup>2</sup>                             | Současné využití plochy dle ÚP                                                                                                                    | Navrhované využití plochy                                                                           |
|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z1-7</b>       | V     | 920<br>919                                                | 1288<br>211<br>Σ1499                                | NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh)<br>hranice krajinného plánu                                                         | <b>S – plochy smíšené obytné</b> (návrh)                                                            |
| <b>Z1-15</b>      | V     | 189<br>1102<br>st. 93/1<br>st. 93/2<br>st. 143<br>st. 178 | 20488<br>1190<br>272<br>154<br>144<br>121<br>Σ22369 | OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)                                                                                           | <b>OV.o – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva</b> (návrh)                              |
| <b>Z1-16</b>      | V     | –                                                         | –                                                   | S – plochy smíšené obytné (stav)                                                                                                                  | <b>S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů</b>                                                |
| <b>Z1-17</b>      | V     | 173 část<br>175                                           | cca<br>6203                                         | OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh)                                                                                             | <b>S – plochy smíšené obytné</b> (návrh)                                                            |
| <b>Z1-18</b>      | V     | 179/2                                                     | 15813                                               | OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh)<br>PV – plochy veřejných prostranství (návrh) = koridor HD<br>NZ – plochy zemědělské (stav) | <b>OK – plochy občanského vybavení komerční zóna</b> (návrh)<br><b>NP – plochy přírodní</b> (návrh) |

k. ú. V = katastrální území Vestec u Prahy

6.5.2. **podněty obce Vestec** k prověření možnosti jejich řešení návrhem změny č. 2, uplatněných podle § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 334a stavebního zákona, a schválených Zastupitelstvem obce Vestec usnesením č. 24/10/14 ze dne 19. června 2024 (**označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy**):

1. Prověřit úpravu regulativů území areálu společnosti SAFINA, a.s., v souvislosti se záměry nového vlastníka. Záměrem je přebudování areálu Safina na moderní business park – **lokalita Z1-1**.
2. Prověřit aktualizaci dle skutečného stavu v území, změna na OK (občanské vybavení – komerční) – stav nebo DS (doprava silniční) – stav. Důvodem je možná výstavba parkoviště navazující na přivaděč okruhu – **lokalita Z1-2**.
3. Vymezit plochu přestavby za účelem realizace veřejně prospěšné stavby hasičárny Vestec – změna na OV (občanské vybavení veřejné) v souladu se záměrem obce – **lokalita Z1-3**.
4. Prověřit plochu za účelem přeměny na TU (technická infrastruktura všeobecná) v souvislosti se záměrem obce na výstavbu sušárny kalů – **lokalita Z1-4**.

5. Provéřít možnost změny na zastavitelnou plochu OK (občanské vybavení – komerční) v souvislosti s plány rozšíření stávajícího areálu společnosti Agro Jesenice – **lokalita Z1-5**.
6. Provéřít změnu části plochy na ZX.1 (zeleň jiná) s doplněnými regulativy, vymezit vodní plochy WT (plochy vodní a vodní toky), prověřit možnost přeložky nadzemních sítí, vymezit trasu cyklostezky a plochu pro občerstvení u cyklostezky na OV (občanské vybavení veřejné). Výše uvedené zařadit do VPS – **lokalita Z1-6**.
7. Provéřít změnu stavu proluky v zástavbě na SM (smíšené obytné městské) – návrh. Jedná se o nápravu chyby, kdy plocha nebyla převedena z ÚPO Vestec do ÚP Vestce – **lokalita Z1-7**.
8. Provéřít úpravu regulativů dle projektového záměru budoucí výstavby v centru Vestce a centru lokality Vestec-jih – **lokalita Z1-8**.
9. Provéřít možnost rozšíření zastavitelných ploch OK, změnu využití části plochy z OW na OK a úpravu trasy komunikace dle projektového řešení – **lokalita Z1-9**.
10. Navrácení plochy přestavby vyjmuté (zrušené) rozsudkem – **lokalita Z1-10**.
11. Navrácení zastavitelné plochy vyjmuté (zrušené) rozsudkem – **lokalita Z1-11**.
12. Doplnění ploch v části koridoru CNU.HD (koridor hromadné dopravy) zrušené rozsudkem soudu. Provéřít nahrazení této části koridoru plochami OK (občanské vybavení – komerční) a XX (jiné – věda a výzkum) – **lokalita Z1-12**.
13. Provéřít drobnou úpravu okrajové části biokoridoru na ZU (zeleň všeobecná) z důvodu přípustnosti dopravního napojení a úpravu regulativů sportu OS na OS.1 (občanské vybavení – sport) – **lokalita Z1-13**.
14. Provéřít plochu v souvislosti se záměrem stavby stanice Metra Depo Písnice na rozhraní s hl. m. Praha a jejího napojení na obec Vestec (změna na plochu DS) – **lokalita Z1-14**.
15. Provéřít, zda jsou v platném ÚP Vestce správně vymezeny **plochy veřejně prospěšných staveb pro dopravu s možností vyvlastnění pro místní obslužné komunikace** s ohledem na § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
16. Provéřít pořízení změny č. 1 ÚP Vestce **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona.

**6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Vestce, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)**

K návrhu Zprávy vydal **stanovisko příslušný orgán ochrany přírody**, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **čj. 141140/2024/KUSK ze dne 11. listopadu 2024** (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 4), podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém **sděluje, že lze vyloučit významný vliv** předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“).

V místě záměru ani v jeho okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná EVL ani ptačí oblast, která by mohla být záměrem významně ovlivněna. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 3,3 km vzdušnou čarou jihozápadně je **EVL Břežanské údolí** (CZ0213779), kde je předmětem ochrany prástevník kostivalový (*Callimorpha quadripunctaria*). Významný vliv záměru na předměty ochrany EVL i PO bylo možno vyloučit vzhledem k jeho

charakteru, umístění a pouze lokálnímu dosahu jeho očekávatelných dopadů. Organ ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

**6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Vestce, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

**Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný **orgán posuzování vlivů na životní prostředí** podle § 10i odst. 2 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 č. 100/2001 Sb.**“), ve **svém stanovisku**, které je součástí **souhrnného vyjádření** Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, **čj. 142228/2024/KUSK ze dne 22. listopadu 2024**, **sděluje**, že na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Vestce na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle bodu II přílohy č. 4 stavebního zákona.**

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- Vyhodnotit změny využití území, změny v generování související dopravy a další dopady na složky životního prostředí zejména s ohledem na obytnou zástavbu (hluk, emise, přidružená doprava atd.).
- **Posoudit nezbytnost a účelnost vymezení nových zastavitelných ploch.**
- Vyhodnotit změny využití v krajině, vliv na odtokové poměry, kvalitu povrchových a podzemních vod, obecnou, a zvláště chráněnou část přírody.
- Dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat.
- Zároveň orgán posuzování vlivů na životní prostředí upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a struktura vyhodnocení je rámcově stanoven **v bodě II přílohy č. 4 stavebního zákona**. Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc **zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Vestce.**
- **Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení**, vč. návrhu stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí ke koncepci, s uvedením jednoznačných závěrů, **zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení změny č. 1 ÚP Vestce jako celku**, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- V příslušné části **odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Vestce** bude uvedeno, jak byly do návrhu změny č. 1 ÚP Vestce **zpracovány podmínky a opatření** navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapra-

covány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II Odůvodnění, bodu 1 písm. h) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučuje orgán posuzování vlivů na životní prostředí úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele Změny č. 1 a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití **předběžného projednání ve smyslu § 15 zákona č. 100/2001 Sb.**

**Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. orgán posuzování vlivů na životní prostředí požaduje předložit návrh změny č. 1 územního plánu Vestce vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.**

#### Odůvodnění:

Předmětem změny č. 1 ÚP Vestce je převod do jednotného standardu, prověření aktuálnosti zastavěných ploch, prověření podrobností v ÚP, které svým obsahem náleží navazující ÚPD nebo řízení. **Tyto změny jsou formálního charakteru a nezakládají předpoklad negativního ovlivnění složek životního prostředí.**

**Podněty na další rozvoj území obce zakládají předpoklad ovlivnění složek životního prostředí a veřejného zdraví** mírou využití a zastavění území i volné krajiny, generováním nových zdrojů hluku a znečišťování ovzduší, zásahem do odtokových poměrů i chráněných částí přírody.

Lokalita **Z1-7 je biotopem zvláště chráněných druhů živočichů**. Tato plocha se nachází v těsné blízkosti malé vodní plochy – tůně, která je propojena s Vesteckým rybníkem, a je taktéž významným biotopem pro tyto živočichy.

Lokality **Z1-4, Z1-5, Z1-6 zasahují do krajiny** (volné orné půdy), což zvyšuje potenciální vliv na chráněné části přírody a odtokové poměry. Lokalita **Z1-6** předpokládá vymezení vodní plochy, cyklostezky, regulaci a další změny, které mohou ovlivnit míru využití území ve volné krajině jak pozitivně, tak negativně. Platný ÚP byl posouzen z hlediska vlivů na ŽP (vyhodnocení SEA) se závěrem, že bude zajištěna ochrana krajinné zeleně (aleje podél cest, okolí vodotečí a vodních ploch) a zachována nezastavitelnost koridorů vodních toků a okolí vodních ploch. Tyto podmínky **požadujeme respektovat nebo opětovně vyhodnotit** a nedoporučujeme vymezovat zastavitelné plochy do těchto částí krajiny nad nezbytnou míru. Zároveň požadujeme zohlednit schválenou ÚS krajiny správního obvodu ORP Černošice.

Změna využití lokalit **Z1-1 a Z1-9** může působit negativní **přímé i nepřímé vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví**. Vzhledem k rozsahu a umístění navrhované změny je důvodné předpokládat také kumulativní a synergické vlivy na jednotlivé složky životního prostředí, a především veřejné zdraví, zejména vlivy na hlukovou situaci a ovzduší v dotčeném území i širšího okolí, také v souvislosti s vyvolanou dopravou.

Další změny funkčního využití ploch je vhodné posoudit zejména z hlediska kumulace vlivů.

Změny v regulaci ploch (lokality **Z1-8, Z1-13, Z1-16**) nejsou blíže specifikovány a s ohledem na jejich nejednoznačnost nelze vyloučit potenciální vlivy na ŽP.

Koncepce z hlediska obsahu prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací lze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné,

předpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí.

#### **6.8. Požadavky vyplývající z projednání návrhu Zprávy**

Případné uplatněné požadavky byly doplněny na základě projednání Zprávy.

##### **6.8.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

Změnou č. 1 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Vestce.

##### **6.8.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

###### **Požadavky na řešení dopravní infrastruktury**

Změnou č. 1 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Vestce.

###### **Požadavky na řešení technické infrastruktury**

Změna č. 1 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

###### **Vodohospodářské sítě**

Požadavky se nestanovují.

###### **Zásobování zemním plynem**

Požadavky se nestanovují.

###### **Zásobování elektrickou energií**

Požadavky se nestanovují.

###### **Nakládání s odpady**

Požadavky se nestanovují.

##### **6.8.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Změnou č. 1 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projeví na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Vestce.

Změnou č. 1 se nepožaduje výslovně vyloučit povolení staveb a zařízení podle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

##### **6.8.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

###### **Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny**

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 1 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků **územního systému ekologické stability (ÚSES)** a zajistit jejich ochranu.

K návrhu Zprávy vydal **vyjádření orgán ochrany přírody**, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **čj. 141140/2024/KUSK ze dne 11. listopadu 2024** (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 4), podle ustanovení § 77a odst. 3 a násl. zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém **sděluje**, že **lokalita Z1-7 je dle údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR biotopem zvláště chráněných druhů obojživelníků**. Konkrétně se jedná o druhy **skokan zelený** komplex (*Pelophylax esculentus s. l.*), **ropucha obecná** (*Bufo bufo*) a **ropucha zelená** (*Bufotes viridis*).

**K lokalitě Z1-7** orgán ochrany přírody dále uvádí, že je **navržena v těsné blízkosti malé vodní plochy – tůňe**, která může být potenciálně těmito druhy využívána k rozmnožování. Tůň je propojena bezejmennou vodotečí s Vesteckým rybníkem. **Vestecký rybník je významným biotopem** výše zmíněných druhů obojživelníků. V návaznosti na tuto skutečnost lze také předpokládat, že tyto druhy mohou případně v místě řešeném koncepcí zimovat nebo přes něj migrovat.

Na základě těchto skutečností **orgán ochrany přírod**, Krajský úřad Středočeského kraje, **požaduje do podmínek změny funkčního využití plochy Z1-7 zahrnout podmínku předchozího zpracování hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zvláště chráněné druhy** dle ust. § 67 zákona č. 114/1992 Sb.

**Městský úřad Černošice**, odbor životního prostředí, **uplatnil k návrhu Zprávy vyjádření čj. MUCE 226958/2024 OŽP/Bo ze dne 19. listopadu 2024** (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 7), ve kterém **orgán ochrany přírody sděluje**

- **posouzení navržených změn v lokalitách Z1-4 a Z1-5** předpokládá orgán ochrany přírody na základě jejich konkrétní podoby **v dalším projednávání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce**. Vzhledem k tomu, že se jedná o **úbytek plochy NK** (plochy smíšené nezastavěného území – krajinný plán), je třeba stanovit podmínky směřující k maximální ochraně zájmů ochrany přírody a krajiny, a především **zvážit velikost území** nezbytně nutného pro navrhované využití a plochy změn vymezit **v co nejmenší možné rozloze**;
- **lokalita Z1-6** – z předložené zprávy není patrné, jaké konkrétní podmínky využití se předpokládají pro navrhovanou plochu ZX.1 (zeleň jiná). **V případě, že míra ochrany přírodních hodnot území na ploše ZX.1 by měla být nižší než na stávající ploše NK** (plochy smíšené nezastavěného území – krajinný plán), **byla by tato změna v celém rozsahu plochy označené jako Z1-6 nepřijatelná**. V tom případě by změna zřejmě byla možná na ploše menší rozlohy, a to ve východní části navržené plochy Z1-6, tzn. v části nacházející se blíže obytné zástavbě a ve větší vzdálenosti od vodního toku a skladebného prvku ÚSES. **Vymezení ploch WT** (vodní a vodní toky) **je možné, pokud předpokládána podoba vodních ploch bude ve shodě se zájmy ochrany přírody**. Rovněž je možné uvažovat o **vymezení plochy pro občerstvení u cyklostezky jako OV** (občanské vybavení veřejné), **pokud se bude jednat o plochu malých rozměrů**, situovanou v místech navazujících na zastavěné území, v dostatečné vzdálenosti od ploch se zachovaným využitím NK (respektive s využitím podle nyní platných standardů s mírou ochrany odpovídající současnému NK);
- **lokalita Z1-7** – vymezení plochy s využitím SM (smíšené obytné městské) **je v zásadě možné při zachování odstupu od potoka a hranice skladebného prvku ÚSES** (tzn. zachování části plochy NK mezi plochou ÚSES a plochou nově vymezenou jako SM);
- **lokalita Z1-9** – **orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozšiřováním zastavěného území změnou plochy NZ** (plochy zemědělské) **na plochy zastavitelné [OW (plochy občanského vybavení – věda a výzkum) nebo OK (plochy občanského vybavení – komerční zóna)]**, a to zvláště v severní části dotčené plochy NZ přilehlé ke skladebnému prvku ÚSES;
- **lokalita Z1-13** – **orgán ochrany přírody nesouhlasí se změnou plochy NP** (plochy přírodní), **popř. NK** (plochy smíšené nezastavěného území – krajinný plán), která je součástí skladebného prvku ÚSES, **na využití s nižší ochranou přírodních hodnot**. Dle názoru orgánu ochrany přírody je na dané lokalitě

vymezena **velká plocha s využitím OS** na níž by měl být dostatek místa pro případné dopravní komunikace;

- **zohlednit** při prověření funkčnosti ÚSES v roce 2023 zpracovaný územně plánovací podklad „**Plán místního ÚSES krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Černošice**“, kterým byla provedena revize dosavadního místního ÚSES s dílčími změnami podle aktuálního stavu území a dalších nových poznatků, a tento je třeba **použít jako jeden z podkladů** při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Vestce.

### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Požadavky se nestanovují. Na území obce Vestec se žádné nemovité kulturní památky nevyskytují.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)**

Ve změně č. 1 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona.

**Při zpracování návrhu změny č. 1 bude respektováno vyjádření orgánu ochrany ZPF**, uvedené v souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, **čj. 140833/2024/KUSK ze dne 18. listopadu 2024** (viz *podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 3*), ve kterém **orgán ochrany ZPF** upozorňuje, že do návrhu změny č. 1 byly zařazeny i podněty na vymezení nových zastavitelných ploch, aniž by byla vyjádřena **míra využití stávajících zastavitelných ploch**. Z vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny č. 1 na ZPF musí být zřejmé, **jaké jsou rezervy ve využití stávajících zastavitelných ploch a zda jsou nově navržené zábory ZPF nezbytné**.

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Požadavky se nestanovují.

### **Ochrana ovzduší**

Změnou č. 1 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

V souladu se **sdělením orgánu ochrany ovzduší**, Krajského úřadu Středočeského kraje, v souhrnném vyjádření **čj. 140833/2024/KUSK ze dne 18. listopadu 2024** (viz *podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 3*), by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu či průmysl nebo jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl či výroba by měly být umístěny mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

#### **6.8.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

##### **Požadavky na obranu státu a civilní ochranu**

**Ministerstvo obrany požaduje** ve svém vyjádření **čj. MO 963966/2024-1322 ze dne 20. listopadu 2024** (viz *podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 9*), zapracovat

**vání limitů a zájmů Ministerstva obrany** do textové a grafické části odůvodnění návrhu změny č. 1.

Celé území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona) – viz ÚAP – **jev 102a**. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Vestec je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.**

Do území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona) – viz mapový podklad, ÚAP – **jev 82a**. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1, kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a do grafické části – koordinačního výkresu.**

Do území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma.** V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona) viz ÚAP – **jev 82a**.  
**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1, kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a do grafické části – koordinačního výkresu.**

V území obce se nachází zájmové území Ministerstva obrany:

- **V území obce se nachází zájmové území Ministerstva obrany, jedná se o zájmové území objektu důležitého pro obranu státu, ve kterém lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona) – ÚAP jev 107.**  
**V I., II. a III. pásmu zájmového území objektu důležitého pro obranu státu (viz ÚAP – jev 107), je nutno dodržet níže uvedené podmínky:**



Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP **jev 119**) Na celém území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- I. Vymezené území do 100 m od hranice pozemků Ministerstva obrany:
  1. Nepovoluje se nová výstavba jakýchkoliv nadzemních objektů.
  2. Nepovoluje se nová výsadba zeleně s konečným vzrůstem nad 5 m.
- II. Vymezené území do 500 m od středu příhradové věže v objektu Ministerstva obrany
  1. Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skladů, zejména je nutné vyloučit výrobu využívající svařování elektrickým obloukem, elektrojiskrové obrábění a dále vyloučit rentgen a diatermii.
  2. Není dovolena důlní činnost ani rozsáhlejší podzemní výstavba, dále zejména veškeré zemní práce za použití průmyslových trhavin.
  3. Nepovolují se stavby vyšší než 8 metrů nad stávajícím terénem.
  4. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3, a to i pro případ celku, který vznikne spojením zařízení, která uvedené odrušení splňují.
  5. Činnost jiných organizací ve vymezeném území musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, a stavebnímu zákonu.
- III. Vymezené území do 1000 m od středu příhradové věže v objektu Ministerstva obrany
  1. Provoz objektů nesmí být charakteru intenzivní průmyslové výroby.
  2. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem.
  3. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3.
  4. Činnost jiných organizací ve vymezeném území musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb. v platném znění, a stavebnímu zákonu.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené zájmové území a zapracovat do textové části odůvodnění návrhu Změny č. 2, do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ a do grafické části – koordinačního výkresu.**

**Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP **jev 119**).**

Na celém území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Vestce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

#### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

V řešeném území Změnou č. 1 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

#### **Požadavky na požární a civilní ochranu**

Požadavky na na požární a civilní ochranu se nestanovují.

#### **Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

#### **Požadavky na ochranu geologické stavby území**

Požadavky na ochranu geologické stavby území se nestanovují.

#### **Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

S ohledem na charakter změny č. 1 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

### **6.9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 1 ÚP Vestce na udržitelný rozvoj území**

Případné uplatněné požadavky byly doplněny na základě projednání Zprávy.

**Na základě uplatněného stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí**, příslušného podle § 10i odst. 2 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, k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Vestce se zadáním návrhu změny č. 1 ÚP Vestce, **Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, **čj. 140833/2024-/KUSK ze dne 18. listopadu 2024**, se v souladu s § 89 odst. 6 stavebního zákona **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce na udržitelný rozvoj území**, tj. vyhodnocení vlivů na hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území a životní prostředí, dle přílohy č. 4 stavebního zákona, **pod body 1 až 5, bez bodu 2** „Vyhodnocení vlivů posuzované změny č. 1 ÚP Vestce na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti“, protože orgán ochrany přírody významný vliv změny č. 1 ÚP Vestce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti vyloučil, **a to**

1. Vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Vestce na životní prostředí, zpracované podle části II přílohy č. 4 stavebního zákona (*tzv. vyhodnocení SEA*).
2. *Neobsazeno.*
3. Vyhodnocení vlivů posuzované změny č. 1 ÚP Vestce na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

4. Vyhodnocení vlivů posuzované změny č. 1 ÚP Vestce na udržitelný rozvoj území, které spočívá v posouzení vztahu a zlepšování podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a posouzení naplnění priorit územního plánování.
5. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska vyváženosti vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (udržitelný rozvoj území).

Budou **hodnoceny vlivy, které lze rozumně předpokládat**, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti pořizované změny č. 1 ÚP Vestce. Vlivy se stanoví odborným odhadem.

## 7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Zastupitelstvo obce Vestec rozhodlo usnesení č. 24/10/14 ze dne 19. června 2024 celkem o 6 návrzích na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce, které byly uplatněny do 11. června 2024 u pořizovatele, Obecního úřadu Vestec, a které pořizovatel posoudil a předložil je se svým stanoviskem Zastupitelstvu obce Vestec k rozhodnutí podle § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 334a stavebního zákona. Do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Vestce rozhodlo Zastupitelstvo obce Vestec zařadit **4 návrhy** na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce, a prověřit možnosti jejich řešení.

Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto o zařazení **14 podnětů** na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce, které schválilo Zastupitelstvo obce Vestec, do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Vestce.

Zařazené návrhy a podněty na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Vestce jsou uvedeny **v kapitole 6.**

## 8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

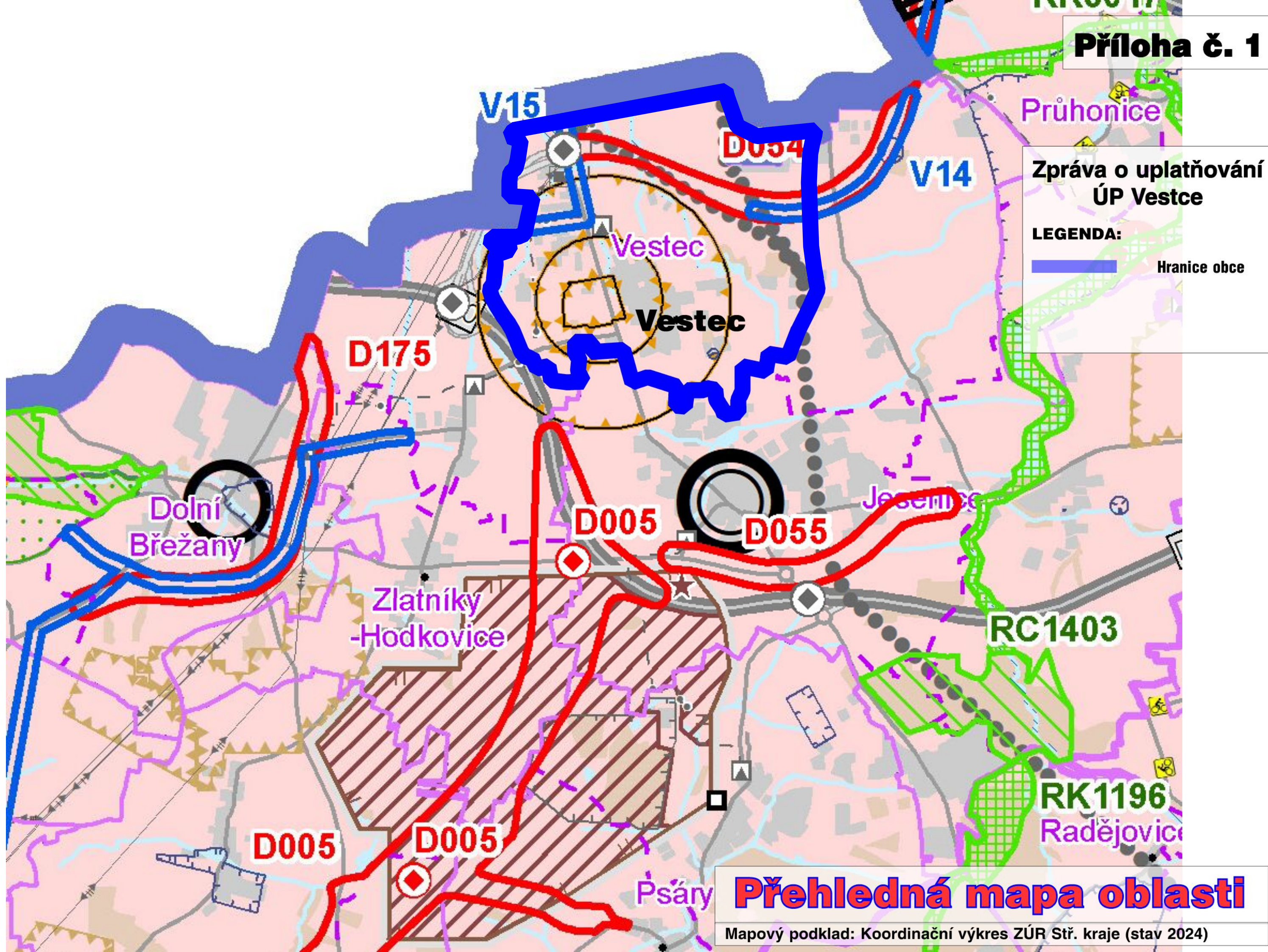
Žádný podnět se neuplatňuje.

## 9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Vestce

**Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti** (na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stč. kraje), grafické měřítko

**Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z1-1 až Z1-18** na podkladě koordinálního výkresu ÚP Vestce, bez měřítka







## JEVY NÁVRHOVÉ

### PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | koridor pro leteckou dopravu              |
|  | koridor pro silniční dopravu              |
|  | koridor pro železniční dopravu a tramvaje |
|  | mimoúrovňová křižovatka                   |

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

|  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | koridor pro zásobování elektrickou energií               |
|  | koridor pro zásobování plynem                            |
|  | koridor pro ropovod a produktovod                        |
|  | koridor pro zásobování vodou                             |
|  | koridor pro vodní hospodářství a protipovodňovou ochranu |
|  | rozvodny                                                 |
|  | regulační stanice                                        |
|  | vodojemy                                                 |

#### ÚZEMNÍ REZERVY

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | rezerva - koridor pro silniční dopravu               |
|  | rezerva - koridor pro železniční dopravu             |
|  | rezerva - koridor pro zásobování elektrickou energií |
|  | rezerva - lokality pro akumulaci povrchových vod     |
|  | rozvodny                                             |

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | nadregionální biocentrum |
|  | nadregionální biokoridor |
|  | regionální biocentrum    |
|  | regionální biokoridor    |

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

|  |             |                                                                                                     |
|--|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>OB1</b>  | rozvojová oblast dle PÚR ČR (upřesněné vymezení)                                                    |
|  | <b>OBk1</b> | rozvojová oblast nadmístní                                                                          |
|  | <b>OS1</b>  | rozvojová osa dle PÚR ČR (upřesněné vymezení)                                                       |
|  | <b>OSk1</b> | rozvojová osa nadmístní                                                                             |
|  |             | hranice rozv. osy dle PÚR ČR (upřesněné vymezení) procházející procházející rozv. oblastí nadmístní |

#### SPECIFICKÉ OBLASTI

|  |              |                             |
|--|--------------|-----------------------------|
|  | <b>SOBk1</b> | specifická oblast nadmístní |
|--|--------------|-----------------------------|

#### KATEGORIZACE CENTER

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | vyšší centrum ostatní                   |
|  | střední centrum významné                |
|  | střední centrum ostatní                 |
|  | nižší centrum významné                  |
|  | nižší centrum ostatní                   |
|  | lokální centrum                         |
|  | ostatní obec s pověřeným obecním úřadem |
|  | jiná obec                               |

#### ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | hranice kraje                |
|  | hranice správního obvodu ORP |
|  | hranice obce                 |
|  | hranice katastru             |
|  | dálnice                      |
|  | silnice I. třídy             |
|  | ostatní silnice              |
|  | mimoúrovňová křižovatka      |
|  | železniční trať              |
|  | blok budov                   |
|  | les                          |
|  | vodní tok                    |
|  | vodní plocha                 |

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

|  |                                                   |
|--|---------------------------------------------------|
|  | dálnice                                           |
|  | silnice I. třídy                                  |
|  | ostatní silnice                                   |
|  | mimoúrovňová křižovatka                           |
|  | železniční trať                                   |
|  | vzletové a přistávací dráhy letišť                |
|  | ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb |
|  | významné hlukové ochranné pásmo letiště           |
|  | letiště mezinárodní veřejné                       |
|  | letiště mezinárodní neveřejné                     |
|  | letiště vnitrostátní veřejné                      |
|  | letiště vnitrostátní neveřejné                    |
|  | vodní cesta                                       |
|  | významný přístav                                  |
|  | významná plavební komora                          |
|  | hlavní cyklotrasy                                 |

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

|  |                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------|
|  | nadzemní el. vedení 400 kV                                                |
|  | nadzemní el. vedení 220 kV                                                |
|  | nadzemní el. vedení 110 kV                                                |
|  | rozvodna 400 kV                                                           |
|  | rozvodna 220 kV                                                           |
|  | rozvodna 110 kV                                                           |
|  | významná tepelná elektrárna                                               |
|  | významná vodní elektrárna                                                 |
|  | plynovod VVTL                                                             |
|  | plynovod VTL                                                              |
|  | regulační stanice VVTL                                                    |
|  | regulační stanice VTL                                                     |
|  | zásobník plynu                                                            |
|  | dálkovod                                                                  |
|  | dálkový teplovod                                                          |
|  | páteřní kabelový spoj                                                     |
|  | významný radiorelevo paprsek                                              |
|  | významná radiorelevo stanice                                              |
|  | ochranné pásmo významné radiorelevo stanice                               |
|  | ochranné pásmo významného leteckého radionavigačního zařízení             |
|  | dálkový přiváděč pitné vody                                               |
|  | významné ochranné a bezpečnostní pásmo stávající technické infrastruktury |

#### PŘÍRODA A KRAJINA

|  |                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------|
|  | chráněná krajinná oblast                                                   |
|  | maloplošné ZCHÚ přírody > 10 ha                                            |
|  | maloplošné ZCHÚ přírody < 10 ha                                            |
|  | přírodní park                                                              |
|  | mezinárodně registrovaný mokřad                                            |
|  | NATURA 2000 - evropsky významná lokalita                                   |
|  | NATURA 2000 - ptačí oblast                                                 |
|  | geopark UNESCO Český ráj                                                   |
|  | biosférická rezervace UNESCO Křivoklátsko                                  |
|  | biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - jádrové území    |
|  | biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - migrační koridor |

#### HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGICKÁ RIZIKA

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | dobývací prostor těžený > 10 ha   |
|  | dobývací prostor netěžený > 10 ha |
|  | dobývací prostor těžený < 10 ha   |
|  | dobývací prostor netěžený < 10 ha |
|  | chráněné ložiskové území > 10 ha  |
|  | chráněné ložiskové území < 10 ha  |

#### HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGICKÁ RIZIKA

|  |                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | výhradní bilancované ložisko (subregistr B) > 10 ha                    |
|  | nevýhradní evidované ložisko (subregistr D) > 10 ha                    |
|  | schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostů (subregistr P) > 10 ha   |
|  | schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů (subregistr R) > 10 ha |
|  | výhradní bilancované ložisko (subregistr B) < 10 ha                    |
|  | nevýhradní evidované ložisko (subregistr D) < 10 ha                    |
|  | schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostů (subregistr P) < 10 ha   |
|  | schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů (subregistr R) < 10 ha |
|  | těžené nevýhradní ložisko > 10 ha                                      |
|  | těžené nevýhradní ložisko < 10 ha                                      |
|  | poddolované území - PLOCHA                                             |
|  | poddolované území - BOD                                                |
|  | aktivní sesuvné území > 10 ha                                          |
|  | aktivní sesuvné území < 10 ha                                          |

#### URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | památková rezervace     |
|  | památková zóna          |
|  | krajinná památková zóna |
|  | archeologická rezervace |

#### POVRCHOVÉ A PODZEMNÍ VODY

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | chráněná oblast přirozené akumulace vod             |
|  | vrt a pramen ČHMÚ a jeho ochranné pásmo             |
|  | OP vrtu a pramene ČHMÚ                              |
|  | ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně        |
|  | ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů 2. stupně |
|  | vnitřní území lázeňského místa                      |
|  | záplavové území Q100                                |

# LEGENDA

k mapovému podkladu

Přílohy č. 1

Zpráva o uplatňování  
ÚP Vestce

ZÚR Středočeského kraje  
koordinační výkres



Z1-14

# Z1-2

# Z1-4

# Z1-5

# Z1-6

Z1-13



# Z1-12

**Z1-3**

Z1-7

Z1-9

Z1-10

# Z1-16

# Z1-15

**Z1-18**

Z1-17

# Z1-8

### Vyznačení lokalit změny

 **Z1-x**

## Vymezení lokalit změny na podkladě koordinačního výkresu ÚP Vestce

[illegible]