

46

Od:

Odesláno:

Komu:

Předmět:

OBEČNÍ ÚŘAD

VESTEC

Došlo dne: 01-12-2025

č.j. 05410/2025/OU přílohy

uloženo

pondělí 1. prosince 2025 13:54

podatelna@vestec.cz

Žádost o poskytnutí informace podle Zákona č. 106/1999 Sb. podklady k Návrhu změny č.1 územního plánu Vestce, stanoviska DOSS\_sousedních obcí\_připomínky\_námítky

Dobrý den,

ráda bych, v návaznosti na dne 19.11. 2025 konané sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č.1 územního plánu Vestce, požádala o související podklady:

- veškerá stanoviska DOSS, vč. Krajského úřadu Středočeského kraje
- veškerá stanoviska sousedních obcí, hl.m. Prahy
- veškeré připomínky a námítky ostatních subjektů

Žádám o stanovení termínu k nahlédnutí do spisu s ohledem na aktuální administrativní fázi projednávání ÚP.

Preferovala bych termín pondělí 15.12. 2025 v odpoledních úředních hodinách, případně 16.12. v 15 hod.

Případně lze informace zaslat e-mailem.

S pozdravem

Dne 22.12.2025 byly poskytnuty podklady od společnosti PRISVET, s.r.o. - stanoviska a připomínky podané k návrhu změny č.1 ÚP Vestec.

48 ~~XXXX~~ a S/ke  
HISV

PRISVICH Praha

Došlo dne: 27.10.2025



**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**  
**krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice**  
 Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice

Č. j.: HSKL - 9136-2/2025 - PCNP  
 Počet stran: 1  
 Počet příloh: 0

Adresát:  
 PRISVICH, s.r.o.  
 Nad Orionem 140  
 252 06 Davle

Vyřizuje: por. Iveta Losmanová, DiS.  
 Tel.: 950 845 142  
 E-mail: iveta.losmanova@hzscr.cz

Elektronicky DS

Datum: 22. 10. 2025

**STANOVISKO****DOTČENÉHO ORGÁNU STÁTNÍ SPRÁVY NA ÚSEKU OCHRANY OBYVATELSTVA**

**Název dokumentace:** Návrh změny č. 1 územního plánu Vestce

**Řešené území:** správní území Vestce

**Pořizovatel dokumentace:** Obecní úřad Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec

**Předložená dokumentace:** Návrh změny č. 1 územního plánu Vestce

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje (dále jen „HZS Středočeského kraje“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 9. 10. 2025, č. j. 04564/2025/OU. Na základě posouzení dané dokumentace vydává

**SOUHLASNÉ STANOVISKO.****Odůvodnění**

Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

**plk. RNDr. Tomáš Holec**

vedoucí oddělení

ochrany obyvatelstva a krizového řízení

úřední osoba

Elektronicky podepsáno: 22.10.2025  
 Certifikát autora podpisu:  
 Jméno: RNDr. Tomáš Holec  
 Vydal: PostSignum Qualified CA 4  
 Platnost do: 11.12.2026 10:04:02:00

**KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE**  
STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 11.11.2025  
Došlo dne: 11.11.2025

Váš dopis zn.:

Ze dne: 08.10.2025

Sp. zn.: S-KHSSC 70063/2025

Č. j.: KHSSC 73753/2025

Datovou schránkou:

PRISVICH, s.r.o.

IČ:27101053

Nad Orionem 140

252 06 Davle – Sloup

Vyřizuje: Caroline Shumová

Tel.: 211 154 657

E-mail: [caroline.shumova@khsstc.cz](mailto:caroline.shumova@khsstc.cz)

Datum: 10.11.2025

**Vestec – Návrh změny č.1 ÚP Vestec a vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území – závazné stanovisko ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání**

Na základě žádosti společnosti PRISVICH, s.r.o., IČ:27101053, sídlem Nad Orionem 140, PSČ 252 06 Davle – Sloup, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh změny č.1 ÚP Vestec a vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto

**s t a n o v i s k o:**

**S návrhem změny č.1 ÚP Vestec a vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území**

**s e s o u h l a s í**

**Odůvodnění:**

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to ÚP Vestec a vyhodnocení vlivů ÚP Vestce na udržitelný rozvoj území. KHS vydala na tento ÚP závazné stanovisko dne 03.08.2015, pod č.j. KHSSC 35146/2015.

Předložený návrh změny č.1 stanovuje další urbanizaci obce v již daných hranicích zastavitelných ploch a ploch přestavby, především očekávanou výstavbou nového centra. Významnou trasou, která

je v koncepci ÚP Vestce konkretizována, je koridor hromadné dopravy trasovaný severojižním směrem v západní části území, (navazuje na trasu na území Jesenice a míří k plánované trase metra D v Písnici.

ÚP vymezuje 3 transformační plochy:

#### T.1

Využití: SM – smíšené obytné městské

**V této ploše byl ÚP zrušen rozsudkem krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2021**

- odstranit brownfield na významném místě obce
- přípustné využití – bytové domy

#### T.2

Využití SM – smíšené obytné městské

- přebudovat území na obytný areál
- **využití ploch pro bydlení musí splňovat hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru**

#### T.3

Využití: OK – občanské vybavení komerční

- přestavba vily se zahradou, užívané v minulosti pro neobytné účely

ÚP vymezuje celkem 24 zastavitelných ploch:

#### Z.1

Využití: SM – smíšené obytné městské, PU – plochy veřejného prostranství

**V severní části plochy ÚP zrušen rozsudkem krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2021**

- vybudovat nové centrum obce s náměstím
- nízkopodlažní zástavba městského typu
- bytové domy

#### Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z.10, Z.11

Využití: SM – smíšené obytné městské

- přípustné využití – řadové rodinné domy v ploše Z.5
- **využití ploch Z.3 a Z.7 pro bydlení musí splňovat hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru**

#### Z.9, Z.15, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26

Využití: OK – občanské vybavení komerční

- přípustné využití – nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení

#### Z.12

Využití: OV – občanské vybavení veřejné

- určena pouze pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu
- **využití musí splňovat hygienické limity hluku, zejména pro okolní stavby pro bydlení v chráněném venkovním prostoru**

#### Z.13, Z.14

Využití: OS – občanské vybavení sport

- využití plochy Z.13 musí splňovat hygienické limity, zejména pro okolní stavby pro bydlení v chráněném venkovním prostoru
- v ploše Z.14 budou umístovány pouze terénní úpravy, krytá sportoviště a drobné stavby

#### **Z.27**

Využití: XX – věda a výzkum, OK – občanské vybavení komerční

#### **Z.28**

Využití: PU – veřejná prostranství všeobecná  
- koridor hromadné dopravy

Koridor pro umístění VPS propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (VPS D054 dle ZÚR)

Stávající koncepce zásobování el. energií není územním plánem měněna, případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešit požadované regulační plány a územní studie. Pro zásobování elektrickou energií v ostatních rozvojových plochách se předpokládá využití stávajících trafostanic a kabelové vedení VN i NN.

Ve východní části území, částečně též na Zdiměřickém katastru, je situován vodojem pro Prahu a okolní obce (VDJ Jesenice 2x 100 000 m<sup>3</sup>, čerpací stanice 150 l/s, úpravna vody), do něhož je štolovým přivaděčem přivedena voda ze Želivky. Voda je rozvedena i do VDJ Vestec 2x 150 m<sup>3</sup>, z něhož je zásobována obec Vestec. Vestec má vlastní čistírnu odpadních vod (ČOV), která se připravuje na její intenzifikaci s navýšením její kapacity dle počtu obyvatel.

#### **Mgr. Eva Kremeníková**

vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální  
pro okresy Praha-východ a Praha-západ

#### **Rozdělovník**

Adresát  
KHS-HOK a.a.

## Krajský úřad Středočeského kraje

ZÁSTUPCE ŘEDITELE KRAJSKÉHO ÚŘADU

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 19.11.2025

**Praha:** 14. 11. 2025  
**Číslo jednací:** 138594/2025/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_138594/2025/KUSK  
**Vyřizuje:** Ing. Lenka Cvopová / I. 788  
**Značka:** OŽP/CL

Obecní úřad Vestec  
 Vestecká 3  
 252 50 Vestec

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 111 odst. 4 a § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

## KOORDINOVANÉ STANOVISKO

ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání  
 návrhu změny č. 1 územního plánu

Vestec

Předmětem změny č. 1 územního plánu Vestec je:

| označení lokality změny | stav dle ÚP / N I       | rozloha lokality (ha) | stávající způsob využití                                              | změnou navrhovaný způsob využití                                                                                                          | rozšíření / zmenšení ploch (ha) |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Z1-1                    |                         | 8,70                  | OK – občanské vybavení<br>komerční – stav                             | OK.1 – občanské vybavení komerční<br>– stav, dle indexu                                                                                   | 0                               |
| Z1-2                    |                         | 0,21                  | ZU – zeleň všeobecná –<br>stav                                        | OK – občanské vybavení komerční –<br>návrh                                                                                                | 0                               |
| Z1-3                    | T.4                     | 0,16                  | SM – smíšené obytné<br>městské – stav, vodní a<br>vodních toků – stav | OV – občanské vybavení veřejné –<br>návrh, transformační plocha T.4                                                                       | 0                               |
| Z1-4                    | .Z.29                   | 1,63                  | ZX – zeleň jiná –<br>krajinný plán – stav                             | TU – technická infrastruktura –<br>návrh, zastavitelná plocha Z.29                                                                        | +1,63                           |
| Z1-5                    | Z.30                    | 1,58                  | ZX – zeleň jiná –<br>krajinný plán – stav                             | OK – občanské vybavení komerční –<br>návrh, zastavitelná plocha Z.30                                                                      | +1,58                           |
| Z1-6                    | .Z.32,<br>K.18,<br>K.19 | 12,44                 | ZX – zeleň jiná –<br>krajinný plán – stav                             | OK – občanské vybavení komerční –<br>návrh, zastavitelná plocha Z.32,<br>plochy změn krajiny K.18, K.19,<br>návrh dešťové kanalizace XT.4 | 0                               |

| označení lokality změny | stav dle ÚP / N 1        | rozloha lokality (ha) | stávající způsob využití                                                                                                  | změnou navrhovaný způsob využití                                                                                                                               | rozšíření / zmenšení ploch (ha) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Z1-7                    | K.3B/Z.31                | 0,17                  | ZX – zeleň jiná – krajinný plán – návrh, plocha změny v krajině K.3B                                                      | SM – smíšené obytné městské – stav, návrh, zastavitelná plocha Z.31                                                                                            | +0,17                           |
| Z1-8                    | část Z.2.1, část Z.2.2   | 2,04                  | SM – smíšené obytné městské – stav                                                                                        | SM.1, SM.2, SM.3, SM.4 – smíšené obytné městské – stav i návrh, změna v rámci indexu                                                                           | 0                               |
| Z1-9                    | .Z.27 / Z.27             | 6,96                  | OK – občanské vybavení komerční – návrh, XX – specifické jiné plochy a využití – návrh, PU – veřejná prostranství – návrh | OK – občanské vybavení komerční – návrh, XP – specifické jiné plochy a využití – návrh, PU – veřejná prostranství – návrh, SM – smíšené obytné městské – návrh | +2,13                           |
| Z1-10                   | .T.1                     | 0,17                  | ÚP v ploše zrušen rozhodnutím Krajského soudu                                                                             | SM – smíšené obytné městské – návrh, transformační plocha T.1                                                                                                  | 0                               |
| Z1-11                   | .Z.1A                    | 1,42                  | ÚP v ploše zrušen rozhodnutím Krajského soudu                                                                             | OK – občanské vybavení komerční, XX – specifické jiné plochy a využití, PU – veřejná prostranství – návrh, zastavitelná plocha Z.1 a Z.27                      | 0                               |
| Z1-12                   | Z.28, CNUHD B.Z.27, Z.27 | 1,92                  | Upřesnění krajského soudu, PU – veřejná prostranství – návrh, zastavitelná plocha Z.28, prostor CNUHD                     | OK – občanské vybavení komerční, XX – specifické jiné plochy a využití, PU – veřejná prostranství – návrh, CNUHD                                               | 0                               |
| Z1-13                   | K.6, LBK.K.5/6           | 0,83                  | ZL – zeleň v krajině – návrh, K.6 – lokální biokoridor LBK.K.5/6                                                          | OS.1 – úprava regulativy plochy ZL, návrh plochy K.6                                                                                                           | 0                               |
| Z1-14                   | K.14/Část Z.6, T.6       | 0,83                  | ZU – zeleň všeobecná – stav                                                                                               | DS – doprava silniční – návrh                                                                                                                                  | 0                               |
| Z1-15                   | T.3/T.3                  | 0,87                  | OK – občanské vybavení komerční – stav                                                                                    | OV.o – občanské vybavení – ochrana obyvatelstva – návrh                                                                                                        | 0                               |
| Z1-16                   |                          | 1,92                  | SM – smíšené obytné městské – stav                                                                                        | SM.5 – smíšené obytné městské – návrh                                                                                                                          | 0                               |
| Z1-17                   | Z.15/Z.15                | 1,42                  | OK – občanské vybavení komerční – stav                                                                                    | SM – smíšené obytné městské – návrh                                                                                                                            | 0                               |
| Z1-18                   | Z.54, Z.16, K.16         | 1,42                  | AP – pole a trvalé travní porosty – stav                                                                                  | OK – občanské vybavení komerční, PU – veřejná prostranství – návrh                                                                                             | 0                               |

Oproti platnému ÚP bylo doplněno 6 ha zastavitelných ploch.



Dále je předmětem převod územního plánu do jednotného standardu, aktualizace zastavěného území a soulad s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.

### 1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

**stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. M. Anýžová, l. 362)

Návrh změny č. 1 ÚP Vestce byl zpracován na základě zadání změny č. 1 územního plánu Vestce jako součásti zprávy o uplatňování územního plánu Vestce, schválené usnesením č. 25/15/2 Zastupitelstva. Ke změně č. 1 bylo provedeno Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Vestce na udržitelný rozvoj území (dále také jen „vyhodnocení vlivů“) zpracované v srpnu 2025 (zhotovitel ECODIS s.r.o., IČO 24818771; zpracovatel Dr. Ing. Roman Kovář) podle § 40 stavebního zákona. Předmětem změny č. 1 územního plánu Vestec je převod do jednotného standardu, prověření aktuálnosti zastavěných ploch, prověření podrobností v ÚP, Změna č. 1 vymezuje tři nové zastavitelné plochy a rozšiřuje jednu zastavitelnou plochu.

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i citovaného zákona již bylo k předkládané koncepci vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. Stanovisko Krajského úřadu vydané pod č.j. 141140/2024/KUSK ze dne 11.11.2024 zůstává nadále v platnosti.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že nemá, zejména ke zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace a jejich ochranným pásmům, regionálnímu systému ekologické stability, a zvláště chráněným druhům, žádné připomínky.

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025 následující stanovisko:

#### I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit

| označení     | rozsah záboru ZPF | třída ochrany | způsob využití                         |
|--------------|-------------------|---------------|----------------------------------------|
| Z1-4 (Z.29)  | 1,64 ha           | III.-V.       | TU – technická infrastruktura všobecná |
| Z1-5 (Z.30)  | 1,58 ha           | III., V.      | OK – občanské vybavení komerční        |
| Z1-6 (K.18)  | 0,50 ha           | I., III.      | WT – vodní a vodních toků              |
| Z1-6 (K.19)  | 1,09 ha           | I., III., V.  | WT – vodní a vodních toků              |
| Z1-7 (Z.31)  | 0,17 ha           | I.            | SM – smíšené obytné městské            |
| Z1-14 (Z.26) | 0,37 ha           | III.          | DS – doprava silniční                  |
| Z.12         | 0,03 ha           | IV.           | PU – veřejná prostranství všobecná     |

při současné redukci stávající zastavitelné plochy v rámci lokality Z1-18 o 0,49 ha na zemědělské půdě II. třídy ochrany – jejím převodu z funkční plochy PV na AP – pole a trvalé travní porosty – stav.



Správní orgán zohlednil odůvodnění výše uvedených záborů: Lokality Z1-4, Z1-14 byly vymezeny pro stavby realizované ve veřejném zájmu. Plochy změn v krajině K.18, K.19 představují opatření na zdržení vody v krajině a zlepšení ekologicko-stabilizačních funkcí krajiny. V případě lokality Z1-5 se jedná o rozšíření stávajícího zemědělského provozu, které nelze umístit jinam než v jeho návaznosti. Relativně malá lokalita Z1-7 určená pro bydlení se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany, ovšem také v klínu mezi stávající zástavbou a silnicí III. třídy. Správní orgán zohlednil u těchto dvou lokalit právě jejich polohu a zejména skutečnost, že byl zábor ZPF kompenzován zrušením jiné, dosud nevyužité zastavitelné plochy na ZPF. Celkový rozsah zastavitelných ploch v zájmovém území odpovídá významu a tempu rozvoje dané obce.

## II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit

| označení    | rozsah záboru ZPF | třída ochrany | způsob využití                                           |
|-------------|-------------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Z1-6 (Z.32) | 0,06 ha           | I.            | OV – občanské vybavení veřejné                           |
| Z1-9 (Z.27) | 2,13 ha           | III., IV.     | OK – občanské vybavení komerční,<br>XX – specifické jiné |

s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě*, a s odkazem na ustanovení § 4 odst. 3 téhož předpisu, podle kterého *lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF*. Takový veřejný zájem doložen nebyl. Lokalita Z1-6 (Z.32) byla vymezena za účelem zřízení občerstvení u cyklostezky. Jedná se tedy o komerční zájem cílený na dílčí část místních obyvatel. Takový zájem je neporovnatelný s veřejným zájmem na ochraně a zachování ZPF. Umístění záměru uprostřed zemědělské krajiny, bez návaznosti na zastavěné území je v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF.

Obec Vestec má k dispozici celkem 42,40 ha volných zastavitelných ploch pro občanské vybavení komerční, případně specifické jiné (Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26, Z.27), a proto nelze považovat vymezení další nové zastavitelné plochy pro tentýž účel za nezbytné.

## Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Bc. H. Křížová, I. 510)

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, jako dotčený orgán podle § 10i odst. 2 a § 22 písm. d) 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) k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec, včetně *Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území* (dle § 40 zákona č. 283/2021 Sb. a části I. přílohy č. 4 stavebního zákona) a části *Vyhodnocení vlivů na životní prostředí* obsahově odpovídající části II. přílohy 4 stavebního zákona zpracované v srpnu 2025 Dr. Ing. Romanem Kovářem (autorizovaná osoba), **má následující připomínku.**

- Krajský úřad Středočeského kraje, oddělení posuzování vlivů na ŽP upozorňuje, že lokalita Z1-13 zasahuje částečně do skladebné části ÚSES. Ve vyhodnocení SEA je tato skutečnost zmíněna pouze okrajově, aniž by došlo ke slovnímu upřesnění významnosti takového zásahu. V hodnotících tabulkách je vliv uváděn převážně jako nulový.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 územního plánu Vestec na životní prostředí samostatně v souladu s ustanovením § 10g cit. zákona ve lhůtě 30 dnů od obdržení podkladů v souladu s ust. § 100 stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec **připomínky**, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

## 2. Odbor dopravy (Ing. I. Jelínková, I. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec **nemá připomínky**.

## 3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný** k uplatnění požadavků k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

**Ing. Mgr. Jonáš Merta**  
zástupce ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje  
ředitel Sekce veřejných služeb

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Dokument je podepsán elektronickým podpisem |                           |
| Podepisující                                | Ing. Mgr. Jonáš Merta     |
| Organizace                                  | Středočeský kraj          |
| Sériové č. cert.                            | 23936283                  |
| Vydavatel cert.                             | PostSignum Qualified CA 4 |
| Datum a čas                                 | 19.11.2025 15:24:23       |
| Důvod                                       |                           |
| Místo                                       |                           |



MUCEX02PLPF7

Město Černošice  
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí  
Podskalská 1290/19  
120 00 Praha 2  
podatelna@mestocernosice.cz  
Spis. zn.: S-MUCE 219547/2025 OŽP/Jich  
Č. j.: MUCE 255575/2025 OŽP/Jich

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 14.11.2025

V Praze dne 13.11. 2025

## Stanovisko odboru životního prostředí

**Věc:** Změna č. 1 ÚP Vestec – sloučené společné a veřejné jednání

Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 54 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vestec v rámci sloučeného společného a veřejného jednání následující stanovisko:

**Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů):**

Vodoprávní úřad uplatňuje ke sloučenému společnému a veřejnému jednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Vestec následující stanovisko:

Vodoprávní úřad požaduje aktualizovat kapitolu 3.3.10.3.5 Ochrana území před záplavami a úprava odtokových poměrů. Vodoprávní úřad požaduje posoudit navržené lokality změny Z1-2, Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-9 a Z1-12. V dotčených změnových lokalitách musí být zohledněny omezení v záplavových územích, které jsou stanoveny podle § 67 vodního zákona.

**Odůvodnění:**

Vodoprávní úřad stanovil nové záplavové území Vesteckého potoka a jeho přítoků opatřením obecné povahy dne 2.6.2025 dle č.j. 96064/2025 OSU/V/Čo-OOP, které nabylo účinnosti dle § 115a vodního zákona dne 19.6.2025.

Projednávaný návrh musí být proto aktualizován, současně musí být v návrhu ploch zohledněna omezení, která mají vliv na možnosti využití území.

Dle § 67 vodního zákona: se v aktivní zóně záplavových území nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení; to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které



byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány, a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit.

(Souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 odst. c) vodního zákona bude nutné projednávat ke stavbám, zařízením nebo činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona, které však mohou ovlivnit vodní poměry, a to ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích.)

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Vyřizuje: Dvořáčková

**Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů):**

Orgán ochrany přírody souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Vestce za předpokladu splnění těchto podmínek:

- 1) Hranice plochy navrhované změny Z1-5 bude na východní straně posunuta na úroveň východní hranice stávajícího areálu; tím bude plocha Z1-5 z této strany zmenšena a nebude zasahovat do LBK 3. Zmenšení plochy Z1-5 je možno nahradit odpovídajícím rozšířením směrem na jih. Vytvořením plochy Z1-5 dochází k dalšímu úbytku plochy zeleně ZX1. U ploch zeleně vymezené krajinným plánem je důležité, aby zůstaly souvislé a nebyly přerušovány plochami jiného využití. Proto je nutno nevymezovat novou plochu ještě dále směrem na východ oproti stávajícímu areálu a zejména nezasahovat do skladebného prvku ÚSES.
- 2) Nově vymezená plocha OV v rámci změny Z1-6 bude přesunuta na opačnou stranu cyklostezky A202, a to na místo mimo plochu ÚSES, aby nedošlo k narušení přírodě blízkých ploch na západní straně cyklostezky, které dosud nejsou využity k volnočasovým aktivitám.

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Vyřizuje: Ing. Jíchová

**Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech):**

Orgán odpadového hospodářství nemá ke změně č. 1 ÚP Vestec – sloučenému a veřejnému jednání připomínky.

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Vyřizuje: Ing. Jansa

**Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů):**

Dle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 citovaného zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Vyřizuje: Bc. Urbančok

**Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů):**

Orgán státní správy lesů nemá k návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec pro sloučené společné a veřejné projednání připomínek.

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Vyřizuje: Bc. Veit

Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.

JUDr. Markéta Fialová

vedoucí odboru životního prostředí

**Doporučeně:**

PRISVICH s. r. o. – datovou schránkou

**Na vědomí:**

MěÚ Černošice, Odbor územního plánování

**Sekce majetková Ministerstva obrany  
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**

Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjaavk

Čj. MO 996308/2025-1322

Praha 11. listopadu 2025

Sp.zn.: 200307/2025-1322/OÚZPHA

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec, okres Praha-západ  
ID DS: cytasj8

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>OBCENÍ ÚŘAD</b> |               |
| <b>VESTEC</b>      |               |
| DS                 |               |
| Došlo              | 11-11-2025    |
| dne:               |               |
| č.j.               | 05218/2025/OU |
| přílohy.....       |               |
| .....ženo.....     |               |

**Stanovisko k územně plánovací dokumentaci**

**Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestec**

K č.j.: 04564/2025/OU

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona:

**stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,**

**ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace v níže uvedeném znění.**

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochraněm pásmu 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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – 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 do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno.

Do správního 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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), 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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zpracováno.**

**Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).**

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“**

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107) –** zapsáno pro ČR-MO na LV 24. Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakres dle poskytnutých ÚAP.

Všeobecně platí, že v rámci územního plánování se jedná o **plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany** - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, **zastavitelné** (objekty a zařízeními Ministerstva obrany) s vymezeným zájmovým územím MO (přesahujícím hranici vojenského objektu nebo vojenského areálu – plochu specifickou).

V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky.

Upozorňuji, že v některých případech u významných vojenských staveb, pokud dojde ke kolizi se zájmy MO-ČR, budou vydávána nesouhlasná závazná stanoviska. Výstavba a výsadba může být omezena nebo zakázána.



Návrhem územního plánu ani jeho důsledky nesmí být dotčeny příp. nemovitosti ve vlastnictví ČR-MO.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

K návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

### Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

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

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové a grafické části ÚPD v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.

Kontaktní osoba: Ing. Pavel Vaňáč, tel. 973 214 089

Ing. Pavel Vaňáč  
ministrský rada  
oddělení ochrany územních zájmů  
podepsáno elektronicky



MINISTERSTVO  
PRŮMYSLU A OBCHODU

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 14.10.2025

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec

Váš dopis značky 04564/2025/OU  
Ze dne 29. 9. 2025  
Naše značka MPO 107261/2025  
Spisová značka MPO 106962/2025  
Vyřizuje/linka RNDr. Zdeněk Tomáš / 3468  
Kontaktní e-mail [zdenek.tomas@mpo.gov.cz](mailto:zdenek.tomas@mpo.gov.cz)  
V Praze dne 13. 10. 2025

## Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Vestec pro společné jednání

### ZÁVAZNÁ ČÁST

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Vestec souhlasíme bez připomínek.

### ODŮVODNĚNÍ

Na území obce Vestec nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Vzhledem k tomu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Ing. Václav Zemek  
ředitel odboru hornictví  
a surovinové politiky



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

**OBCENÍ ÚŘAD**

VESTEC

Došlo  
dne: 19-11-2025

č.j. 05298/2025/W  
přílohy.....

číslo.....



MVCRX08VCCW8  
prvotní identifikátor

odbor správy majetku  
P.O.BOX 155/OSM  
140 21 Praha 4

Č. j. MV- 74656-11/OSM-2017

Praha 18. listopadu 2025

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec

**Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vestec**  
k č. j.: 04564/2025/OU ze dne 29.09.2025

**S t a n o v i s k o**

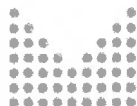
Ministerstvo vnitra ČR (dále jen „MV ČR“) je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). MV ČR se vyjadřuje k územně plánovací dokumentaci nebo její změně dotýká-li se vymezeného území pro zajišťování bezpečnosti státu. Dále se vyjadřuje k povolování záměrů a nezbytným úpravám u již zřízených staveb.

MV ČR obdrželo oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vestec a výzvu k uplatnění stanoviska.

V souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona, Vám sdělujeme, že se na území obce Vestec nachází polygon č. 75 – vymezené území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu.

**Z á v ě r**

S návrhem Změny č. 1 Územního plánu Vestec souhlasíme, pokud bude dodržena ochrana vymezeného území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu. V případě dalších změn územního plánu nebo záměrů v území je nutné vyžádat si stanovisko MV ČR.



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

### Odůvodnění

Vymezené území pro zajištění bezpečnosti státu ve smyslu § 36 odst. 1 a 2 stavebního zákona bylo vymezeno opatřením obecné povahy MV ČR č.j. MV-129940-6/OSM-2025 ze dne 19.08.2025.

Stanovisko je vydávané za organizační složku MV ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Ing. Renata Hánová  
vedoucí oddělení metodiky  
a správy majetku

Vyřizuje: Ing. Jana Hrdličková  
tel. č.: 974 849 323  
e-mail: jana.hrdlickova@mv.gov.cz

Ministerstvo životního prostředí

Odbor výkonu státní správy I  
oddělení Praha

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 18.11.2025

Praha dne 14. 11. 2025  
Č. j.: MZP/2025/210/3582  
Sp. zn.: ZN/MZP/2025/210/43  
Vaše č. j.:  
Vyřizuje: Mgr. Daniela Bauerová  
Tel.: 267 123 105  
E-mail: daniela.bauerova@mzp.cz

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec

### Návrh změny č. 1 územního plánu obce Vestec

Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

V území obce Vestec se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Z tohoto důvodu proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Vestec nemáme žádné námítky.

JUDr. Hana Dvořáková, MBA  
ředitelka odboru výkonu státní správy I  
*podepsáno elektronicky*



# OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A KRAJE STŘEDOČESKÉHO

KOZÍ 4, P.O. BOX 31, 110 01 PRAHA I – STARÉ MĚSTO

PRISVICH Praha

Došlo dne: 13.10.2025



Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec



Váš dopis značky/ze dne  
04564/2025/OU

Naše značka  
SBS 52525/2025/OBÚ-02/1

Vyřizuje/linka  
Ing. Helena Tomková/381

V Praze dne  
10.10.2025

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 08.10.2025 oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č.1 územního plánu Vestec č.j. 04564/2025/OU ze dne 29.09.2025, v souladu s ustanoveními § 93, § 94 a § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona:

## **S o u h l a s n é   s t a n o v i s k o** **k návrhu změny č.1 územního plánu Vestec** **dle § 94 a § 96 stavebního zákona.**

### **ODŮVODNĚNÍ:**

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č.1 územního plánu Vestec ze dne 08.10.2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

**Ing. Vlastimil Neliba**  
předseda úřadu

(podepsáno elektronicky)

**OBEC VESTEC**

Vestecská 3, 252 50 Vestec

**OBEČNÍ ÚŘAD****VESTEC**

Došlo dne: 19. 11. 2025

č.j. 05292/2025/OU přílohy

ložeeno

**Obecní úřad Vestec  
Vestecská 3  
252 50 Vestec**

**Naše značka** 05292/2025/OU  
**Vyřizuje:** Ing. Roman Fritschka, správa majetku  
**Tel.** +420 313 035 501  
**E-mail:** roman.fritschka@vestec.cz  
**Datum:** 19. 11. 2025

**Věc: : Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území**

V souladu s Veřejnou vyhláškou obce Vestec tímto uplatňujeme u pořizovatele změny územního plánu Vestce, Obecního úřadu Vestec, svoji připomínku.

V dokumentu ZMĚNA Č.1 ÚP VESTCE - NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ 08/2025 – textová část, který byl prezentován při veřejném projednání dne 4. listopadu 2025 a je zveřejněn na úřední desce obce Vestec, je na stranách 27 – 29 uvedena část F.4. stanovující ZÁKLADNÍ POČTY STÁNÍ. V dosud platném Územním plánu obce Vestec je v této části pod č. „1“ uveden účel užívání „Bydlení“ a Ukazatel základního počtu stání HPP m<sup>2</sup>/1 stání ve výši „85“ přičemž „\*“ znamená „nejvýše však 2 stání na jednotku“.

V předloženém dokumentu je však tento parametr změněn následovně:

Skupina „bydlení“ kód „1“ účel stavby „bydlení“ účelová jednotka „podlahová plocha <sup>a)</sup> m<sup>2</sup> počet účelových jednotek na 1 stání „120“ přičemž „a)“ znamená „Podlahová plocha podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon“ a „\*“ znamená „nejvýše však 2 stání na jednotku“. Tyto parametry jsou v dokumentu změněny i v dalších skupinách.

Obec Vestec však požaduje, aby byl na řádku 1 ve skupině 1 zachován původní parametr, a to „85“. Děkujeme za kladné vyřízení tohoto požadavku.

S pozdravem

Tibor Švec  
starosta

**OBEC VESTEC**IČO: 00507644  
Vestecská 3  
252 50 Vestec





**OBEC VESTEC**

Vestecká 3, 252 50 Vestec

**OBECNÍ ÚŘAD  
VESTEC**  
*Obecní*  
Došlo dne: 19-11-2025  
č.j. 05296/2025/A  
přílohy  
loženo

**Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec**

**Naše značka** 05293/2025/OU  
**Vyřizuje:** Ing. Roman Fritschka, správa majetku  
**Tel.** +420 313 035 501  
**E-mail:** roman.fritschka@vestec.cz  
**Datum:** 19. 11. 2025

**Věc: : Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území**

V souladu s Veřejnou vyhláškou obce Vestec tímto uplatňujeme u pořizovatele změny územního plánu Vestce, Obecního úřadu Vestec, svoji připomínku.

Obec Vestec požaduje část pozemku parc.č.st. 57 katastrální území Vestec u Prahy nezastavěnou budovou č.p. 3, tj. okolí budovy Obecního úřadu Vestec, zařadit v souladu s jejich skutečným užíváním do plochy PU – veřejná prostranství všeobecná.

Okolí budovy obecního úřadu, část pozemku parc.č.st. 57 nezastavěná budovou, je využíváno jako veřejné prostranství pro umístění chodníku, autobusové zastávky, veřejné zeleně, mobiliáře, kontejnerových stání a parkovací plochy.

S pozdravem

  
**Tibor Švec**  
starosta  
**OBEC VESTEC**  
IČO: 00507644  
Vestecká 3  
252 50 Vestec



Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec  
ID DS: cytasj8

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>OBEČNÍ ÚŘAD</b> |                   |
| VESTEC             |                   |
| DS                 |                   |
| Došlo              | 30 -10- 2025      |
| dne:               | 05066/ds25/01     |
| č.j.               | .....přílohy..... |
| číslo              | .....             |

|                           |             |                                                           |                      |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Váš dopis značky / ze dne | Naše značka | Vyřizuje / linka                                          | Místo odeslání / dne |
|                           | 45/15/1000  | Ing. Martin Eisman<br>211 044 089<br>uzemni.plany@ceps.cz | Praha<br>20.10.2025  |

**Připomínka k návrhu Změny čísla 1 územního plánu Vestec (dále jen „ZM1“) podle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění**

Vážení,  
ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby budoucího elektroenergetického nadzemního vedení VVN 220 kV a ZVN 400kV podává tímto připomínku k návrhu ZM1.

**Námítka se týká**

1. Nesouladu ZM1 s Politikou územního rozvoje ČR ve znění účinných aktualizací (dále jen „PÚR ČR“).
2. Zastavitelné plochy Z1-14, která je vymezena v ochranném pásmu vedení V208 VVN 220 kV (dále jen „OP“) a v rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Žádáme o doplnění obecné podmínky do textové části odůvodnění, která bude informovat o nutnosti respektování OP a o nutnosti koordinace zastavitelné plochy s rozvojovým záměrem PÚR ČR E27.

**Odůvodnění:**

**AD1:**

Z PÚR ČR vyplývá pro správní území obce, že je dotčeno rozvojovým záměrem ČEPS V208 přestavba vedení na 400 kV, vedený v PÚR ČR jako rozvojový záměr E27, který je nutné respektovat.

Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a přispět ke zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR.

Žádáme o vymezení koridoru pro územní ochranu výše uvedeného záměru a o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se PÚR ČR. Návrhový koridor pro daný záměr požadujeme vymezit v souladu s Digitální technickou mapou, do které jako provozovatel přenosové soustavy ČR předáváme data. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu ve veřejném zájmu, požadujeme koridor vymezit také jako VPS.

**AD2:**

Připomínka se týká zastavitelné plochy Z1-14 vymezené v OP a rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Pro tuto plochu jsou v návrhu ZM1 stanoveny podmínky využití území, které jsou ve střetu s režimem OP a rozvojovým záměrem PÚR ČR E27. V podmínkách využití ploch zasahujících do OP a rozvojového záměru PÚR ČR E27 žádáme o doplnění podmínky, která bude informovat, že veškeré

**Vedeme elektřinu nejvyššího napětí**



stavby a činnosti nesmí ztížit a znemožnit realizovatelnost rozvojového záměru PÚR ČR E27 a budou respektovat režim OP dle energetického zákona.

V případě potřeby poskytneme součinnost na adrese [uzemni.plany@ceps.cz](mailto:uzemni.plany@ceps.cz).

S pozdravem

Ing. Vojtěch Mazura  
Vedoucí oddělení  
Územní plánování

**Vedeme elektřinu nejvyššího napětí**

ČEPS, a.s., Elektrárnská 774/2, 101 62 Praha 10, tel.: +420 211 044 111, [www.ceps.cz](http://www.ceps.cz)  
IČO: 25702556, DIČ: CZ25702556, Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 18-3312670277/0100  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5597

**POVODÍ VLTAVY**Povodí Vltavy, státní podnik  
závod Dolní Vltava  
Grafická 36  
150 21 Praha 5TEL.: 257 099 111  
FAX: 257 313 522BANKOVNÍ SPOJENÍ:  
KOMERČNÍ BANKA, a.s. PRAHA 5  
č.ú.: 31632051/0100VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE  
8.10.2025NAŠE ZNAČKA  
PVL-62241/2025/240-VoVYŘIZUJE/LINKA  
Ing. Martina Vosáhlová/228  
martina.vosahlova@pvl.czDATUM  
3.11.2025PRISVICH Praha  
Došlo dne: 4.11.2025 KJ

k.ú.: Vestec u Prahy, obec: Vestec ; ORP: Černošice; kraj: Středočeský

**Změna č. 1 územního plánu Vestec****A. vyjádření oprávněného investora****B. vyjádření správce povodí**

Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 8.10.2025 změnu č. 1 územního plánu Vestec. Objednatelem je Obec Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec. Pořizovatelem je Obecní úřad Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec. Návrh územního plánu Vestec vypracoval Bc. Ladislav Vich, DiS., PRISVICH, s.r.o.

ÚP vymezuje v oblasti zelené páteře dvě retenční nádrže s funkcí WT v rámci ploch změn v krajině K.18 a K.19 pro zadržování vody v krajině.

Územní plán Vestce vymezuje 6 ploch s podmínkou zpracování územní studie:

- US.1 Vestec – za Vesteckým rybníkem
- US.2 Vestec – jihozápad, plochy pro vědu, výzkum a komerční zónu
- US.3 Vestec – sever
- US.4 Vestec centrum
- US.5 Vídeňská ulice
- US.6 Vestec centrum – západ

Změnou č. 1 je částečně upravena a doplněna základní koncepce dopravní a technické infrastruktury na území obce. Od vydání ÚP došlo k zástavbě zastavitelných ploch Z1C, Z2D, Z3A, Z3C, Z3D, Z3E, Z3G, Z5, Z6, Z7, Z9, Z18, Z20, Z21A, Z21B, Z22B, Z24B a Z25. Dále došlo k zástavbě části zastavitelných ploch Z2A, Z2B, Z4, Z8A, Z11, Z14, Z19, Z23, Z26 a Z27A.

Změna č. 1 vymezuje čtyři nové zastavitelné plochy Z.29, Z.30, Z.31 a Z.32 a rozšiřuje stávající zastavitelné plochy Z.16, Z.26 a Z.27. Územní plán Vestce nově vymezuje 5 transformačních ploch: T.1, T.2, T.3, T.4 a T.5.

- V případě plochy Z.29 se jedná o rozšíření stávající ČOV o solární sušárnu. Vymezení plochy je tak odůvodněno veřejným zájmem na zlepšení fungování ČOV.
- V lokalitě Z1-5 byla vymezena zastavitelná plocha Z.30 s funkcí OK – návrh pro rozšíření výrobního areálu Agro Jesenice - Jahodárna.
- Zastavitelná plocha Z.32 bude sloužit pro občerstvení u cyklostezky s minimálním rozsahem 0,06 ha.



Povodí Vltavy, státní podnik - zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

Obchodní firma: Povodí Vltavy, státní podnik  
Sídlo: Holečkova 3178/R, Smíchov 150 00 Praha 5IČO: 70889953  
DIČ: CZ70889953

- Na základě připomínky orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje byla pro lokalitu Z1-7 (Z.31) doplněna podmínka předchozího zpracování hodnocení vlivu na zvláště chráněné druhy.
- V případě rozšíření plochy Z.26 se jedná o konkrétní záměr vybudování stanice metra depo Písnice. Metro bude obsluhovat i obec Vestec, jedná se o veřejný zájem zlepšení dopravní dostupnosti území.

**A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, ke změně č. 1 územního plánu Vestec žádnou námitku.**

**B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec žádné podmínky.**

**Ing. Zuzana Dobešová**  
**vedoucí provozního střediska**  
**povrchových a podzemních vod**  
*elektronicky podepsáno*

Na vědomí:  
spis (PVL-15559/2024/SP)



Povodí Vltavy, státní podnik - zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

Obchodní firma: Povodí Vltavy, státní podnik  
Sídlo: Holčická 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 70889953  
DIČ: CZ70889953



Obecní úřad Vestec  
Ing. Vich  
Vestecká 3  
252 50 Vestec

PRISVICH Praha  
Došlo dne: 12.11.2025

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE  
04564/2025/OU / 29.9.2025

NAŠE ZNAČKA  
ZA2025-08625-05

VYŘIZUJE / LINKA  
Havlíček Miroslav/724921872

MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE  
Praha / 12.11.2025

**VĚC: Návrh změny č.1 územního plánu (ÚP) Vestce  
- sloučené společné jednání a veřejné projednání**

Předložený Návrh změny č.1 ÚP Vestce se skládá z technické části (konverze ÚP do jednotného standardu pro územně plánovací dokumentace a uvedení ÚP do souladu s aktuálně platnými předpisy – zejména zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění) a vlastní věcné části změny č.1, ve které byly zapracovány předchozí návrhy oprávněných subjektů v dotčeném území a podněty obce Vestec (dále specifikované a zahrnuté do výkresové části jako lokality změn a aktualizovaných ploch s označením Z1-1 až Z1-18).

Vesměs se jedná o dílčí úpravu regulativů, příp. zahuštění výstavby v již zastavěném území (např. Z1-1 – ve stávajícím areálu společnosti Accolade CZ 68, s.r.o. – původní Safina Vestec, Z1-8 – jižně u ul. Vestecká-západně od ul. U Hrubých a okolo ul. Máchova, Z1-16 – v centrální části obce mezi ul. Vestecká – K Dubu – K Jahodárně),

dále o změnu funkčního využití na některých již předešle určených zastavitelných plochách, resp. jejich částečné rozšíření (např. Z1-17 – změna z funkce OK (občanské vybavení komerční) na funkci SM (míšenou obytnou městskou) jižně od ul. Hodkovická u hranice s k.ú. Jesenice, Z1-15 - změna z funkce OK na funkci OV (občanské vybavení veřejné) jižně od ul. Hodkovická, u jihozápadního okraje katastru Vestce, Z1-9 – dílčí rozšíření zastavitelné plochy pro OK severně od ul. Hodkovická k samotnému západnímu okraji k.ú. Vestec, Z1-18 - dílčí rozšíření zastavitelné plochy pro OK jižně u ul. Hodkovická,

případně i o vymezení nových rozsahem menších zastavitelných či transformačních ploch (např. Z1-7 – nová zastavitelná plocha funkce SM v cípu ulic Vestecká – V Mokřínách, Z1-3 – transformační plocha pro OV (hasičárna Vestec) u ul. Vídeňská (jižně od ul. Krátká), Z1-4 – nová zastavitelná plocha pro výstavbu sušárny kalů u severního konce ul. K Jahodárně, Z1-5 - nová zastavitelná plocha pro OK (rozšíření výrobního areálu Agro Jesenice východně od ul. K Jahodárně, Z1-10 a Z1-11 - navrácení původní transformační a zastavitelné plochy pro funkci SM jižně u ul. Vestecká ke křižovatce s ul. Vídeňská,

Dále byly do ÚP specifikovány plochy s podmínkou zpracování územní studie US.1 až US.6 (jedná se o již v původním rozsahu ÚP vymezené větší rozvojové plochy, konkrétně v lokalitách US.1 Vestec – za



Vestec rybníkem, US.2 Vestec – jihozápad, plochy pro vědu, výzkum a komerční zónu, US.3 Vestec – sever, US.4 Vestec centrum, US.5 Vídeňská ulice, US.6 Vestec centrum – západ).

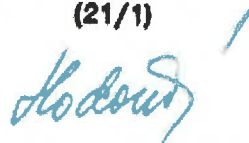
Pro novou zástavbu v rámci navrhovaných věcných změn ÚP na rozvojových územích budou konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., jednotlivým investorům standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb., v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <http://licence.eru.cz/> (vyhledávač držitelů licencí).

Pro respektování veškerých provozovaných i navrhovaných plynárenských zařízení distribuční soustavy v řešeném území požadujeme obecně plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvláště s důrazem na § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-4), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 605 02, 700 03, 905 01, 920 22, 920 25, 920 26 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U případných vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti (uzavření této smlouvy pro dotčené případy je záležitostí budoucího veřejnoprávního projednávání projektových dokumentací konkrétních staveb, včetně projednání a uzavření veškerých smluv budoucích na věčné břemeno pro nové trasy všech překládaných plynárenských zařízení).

Platnost tohoto vyjádření je 2 roky ode dne vydání.

S pozdravem

**Pražská plynárenská Distribuce, a.s.**  
Praha 4, U plynárny 500/44, PSČ 140 00  
(21/1)



**Olga Hodoušková**  
vedoucí odboru  
správy distribuční soustavy





**PRAŽSKÁ  
VODOHOSPODÁŘSKÁ  
SPOLEČNOST a.s.**

**Obecní úřad Vestec**

**Vestecká 3**

**252 50 Vestec**

**DS: cytasj8**

**PRISVICH Praha**

Došlo dne: 3.11.2025 *KJP*

Vaše zpráva č.j.: 04564/2025/OU

Naše značka: 10578/2025/02

V Praze dne: 3.11.2025

Vyřizuje: Ing. Tesaříková / I.203  
Ing. Pavlíčková / I. 245

### **Vyjádření Pražské vodohospodářské společnosti a.s. k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce pro sloučené společné jednání a veřejné projednání**

Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále jen PVS) se k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce a vyhodnocení vlivů (dále jen změna č.1 ÚP Vestce) vyjadřuje z titulu správce vodohospodářského majetku svěřeného nám hl. m. Prahou a jako registrovaný oprávněný investor. Pro naše vyjádření jsme vycházeli z návrhu změny č. 1 ÚP Vestce a Vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území uveřejněných na webových stránkách obce Vestec.

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Vestce (dále jen ÚP Vestce), vydaný dne 31. ledna 2018. Zadání změny č.1 je součástí „Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce“ schváleného usnesením č. 25/15/2 Zastupitelstva obce Vestec ze dne 9. dubna 2025. Pořizovatelem je Obecní úřad Vestec.

Změna č.1 se skládá z technické části (konverze ÚP do jednotného standardu a uvedení ÚP do souladu s platnými předpisy) a vlastní změny č.1, v níž je obsaženo 18 změnových ploch zahrnujících:

- aktualizaci ploch dle skutečného stavu v území,
- úpravu regulativů uvnitř zastavitelného území,
- změnu způsobu využití stávajících zastavitelných ploch,
- stanovení nově zastavitelných ploch.

V kapitole D3. Technická infrastruktura, změna č. 1 ÚP Vestce je uvedeno:

#### **D.3.3. Zásobování pitnou vodou**

- Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou napojením na obecní vodovod a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
- Ve východní části území, částečně též na Zdiměřickém katastru, je situován vodojem pro Prahu a okolní obce (VDJ Jesenice 2x 100 000 m<sup>3</sup>, čerpací stanice 150 l/s, úpravná vody), do něhož je štolovým přivaděčem přivedena voda ze Želivky. Odtud je voda rozvedena jak dále do Prahy (vodovodní přívadeč Libuš III DN 2x 1200, ve správě PVK), ale též do Posázaví (Posázavský skupinový vodovod, dálkový řad směr VDJ Libeň a VDJ Pepř, vedená v JV části katastru) a do řady obcí jižně od Prahy (vodovod VOVEVRA). Odbočka z přívadeče Libuš III, vedená podél Vídeňské ul. přivádí vodu do VDJ Vestec 2x





**PRAŽSKÁ  
VODOHOSPODÁŘSKÁ  
SPOLEČNOST a.s.**

150 m<sup>3</sup>, z něhož je zásobován jak samotný Vestec, tak je odtud veden zásobní řad dále do VDJ Hodkovice 500 m<sup>3</sup> a dalších obcí.

- Jak odbočku, tak řad do Hodkovic je stanoveno, z důvodu napojení dalších obcí v oblasti Dolnobřežanska, posílit, stejně jako čerpací stanici Vestec-Safina. U těchto záměrů se předpokládá využití stávajících tras a areálů.
- ÚP vymezuje koridory nad plochami RZV z nadřazené dokumentace CNZ.V14 pro vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy a CNZ.V15 pro skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko.
- Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, přičemž dostatečné množství požární vody zajišťuje nadřazená vodárenská soustava. Dalším zdrojem požární vody je Vestecký rybník. Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry.

#### D.3.4. Likvidace odpadních vod, D.

- Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV. Likvidace splaškových vod v plochách komerční zóny (OK) a v plochách vědy a výzkumu (XX) bude zajištěna v rámci projektového řešení příslušného areálu.
- Na stokovou síť budou napojeny jak dosud neodkanalizované části území i všechny rozvojové lokality.
- Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách bydlení je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. Likvidace splaškových vod bude vždy zajištěna v souladu s platnými předpisy.
- Vypouštění odpadních vod do splaškové kanalizace bude v souladu s kanalizačním řádem ČOV Vestec.

K předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestce PVS sděluje:

#### Z hlediska zásobování vodou:

V katastrálním území obce Vestec a částečně též na katastru obce Zdiměřice je umístěn klíčový vodojem Jesenice I, do kterého je štolovým přivaděčem přivedena pitná voda ze Želivky. Odtud je voda rozvedena dále do Prahy a části Středočeského kraje. Z areálu vodojemu Jesenice I směrem do Prahy prochází přes katastrální území obce Vestec řady nadřazeného vodovodního systému 7 x DN 1200. Tyto řady požadujeme respektovat včetně jejich ochranného pásma.

Obec Vestec je na pražskou vodovodní síť napojena na třech předávacích místech (dále jen PM), na která má uzavřené „Dohody vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ včetně dodatků, kde jsou zasmulovány limity dodávaného množství pitné vody.

- PM 042 na pozemku parc.č. 540 v k.ú. Vestec, uzavřena „Dohoda vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 19.12.2014 a Dodatek č.1 této dohody ze dne 11.6.2015.
- PM 053 z ČS Vestec strojovna, uzavřena „Dohoda vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 19.12.2014 a Dodatek č.1 této dohody ze dne 27.9.2018.





**PRAŽSKÁ  
VODOHOSPODÁŘSKÁ  
SPOLEČNOST a.s.**

- PM 111 v ulici V Úhoru na pozemku parc. č. 1117 v k.ú. Šeberov, uzavřena „Dohoda vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 26.1.2017 a Dodatek č.1 této dohody ze dne 16.10.2018.

Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS z hlediska zásobování pitnou vodou k předložené změně č. 1 ÚP Vestce žádné námitky.

**Upozorňujeme, že v ZÚR Středočeského kraje plánovaný „Vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy“, pro který ÚP Vestce vymezuje koridory nad plochami RZV z nadřazené dokumentace CNZ.V14, je nyní navržen v jiné trase a pouze na území hl. m. Prahy.**

#### **Z hlediska odkanalizování:**

Návrh změny č. 1 ÚP Vestce se nedotýká majetku spravovaného naší společností. Splaškové odpadní vody z území obce jsou přivedené obecní kanalizací na vlastní čistírnu odpadních vod. Kanalizační síť obce Vestec není v naší správě, z toho důvodu je třeba si vyžádat případné požadavky ke změně č. 1 ÚP Vestce u jejího vlastníka, správce a provozovatele.

S pozdravem

Ing. Zdeněk Pacvoň  
Digitálně podepsal  
Ing. Zdeněk Pacvoň  
Datum: 2025.11.03  
10:55:01 +01'00'

Ing. Zdeněk Pacvoň  
ředitel divize koncepce a rozvoje

#### **Na vědomí:**

- Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2



PŘIPOMÍNKA

k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Vestce

Došlo dne: 18.11.2015

05295/2015/0  
č.j. .... přílohy.....

loženo .....

I. Identifikační údaje pro evidenci připomínky fyzických a právnických osob

|                  |                                             |     |          |
|------------------|---------------------------------------------|-----|----------|
| Název organizace | Benefica, a.s.                              | IČO | 27887740 |
| Sídlo            | Křižovnická 86/6, Staré Město, 110 00 Praha |     |          |
| Schránka/email   | xerc4ay / info@benefica.cz                  |     |          |

II. Údaje o uplatněné připomínce

Vymezení území dotčeného připomínkou

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Katastrální území        | Vestec                                      |
| Číslo pozemkových parcel | 160, 161                                    |
| Předmět připomínky       | Územní studie „ÚS.6 Vestec centrum – západ“ |

**Obsah/popis**  
Navrhujeme, aby byla podmínka zhotovení územní studie pro „ÚS.6 Vestec centrum – západ“ z Návrhu změny č. 1 Územního plánu Vestce, kapitola I. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“, zcela vypuštěna a územní studie tak nebyla vyžadována, nebo aby alespoň byla lhůta pro vložení dat do národního geoportálu územního plánování zkrácena ze 6ti let na 2 roky.

**Odůvodnění**  
Podmínka „vydat regulační plán RP 03, v území podél ulice Vídeňské respektovat regulační plán RP 02 (podmínka vydání RP 02)“ již byla v platnosti od r. 2018 dle původního znění Územního plánu Vestce. Lhůta pro vydání regulačního plánu byla 5 let, přesto ale regulační plán nevznikl; 5 let tedy fakticky platila stavební uzávěra. Současná podoba návrhu umožňuje tuto de facto stavební uzávěru prodloužit na dalších 6 let. Zároveň je propojení ulic Vídeňská-Vestecská-Hodkovická již ve stádiu projektování, a tudíž stěžejní bod potřeby územní studie je již v řešení bez ohledu na výstupy navrhované územní studie. Z těchto důvodů považujeme 6-ti letou lhůtu za zcela nepřiměřenou a značně omezující pro vlastnická práva majitelů všech dotčených pozemků v dané oblasti, a to vzhledem k době, kterou byli tito majitelé již nuceni čekat na regulační plán dle původního znění Územního plánu Vestce. Vzhledem k výše uvedenému je nutné považovat požadavek na zpracování územní studie za neodůvodněný a nepřiměřený. Tento požadavek by tedy měl být z Návrhu změny č. 1 Územního plánu Vestce vypuštěn, či alespoň by měla být podstatně zkrácena lhůta pro zpracování studie a vložení dat do národního geoportálu územního plánování.

V ...*PRÁZE*... dne *18.11.2015*...

*Jakub Vramba*  
Ing. Jakub Vramba  
Člen představenstva



# Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce

 Pošlá  
 dne: 19-11-2025

 č.j. 5294/2025/OÚ  
 přílohy

- 1 - číslo .....

## DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE

Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provést případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec.  
 Návrh změny č. 1 neřeší.

## KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1-5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ

připomínka uplatňována opakovaně - pořizovatelem zamítnuta

Změny vyvolají nároky na ČOV.

Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na niž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok.

Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO.

Projektant uvádí:

**„Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1 950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV“**

Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1 950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidl (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safiny (viz dokumentace EIA)

Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m<sup>3</sup>; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m<sup>3</sup>. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štol soustavy ze Želivky.....

Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřijatelné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek.

Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1-5) na úkor krajinné zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzifikaci ČOV.

**Technická infrastruktura TU - Sušárna kalů** (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná - zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli.

### Koeficienty zastavěnosti na plochách OV občanské vybavenosti

Pro plochy občanského vybavení veřejného (OV) není stanoven koeficient zeleně, stanoven je pouze koeficient zastavění pozemku 40%, což znamená, že zbylých 60 % plochy může být řešeno jako zpevněná plocha, parkoviště, manipulační plocha nebo beton (v zastavitelné ploše Z.12 je to 50%) bez zeleně. Je žádoucí požadovat minimální množství zeleně.

## K VYMEZENÍ POJMŮ

**Definice „dvojčlun“** - uvést/doplnit, zda je vskutku chápán jako 2 x 3 bytové jednotky, tzn. max. 6 BJ

### Definice „viladům“

specifikovat max. počet bytových jednotek a nároky na veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek viladomu (12 m?)

SM.4 (lokalita Z1-8)

odůvodnit proč je tato forma bydlení navrhována v již zastavěném území kde byl dosud tento typ bydlení nepřipustný (jen RD a řadové RD)

## KE STANOVENÍ MINIMÁLNÍHO POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ (Tabulka F.4)

Původní regulace počtu parkovacích stání v územních plánech je novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 146/2024 Sb. zrušena, nově platí tabulka č. 1 z Přílohy č. 1 vyhlášky. Ta ale nemůže být součástí výrokové části ÚP, neboť se jedná o nadřazenou legislativu. S ohledem na to, že tato tabulka umožňuje výstavbu bytu o podlahové ploše 59 m<sup>2</sup> bez potřeby parkovacího stání pro takový byt, mohl by vzniknout bytový dům s malometrážními byty zcela bez parkovacích stání. To určitě není v zájmu obce. Aby se ještě nezvyšoval nedostatek parkovacích stání, měly by být na zastavitelných nebo transformačních plochách smíšených městských (SM; SM.C; SM.C1) vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, pro které bude platit regulace 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku.

## K VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

Odůvodnění v kap. 2.1.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

1. Nesprávně je uváděno, že „změnou č. 1 z hlediska širších vztahů nedojde k žádným významným zásahům ani úpravám“. Změna představuje zásadní zásahy do dopravní koncepce:
  - a) ruší téměř celý původní koridor kapacitní veřejné hromadné dopravy vymezený jako VPS WD1B (CNU.HD) k metru linky D Písnice a nahrazuje ho plochami občanského vybavení komerčního; z původního koridoru je už pouze malá část od ulice Průmyslová na sever určena pro hromadnou dopravu ke stanici metra
  - b) zcela ruší původní úsek koridoru VPS WD1C (ve směru na Jesenici),
  - c) původní VPS WD1B nově vymezuje ve shodné plošnosti šíří v kratším úseku jako koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.1 (VPS VD.1) s tím, že jeho prodloužení směrem k jihu nahrazuje obslužnou komunikaci, vymezenou jako veřejná prostranství všeobecná (PU) pro vybranou část zastavitelné plochy Z.27 občanského vybavení komerčního. Tato komunikace končí stykovou křižovatkou s ulicí Hodkovickou (realizováno). Koridor CNU.1 je zjevně určen pouze pro dopravní obsluhu soukromých komerčních ploch, nikoli pro hromadnou dopravu
  - d) Zatímco v aktuálním ÚP Jesenice (V/2025, stejný zpracovatel) je na Šátalce vymezen koridor trasy hromadné dopravy Z14-12c (VPS 18), navazující část koridoru na území obce Vestec Změna č. 1 ÚP ruší, což v rozporu s tvrzením textové části lze z hlediska širších vztahů označit za významný zásah a úpravu, kdy oba územní plány ztrácí návaznost koridoru hromadné dopravy a cyklostezky.
  - e) Na původní koridor ke stanici metra se hromadná doprava vrátí (dle slov pana starosty na veřejném projednání) až ulicí Průmyslovou, kterou bude pro navýšení provozu nutné rozšířit. Její rozšíření však Změna č. 1 ÚP nenavrhuje.
2. Do vyhodnocení SEA by mělo být doplněno, jaké dopady bude mít navrhované řešení (úbytek veřejné dopravní infrastruktury) na dopravní zatížení a plynulost automobilové dopravy na komunikaci II/603 (Videňská) vč. dopadů záměru Z1-1 kapacitní přestavby areálu Safina na hluk, ovzduší, klima
3. Návrh je problematický i v tom, že je výsledkem soukromo - právní smluvní dohody, ze které vyplývá, že si obec "kupuje" pozemek na přeložku komunikace (veřejný zájem VPS -přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Videňská) protihodnotou mj. ve formě výhodné změny územního plánu - místo koridoru hromadné dopravy plochy komerce. Smlouva o smlouvě budoucí kupní, nevymezení přeložky krajské komunikace jako VPS aj. návrhy, prokazující předem sjednanou a netransparentní motivaci změn ÚP, by mohly vyústit pro nezákonnost ke zrušení vydané Změny č.1 ÚP Vestce

Texty návrhu vykazují rozpory, má být zapracován záměr stabilizace trasy kapacitní hromadné dopravy, integrované do regionálního dopravního systému. Dříve byl uvažován systém „metrobus“. Je veden v trase při západním okraji obce (navazující na plánovanou výstavbu metra D do Písnice). Rozměry vymezeného koridoru (šířka 25m), ale i poloměry oblouků (min. 100 m) umožňují i začlenění trasy tramvaje. V rámci koridoru je přípustné též využití pro místní komunikaci, ale pouze v případě. Koncepce dopravní obsluhy území, které je v současnosti zcela závislé na silniční dopravě, zahrnuje koridor hromadné dopravy (dříve trasa tzv. „metrobusu“) z budoucí konečné stanice metra D – Písnice do Vestce a dále do Jesenice, případně směrem do Zlatníků - Hodkovic.

#### **ZX.1 (v Z1-6) skatepark v plochách krajinného plánu/zelené páteře**

1. Dle projektové přípravy prostorný betonový areál s restaurací, navrhované umístění představuje úbytek krajinné zeleně i zábor ZPF (m<sup>2</sup>), v souladu s cíli územní studie krajiny ORP Černošice 2019 by měl být vymezen v dosud nevyužitých plochách pro sport VO.2, VO.3 (v majetku obce)
2. Jedná se o investici obce do vybavenosti, z projektové přípravy vyplývá, že je umístěn na soukromém pozemku - měl by být vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

#### **Vymezit VPS koridor pro revitalizaci toku**

1. z důvodů koordinace s dalšími četnými navrhovanými záměry v ploše Z1-6 by měl být pro připravovaný záměr obce-zmeandrování vodoteče (Olšanského potoka) vymezen jako VPS koridor pro revitalizaci vodoteče, viz. tvorba přírodních hodnot a vodních biotopů

#### **VPS-přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Vídeňská**

1. plánovaná komunikace Hodkovické a související veřejná infrastruktura (vodovod, splašková kanalizace, úpravy DK, chodníky, veřejné osvětlení, světelná signalizace, dvouřadé stromořadí, bez tří plánovaných sjezdů na soukromý komerční pozemek a komerčních parkovacích stání ) by měla být, navzdory uzavřeným smlouvám o nabytí pozemku/ů obcí, vymezena jako klíčová veřejně prospěšná stavba (VPS), neboť záměr má být realizován z veřejných prostředků (vč. KSÚS Středočeského kraje) a slouží nezpochybnitelnému veřejnému zájmu-řešení dopravního kolizního místa. Nevymezením VPS se obec/kraj dobrovolně vzdávájí základního nástroje pro zajištění realizace záměru ve veřejném zájmu a staví ho na roveň běžné soukromé stavbě, což je v přímém rozporu s účelem nabytí pozemku.
2. Návrh by měl být doplněn o požadavek na plánovací smlouvu, která by zajistila transparentní a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a vyvážení závazků tak, aby díky nízké smluvní kupní ceně a dalším podmínkám v rámci dohody o pozemku (vč. recipročních změny funkčního využití pozemků-VPS koridor hrom. dopravy za OK) nedocházelo k případným nepřímým kompenzacím a neúměrnému přenášení finanční zátěže na obec či kraj (vč. nasmlouvaných tří sjezdů pro kamiony na soukromý pozemek odůvodněných panem starostou jako součást investice do chodníků)

#### **Cyklostezka podél jižního okraje obce Vestec**

plánovaná cyklostezka při v IP2 by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba

#### **VPS VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec**

1. Vymezení již realizované a užívané stavby cyklostezky by se mělo týkat pouze pozemků (p.č.) , kde nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání a kde nepominul veřejný zájem na využití práva na vyvlastnění.
2. Měla by být vyznačena ve všech výkresech-chybi v koordinačním

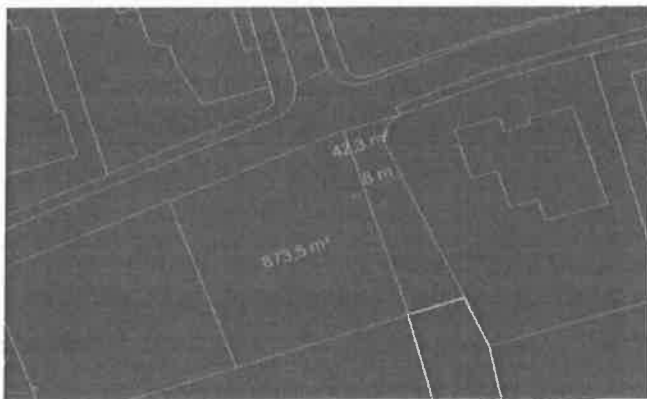
#### **VPS VD.9 Plocha pro výstavbu (související s výstavbou?) stanice metra Depo Písnice (Z-14) - požadavek na precizní specifikaci**

1. VPS nelze posoudit, není specifikován její účel a nezbytnost, název je zavádějící, samotné Depo Písnice leží na KÚ Písnice. Specifikace účelu požadována již k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP 2018- pořizovatelem zamítnuto pro předjímání řešení zpracovatelem
2. Není odůvodněno, proč veřejný zájem vymezení plochy pro výstavbu stanice metra Depo Písnice uvnitř hranice zastavěného území (v areálu Auto Kurz s.r.o. p.č. 488 a kapacitního parkoviště pro Kasino Vestec p.č. 482/1 a 482/2 - stavební povolení SÚ Jesenice Spis. zn.: SÚ/05012/2024/Haj Ing.) převažuje nad veřejným zájmem zachování limitů areálové zeleně, ploch přírodních-zpracovaných do do ÚP 2018 na základě požadavku hl. m. Prahy jako opatření proti srůstání obcí a i nadále v požadavcích zadání jako urbanistická závada k odstranění či omezení.
3. Návrh je v rozporu s cíli Územní studie krajiny ORP Černošice 2019 a zadáním řešit v území nízkou ekologickou stabilitu a nízký potenciál retence.

#### **VPS VD.4 Místní obslužná komunikace k ploše Z2C (WD4A silniční infrastruktura)**

1. Část veřejně prospěšné komunikace VD.4, vyznačená žlutým obrysem je nesprávně uváděna jako zrušená krajským soudem v ÚP 2018 (zrušeny plochy P1 (S), Z1A (S), nikoliv veřejné prostranství PV.)



2. Pokud nebylo v odůvodnění precizně prokázáno, že pominul veřejný zájem na zajištění dopravní obslužnosti ploch bydlení Z.5, Z.6 + další výstavba ul. Máchova (+Z2C + Z2B dle ÚP 2018) veřejně prospěšnou komunikací VD.4 (WD4A) nad křížením s komunikací Werichova (při RD členů samosprávy) by neměly být rušeny její úseky vymezené na soukromých stavebních pozemcích a byly zachovány podmínky umožňující majetkoprávní vypořádání s vlastníky pozemků (např. 112/208, 109/7). Jedině tak může v souladu s cíli územního plánování zajištěna plnohodnotná dopravní infrastruktura, nikoliv za nehospodárného vynaložení veřejných finančních prostředků na pouhý chodník.
  3. Odůvodnění zrušení částí, které zaznělo od pana starosty na veřejném projednání, že *tamní výstavba* (v okolí RD členů samosprávy) *negeneruje žádnou automobilovou dopravu*, nelze akceptovat. I rodinné domy aj. formy bydlení v ul. Máchova, jsou zdrojem individuální automobilové dopravy, která by v rozporu s dlouhodobou koncepcí ÚP neměla být účelově odkláněna do přetížené komunikace Ve Stromkách.
  4. Odůvodnění zrušené části v úseku při soukromém stavebním pozemku p.č.109/7, že *na chybějící pozemek 43 m<sup>2</sup> nelze uplatnit právo na vyvlastnění, neboť by tím došlo ke zmenšení soukromého pozemku na rodinný dům pod požadovaný limit 800 m<sup>2</sup>*, se nezakládá na právdě, jak vyplývá z ověření. Po oddělení potřebných cca 43 m<sup>2</sup> na plnohodnotnou VPS komunikaci plocha stavebního pozemku činí cca 873 m<sup>2</sup>, což překračuje minimální požadavek ÚP.
- 
5. Jestliže podnikající developéři již přilehlé soukromé plochy zastavěli a obec po nich nepožadovala, aby VPS komunikaci zainvestovali, obec selhala v zajištění spravedlivé participace investorů na nákladech. Pokud je nová komunikace nezbytná i kvůli přetížení, způsobenému předchozí developerskou výstavbou a má obsluhovat i další rozvojové plochy těch, kteří z výstavby profitují, pak veřejný zájem spočívá v tom, že tato komunikace musí být postavena, ale nikoliv, že musí být placena z obecního rozpočtu.
  6. Ponechání statusu veřejně prospěšné stavby VD.4 na soukromých pozemcích jen v úseku podél rozvojové plochy Z.1 s odůvodněním, že bude financována z obecního rozpočtu, je nepřipustné zneužití institutu VPS pro financování technické a dopravní infrastruktury pro soukromé realitní podnikání.
  7. Do regulativů pro dané plochy Z.1 a Z.5 (Z1A+Z1B+Z1C+Z2B část) by měla být doplněna povinnost uzavřít plánovací smlouvu k transparentnímu a vyváženému zajištění financování dopravní a technické infrastruktury

#### VPS VD.5 Silniční infrastruktura-místní komunikace (WD4C)

1. Zrušení dopravního napojení rozvojového obytného území (část plochy Z.2 a plocha T.2) by mělo být odůvodněno

#### VPS VD.7 Cyklostezka podél západního okraje Vestec (WD5)

1. V hlavním a koordinačním výkresu chybně uváděna jako cyklotrasa (v rámci vozovky)

#### VPS VD.2 Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce-mělo by být přehodnoceno

1. Návrhem dochází k účelovému rušení závěrečné části komunikace, která je součástí platného stavebního povolení Komerční zóna Z.27C 2. etapa inženýrské sítě a komunikace Spis. zn.: S-MUCE 26617/2024/OSU/Joch z 24.8. 2024 úseky A,B,C, závazné stanovisko úřadu územního plánování Č.j.: MUCE 122770/2023), k jeho nahrazení dalšími komerčními plochami a ke sloučení s jinou již realizovanou obslužnou komunikací pro dopravní obslužnost pozemků/skladových areálů. Tím fakticky dochází ke zvětšení komerčních ploch (vč. o další nově navržené), ale zároveň k oslabení dopravní infrastruktury v území. Před schválením Změny by mělo být prokázáno, že je z hlediska ochrany veřejných zájmů, bezpečnosti a kapacity nově navržené řešení VD.2 přínosem oproti původnímu řešení.
2. Nově navrhovaná VD.2 je zprovozněna v investory realizované části vozovky (dle SP/ÚR v š. 7 m, vč. inženýrských sítí a veřejné osvětlení VO), avšak bez bezpečné infrastruktury pro pěší a liniové uliční zeleně.

Je-li veřejným zájmem plně funkční komunikace, mělo by být ověřeno, zda vymezená šíře VPS VD 2 vytváří předpoklady pro zajištění všech funkcí veřejné komunikace, vč. bezpečných chodníků, liniové zeleně a umístění již realizovaného veřejného osvětlení, tím spíše, že po uplynutí dohodnuté lhůty hodlá převzít celou stavbu do svého majetku.

3. Předložený argument, že *chodníky, stromořadí, případně VO, budou realizovat na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to "zkoordinuje studií,"* je v rozporu s principem VPS, nechrání veřejný zájem, umožňuje pokračovat v zavedené praxi, kdy investoři jako náhradu za veřejný chodník vydělávají na svých pozemcích libovolné pásy, jejichž účelem je i parkování, či areálová zeleň dle limitů je vydávána i za veřejnou liniovou uliční zeleň, jak ostatně vyplývá z veřejně dostupných projektových záměrů.
4. Pokud je veřejným zájmem dokončení plně funkční komunikace, pak by pro veškeré rozvojové plochy Z.27, obsluhované touto komunikací, měla být doplněna podmínka uzavření cílené a právně závazné plánovací smlouvy, upravující financování těchto chybějících částí, aby se případné náklady na rozvoj území nepřesouvaly na obec.
5. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy.
6. Povinnosti pořídit Územní studii US 2 by měla být uložena pro celé rozvojové a celou původní plochu obsluhovanou VPS VD 2 vč. účelově vyňaté červeně ohraničené plochy Z1-9, neboť vynětí znemožňuje ověřit celkovou funkčnost řešení; tak, aby návrh nesloužil jen k legalizaci potencionálně rizikového stavu, kdy VPS komunikace jsou nahrazovány soukromými komerčními plochami a běžné komunikace pro obsluhu komerčního území jsou vydávány za nově navržené VPS komunikace, což je flagrantním porušením principů územního plánování.

**VPS VD.10 pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (VD.1)-mělo by být přehodnoceno, legalizace neověřeného, nekoncepčního stavu, falešný koridor**

1. Návrhem dochází k nekompenzované degradaci veřejného zájmu ve prospěch soukromého komerčního rozvoje. Návrh „přesouvá“ soudem (pro mizerné odůvodnění) zrušený úsek VPS koridoru kapacitní veřejné dopravy WD1B (CNU.HD) z původní pozice na rozhraní rozvojových ploch Z27A, Z27B, Z27C do nitra plochy Z27C kde ho nahrazuje zúženou plochou s již realizovanou vozovkou pro obsluhu jakési dílčí plochy vyňaté z plochy Z27C (viz. územní rozhodnutí a stavební povolení Komerční zóna Z27C -Vestec, 2. etapa-Inženýrské sítě a komunikace), nesplňující původní nároky a dodatečně ji vymezuje jako VPS. Navržené řešení je v rozporu s účelem a cíli územního plánování. V území dochází k významnému úbytku původně navržených veřejně prospěšných staveb veřejné dopravní infrastruktury (vč. rušení částí VPS VD.2 po obvodu zóny) a k natlačení nekompletních poddimenzovaných komunikací do jednoho místa na komunikaci III/ 10114 Hodkovické. Rozsah v ÚP 2018 vymezených VPS komunikací veřejné dopravní infrastruktury v území by měl být ve veřejném zájmu naopak posílen, vzhledem k nárůstu dopravy vyvolaném návrhy v území Z1-1, Z-12, Z1-9, Z1-15.
2. Investory v území již realizovaná obslužná komunikace pro Komerční zónu Z27C (dle SP úsek B v šíři 7 m) změnou navržená jako VPS VD pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (Koridor kapacitní hromadné dopravy VD.1), by měla být, za podmínky zachování/posílení původního rozsahu vymezení VPS, navržena v šíři CNU.1 tzn. uváděné 20 m/25 m? a s plnohodnotnou překryvnou funkcí. Tak budou vytvořeny podmínky pro plnohodnotný dopravní koridor vč. bezpečné infrastruktury pro chodce, autobusových zastávek a veřejné uliční liniové zeleně dle požadavku US.2 i regulativu pro CNU.1

3. Změna navrhuje vyjmout povinnosti Územní studie US.2 nejen z problematického území při komunikaci VPS VD.2, ale i z problematického území při komunikaci VPS VD.10 (jimiž dochází k degradaci VPS v území), což je z hlediska ochrany veřej. zájmů nepřijatelné. Z veřejně dostupné projektové přípravy, vč. dotčeného úseku VPS VD.10 vyplývá, že vydlážděné pásy podél areálů mají sloužit k parkování, bezpečná veřejná infrastr. pro pěší fakticky neexistuje a areálová zeleň supljuje veřej. uliční zeleň. Vágní odůvodnění že, *veřej. infrastrukturu: chodníky, liniovou zeleň, autobusovou zastávku, VO zbudují na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to zkoordinuje* studii je nutné podepřít vymezením komunikace VPS VD.10 v odpovídající šíři a tím, že US.2 bude pro ověření funkčnosti uložena pro celou plochu Z.27. Tím bude naplněn účel VPS jímž jsou plnohodnotné, dostatečné kapacitní komunikace zajištěné chodníky a liniovou zelení, což je cílem US.2
4. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy.

#### **Z1-8 (SM.C2) Plocha 1 105m<sup>2</sup> na novou budovu OÚ a veřejné prostranství**

V zastavěném území na soukromém pozemku-měla být vymezena jako plocha transformační, veřejně prospěšná stavba VPS občanské vybavenosti

#### **Záměr komunitního centra se společenským sálem, klubovnou a ordinacemi lékařů**

Plocha by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vzhledem k rozsahu a charakteru záměru plánovanému v území s okolní zástavbou rodinných domů i jako plocha transformační se změnou funkčního využití občanská vybavenost, viz obdobně Z1-3 požární zbrojnice). K vytvoření podmínek pro harmonický rozvoj a ochranu okolní tuto radikální změnu stavby a funkce ošetřit speciálními regulativy.

**VPS Silniční infrastruktura -místní komunikace vypuštění WD4B**  
zrušení pravděpodobně opomenuto zapracovat do návrhu

### **K VYMEZENÉ „ŠIRŠÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI OBCE KOLEM NÁVSI“**

Chybí odůvodnění, proč je „širší území centrální části obce“ vymezeno právě v tomto rozsahu.

Územní plán Vestec trvale deklaruje, že má být kladen důraz na historické jádro obce, které je kulturně a urbanisticky hodnotné. Tvoří ho rozšířený prostor Vestecké lineární návsi s kvalitní parkovou úpravou a rekonstruovanými původními domy a statky.

Toto historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je vymezeno jako „širší centrální části kolem návsi“ společně s nevyužitými rozvojovými plochami „za humny“ aniž by mezi nimi byla nějaká hodnotová souvislost. Vymezené území by mělo být definováno na základě urbanistických hodnot a kritérií, nikoliv účelově ohraničeno

Deklarovaný důraz na historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je v přímém rozporu s faktickým obsahem návrhu zahustit výstavbou s vysokou koncentrací bydlení, velkoobjemovými budovami s intenzivní komerčními regulativy 80% zastavěností 10% zeleně a 70% zastavění a 20% zeleně.

V historicky, kulturně a urbanisticky hodnotném jádru obce by měl být koeficient zastavěnosti zachován. Textová část návrhu (cíle a priority) je tedy v rozporu s výrokovou částí ÚP i v rozporu s požadavkem na odstranění závad ve využití krajiny, neboť zvyšování podílu nepropustných ploch snižuje již tak nízký potenciál retence i již tak nízkou ekologickou stabilitu.

Pro využití nevyhovujícího stávajícího zastavěného území na návsi (část Z1-8, SM.C2) s původním stavením, hospodářskými přístřešky a zahradou (stodola zbourána) by měla být vymezena transformační plocha T.X s vymezenými podrobnými závaznými podmínkami (regulativy), které zaručí kontrolovanou transformaci na občanskou vybavenost a veřejné prostranství v citlivém kontextu historické návsi.

**Zpracovat regulaci pro zachování historického, kulturně a urbanisticky hodnotného jádra obce s rekonstruovanými původními domy a statky**

Historické, kulturní a urbanisticky hodnotného jádro obce s rekonstruovanými původními domy a statky vymezit. Rozpor návrhu s výřezovou částí by měl být odstraněn zpracováním speciální regulace prostorové i výškové. Vzhledem k poloze jádra obce ve svažitém terénu zohlednit pohledovou výšku na straně orientované k návsi, vyloučit vznik podélného objemného bloku z delší strany ve směru do nezastavěného území převážně pod podzemí ze strany do hodnotné návsi, kompletně nad zemí, např. úpravou definice nadzemního podlaží (na pohledově nadzemní podlaží), omezením výšky soklu, omezením absolutní výšky na straně orientované do návsi

**K diskriminačním podmínkám ve vymezené „širší centrální části obce kolem návsi“**

Území rozděleno do dvou ploch Z1-8 Stavingu Olomouc/Vestec Centrum a Z1-16 ostatních vlastníků/stavebníků. Dle schváleného zadání měly mít rovné podmínky. Zadání neodpovídá návrhu, Obec zneužívá svého postavení k selektivnímu zvýhodnění jednoho stavebníka-developera

- a) v možnosti extrémní koncentrace bydlení 80% zastavěnost, mim 10% zeleň (SM.C2)
- b) v benevolenci výstavby bytových domů (SM.C1)
- c) obdržel výjimku z podmínky v rámci veřejného procesu územního plánování uzavřít řádnou plánovací smlouvu s obcí se stanovením řádného příspěvkového poplatku
- d) v ovlivnění návrhu dle smlouvy uzavřené s obcí (26.6. 2024) v průběhu pořizování změny č.1 (zahájeno 20.9. 2023), tzn. mimo rámec transparentního veřejného procesu
- e) v nevykonatelných regulativních a zkrácení koeficientů zastavěnosti (koeficienty nedefinovány nebo 0% vozovky, parkovací stání, aj.)
- f) ostatním stavebníkům na návsi je za možnost zahuštění výstavby uložena diskriminační podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí na finanční spoluúčast po vzoru, jakýchsi nespecifikovaných pravidel platných pro Hl.m. Prahu

**K podmínce pro ostatní stavebníky uzavřít s obcí plánovací smlouvu na finanční spoluúčast po vzoru pravidel platných pro Hl.m. Prahu**

Podmínka by měla být závazná pro všechny. Netransparentní výjimka pro Staving Olomouc/Vestec Centrum by měla být zrušena. Návrh by měl obsahovat buď konkrétní kritéria plánovací smlouvy nebo by zastupitelstvo mělo posoudit vhodnost komplikované pražské metodiky pro místní poměry, či projednat a schválit metodiku vlastní (např. inspirovanou obcí Zlatníky-Hodkovice) formou usnesení. Toto schválení je ostatně i dosud nenaplněnou prioritou programového prohlášení zastupitelstva 2022-2026

**K dohodě/plánovací smlouvě z 26.6. 2024 uzavřené obcí s developerem mimo proces územního plánování:**

Pokud na plochách s navrhovanou možností využití i pro bytové domy (SM.C1) obec sjednala s developerem řadové rodinné domy, měly tomu odpovídat závazné regulativy. Obec získá právní jistotu a veřejnost možnost kontroly. Zamezí se po 20 let zavedené praxi.

**K Z1-8 změna vybavenosti na bydlení/polyfunkční dům Těžiště (SM3) a změny rodinných domů na viladomy (SM4)**

Návrh do zastavěného území zavádí nové formy kapacitního bydlení, které jsou zde doposud nepřipustné:

- a) bydlení polyfunkční (dům Těžiště s cca 18-ti BJ, v přízemí Pošta partner s kavárnou) místo stávající plnohodnotné obč. vybavenosti
- b) „viladomy“ s větším počtem BJ než 3 (počet však návrh nespecifikuje) místo stávajících rodinných domů

Doplnit jaký je veřejný zájem v rozsáhlém obytném území omezit plnohodnotnou občanskou vybavenost (ordinace zubař, polyklinik, sociální služby, aj. komerční služby) a nahradit ji bydlením.

Navrhovaná změna (místo 3 BJ v RD - více... ? BJ, místo občanské vybavenosti - cca 18 BJ) povede i ke zhodnocení pozemků investora a nekompenzované zátěži na infrastrukturu obce i v dalších oblastech: odpady, školství, hromadná doprava, živ. prostředí aj. I tato změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy investora s obcí na finanční spoluúčast po vzoru Hl.m. Prahy, nikoliv tentýž investor i zde z podmínky selektivně vyjímán.

Odmitnutí připomínky na veřejném projednání, že se tato podmínka plánovací smlouvy na tuto změnu nevztahuje, neboť nedochází k navýšení podlahové plochy bydlení, nelze akceptovat

Nebytové prostory v objektu Těžiště (SM.3), které hodlá obec pořídit pro veřejnou službu Pošty Partner s kavárnou, venkovní předzahrádkou, přístupem zásobování a příslušnými návštěvními parkovacími místy (cca 10 + 2 ZTP), by měly být vymezeny jako veřejně prospěšná stavba (VPS) k zajištění jejich plnohodnotného a nekonfliktního využití

(parkovací místa nesloužila jako sloučená k pokrytí deficitu vyvolanému privátními účely, nebyly nepřipustným způsobem porušovány limity zeleně). Důvodem vymezení jako VPS je tedy i ochrana veř. investic před jejich vynakládáním do případného okolního chaosu (parkování, limity zeleně). Nelze řešit netransparentním převodem blíže nespecifikované části plochy na obec.

Změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem za účelem finanční spoluúčasti za zhodnocení pozemků po vzoru Hl.m. Prahy,

Ověřit, zda šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu (ul. Máchova) je min. 12 m

## NÁPRAVA DEFICITU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

V rozvojovém obytném území jižně od komunikace Vestecké bylo zastavěno mnohohektarové obytné území, aniž by byly splněny zákonné požadavky na veřejná prostranství (dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. 1 000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství na 2 ha). Jde o vzájemně provázané plochy (Z1B, Z1C, Z2A, Z2B, Z2C, Z2D zcela či z části zastavěné) s obyt. zástavbou v souhrnu na cca 8-9 ha. Obec byla od roku 2008 na absenci veř. prostranství a na pochybení v samosprávných schvalovacích procesech systematicky a marně upozorňována. V průběhu let tak deficit veřejných prostranství narostl na cca 4 000 m<sup>2</sup>. Občané přitom mají na tuto infrastrukturu ze zákona nárok. Má přispět ke zkvalitnění jejich života, pozitivně ovlivnit biodiverzitu, mikroklima, vsakování vod, přispět k ekologické stabilitě (parky náměstí, veř. zeleň, místa k obecnému volnému pobytu v zeleni, setkávání, odpočinku). Je požadováno, aby byl takto historicky nakumulovaný deficit kompenzován závazným vymezením veř. prostranství 4 000 m<sup>2</sup> v grafické a textové části změny č.1 ÚP.

Argument pana starosty na veřejném projednání, že jsme si s autorkou krajinného plánu řekli, že zeleň bude v krajně, neboť sedět v parku 1000 m<sup>2</sup> v zástavbě nedává smysl, nelze akceptovat.

Ke krytí deficitu by nemělo být započteno:

a) oplocený komunitní prostor/zahrada 1260 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 112/159, s regulovaným přístupem, z části zastavěný stavbou spolkového bytového účelu (kuchyňka, toalety, pergola, sklad vybavení), viz stavební povolení, oplocení-územní souhlas

Místo stávající funkce obytné by zde měla být nově vymezena plocha občanské vybavenosti se spec. využitím, nikoliv zeleně parkové ZP. Není veřejným prostranstvím (viz způsob využití). Změna není součástí zadání, v návrhu není řádně zdokumentována ani odůvodněna.

b) Dopravní infrastrukturu (konkrétně 8 parkovacích stání v uličním prostoru), která byla původně povolena jako obslužná/návštěvnická stání ke vznikajícímu veřejnému prostranství. To následně zaniklo jeho oplocením pro spolkovou činnost s omezeným přístupem veřejnosti; parkovací stání zůstala jedinou veřejně přístupnou plochou v daném území. Tato stání nejsou slučitelná s účelem kompenzace historického deficitu VP, jímž je zajištění obecného volného pobytu v zeleni, rekreace a ekologické stability. Slouží výhradně jako dopravní plocha. Dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. se navíc pozemní komunikace (včetně parkovacích stání) do výměry plnicí kvantitativní standard VP nezapočítávaly a jejich zařazení do krytí deficitu je nepřipustné.

## K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Vyhodnocení uvádí, že u naprosté většiny sledovaných oblastí, nedojde k významným vlivům, takže nejsou potřebná žádná dodatečná opatření. Je v rozporu s obsahem i rozsahem změny i s jejím zadáním: řešit ekologické, hygienické, dopravní, krajinné závady a zohlednit Územní studii krajiny 2019 ORP Černošice. Ta deklaruje především vyčerpaný hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vlivem vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch na návrh. Návrh se explicitně zbavuje zodpovědnosti za řešení sucha nadmístního významu - vylučuje řešení v rámci změn (dle Politiky územního rozvoje ČR- Vestec specifická oblast ohrožená suchem (v SOB9).



Závazné dovymezení dvou vodních ploch v lokalitě Z1-6 - přírodních retenčních nádrží ve volné krajině (které již vymezil Krajinový plán, jenž byl již součástí projednávaného ÚP 2018) je bezpochyby dílčím přínosem, ale nedostatečným opatřením, které neřeší poměry v zastavěném a zastavovitelném území.

Udržitelný rozvoj musí zákonitě ovlivňovat:

#### **Redukce zelených ploch**

významná redukce ploch Krajinového plánu aj. zelených ploch přírodních (ztráta bez adekvátní kompenzace)

#### **Změna krajinového rázu**

regionální sušárna čistírenských kalů (3x kapacitní hala) Z1-4 a rozšíření agroareálu (2 x hala) Z1-5 v plochách Krajinového plánu

#### **Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha**

Návrh ignoruje podmínku (KÚSK) posouzení nezbytnosti a účelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, není vyjádřena míra využití stávajících ploch/chybí informace o rezervách, bez čehož nelze schválit zábery,

#### **Nereálnost navrhovaného opatření čtyřřadé aleje bulváru Videňská**

V ÚP 2018 byl vymezen nejvýznamnější prvek sídelní zeleně-dvouřadé oboustranné stromořadí koridoru exponované Videňské ulice, jako opatření ke kompenzaci postupně se kumulujících ekologických a hygienických závad v rozrůstajícím se zastavovaném území. Podkladem pro vymezení se stala architektonická-urbanistická studie arch. Zdeňka Ouředníčka z roku 2010. V průběhu 15-ti let s přispěním nezávaznosti opatření (nevymezeno jako veřejně prospěšná stavba), bylo území, až na vzácné výjimky, zcela zastavěno. Vzhledem k reálnému stavu území je opatření, v drtivé části území z hlediska kompenzace ekologických a hygienických závad zcela neúčinné, nespolehlivé a neefektivní. Tím spíše, že právě tam, kde je možné masivní dvouřadé stromořadí alespoň z části zrealizovat na ploše Z.17 (Z.17.A) či transformační ploše v lokalitě Z1-3, ho návrh ruší. Odůvodnění na veřejném zasedání, že ho ruší neboť tam má obec nějaké záměry, kterým překáží nelze akceptovat.

Neúčinné opatření by mělo být kompenzováno v adekvátním rozsahu vymezením realistického a realizovatelného opatření v jiné, zastavitelné lokalitě, kde bude zároveň vymezeno jako VPS. Odkazování na neexistující nebo nerealizovatelné/nezávazné prvky zeleně snižuje věrohodnost celého ÚP.

Proto by právě v rušeném úseku měl být koridor dvouřadého oboustranného stromořadí vymezen jako veřejně prospěšná stavba, ponechán ve stávající šíři 52 m.

#### **Zábery ZPF 1. třídy ochrany**

Navrhovány nové zábery ZPF 7,54 ha, z toho 1,54 ha na kvalitní I. třídě ochrany, aniž by bylo prokázáno, že záměr nelze umístit jinde, lokalita Z1-5 Agroareál z části na půdách I. třídy ochrany ale i v ÚSES, v lokalitě Z1-6 nezohledněn zábor dle projektové přípravy Skateparku s občerstvením. Zábery nedostatečně odůvodněny jen obecně - veřejným zájmem, aniž by jeho převahu nad původním blíže specifikoval

#### **Extrémní zahuštění obytné výstavby**

Ve významné části zastavěného a zejména zastavitelného území navrženy změny limitů-zastavěnost 80% (ev. 70%), koeficient zeleně 10% (ev. 20%) a zaváděny nové formy kapacitního bydlení. V přímém rozporu s potřebou odstranit/zmírnit hygienické zábery (hluk, prach z dopravy, mikroklima,) a odstranit/zmírnit hydrologické zábery (zlepšit hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch). Návrh zde prakticky vylučuje požadavek na zasakování vod v místě vzniku, není podpořen funkčními regulativy.

#### **Redukce veř. dopravní infrastruktury, prohloubení dopravních závad vysoké koncentrace dopravy v centrech obce**

Redukování ploch dopravní infrastruktury s absencí podmínek pro vznik infrastruktury pro chodce, liniovou zeleň viz. VD.2, VD.10 (z podnětky zpracování US.2, kde by bylo závazně řešeno vyňata významná část území Z.27), zkrácení



obslužné komunikace VD.4 -převádění dopravní zátěže do jiné části obytného území, nárůst přestavbou areálu Safina na kapacitní Panattoni Business park, z regionální sušámy čistírenských kalů, z rozšíření výrobního agroareálu

### Historický deficit veř. prostranství vzniklý zástavbou obytných území

Ignorování deficitu (obytná zástavba realizována v rozporu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb.) znemožňuje řádné posouzení kumulativních dopadů na mikroklima, vsakování srážkových vod a kvalitu života obyvatel

### Zvláště chráněné druhy živočichů

Pořizovatel sice požadavek Krajského úřadu na zpracování hodnocení pro lokalitu Z1-7 akceptoval, ale do návrhu není možné zapracovat případné regulativy pro využití této plochy, neboť byl požadavek odsunut mimo rámec projednání změny č.1 územního plánu.

### Produkce technologických vod

Návrh uvádí, že realizací změn nedojde k produkci žádných technologických vod. Vzhledem k tomu, že v lokalitě Z1-5 je navrhovaná komerční plocha Z.30 pro rozšíření mrazírenského výrobního agroareálu, jehož provoz prokazatelně generuje odpadní technologické vody vypouštěné do vodoteče Olšanského potoka, může být tvrzení o nulové produkci technologických vod zavádějící. Mělo by být ověřeno.

## K NEDOSTATEČNÉMU ZOHLEDNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE, ZEJMÉNA V OHROMNÉ PŮMYSLOVÉ ZÓNĚ

Území Vestec je ve studii vyhodnoceno jako území s nedostatečným hydrologickým potenciálem, vážně narušeným vodním režimem vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch, což návrh v zastavovaném území zohlednil obecným požadavkem na „zasakováním srážkových vod v místě vzniku“ a dále „případným zajištěním likvidace srážkových vod retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku“

Srážkové vody z komunikací komerční zóny v zastavitelné ploše Z.27 odtékají do stoky DK v komunikaci (pravděpodobně bez předčištění) a pod zemí jsou převáděny na druhý konec katastru do centrální retenční nádrže. Srážkové vody v areálech jsou sice kumulovány do areálových retenčních nádrží, ty však primárně slouží k ochraně DK před přetížením, ale nedochází k retenci v místě vzniku a návratu vody do místního hydrologického cyklu, což je v rozporu s prvotním cílem retence vody.

Nejsou vytvořeny závazné podmínky pro vznik modrozelené infrastruktury (komunikace v nových rozvojových plochách s vegetačními a filtračními vsakovacími pásy, propustnými dlažbami, povrchovou retenční nádrží pro Z.27, územní studie ÚS.2 je vymezena jen na vybranou část území)

## PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE NEZOHLEDNĚNÉ PŘI PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ

### Z1-1 Safina - průmyslový business park 8 ha

1. V návrhu chybí úprava regulativů k ploše s přiřazeným indexem OK.1. Úprava regulativů dle záměrů nového vlastníka, přestavba na business park
2. Ze záměrů nového vlastníka (dokumentace EIA) i jeho smlouvy s obcí vyplývá převedení splaškových vod z areálu na ČOV Vestec. Nároky na ČOV by měly být v návrhu jasně specifikovány, viz též samostatná připomínka k ČOV
3. Vzhledem ke zjištěným závadám v území: vysoké intenzitě dopravy, hluku ze silniční dopravy, emisím NOx a vyčerpanému hydrologickému potenciálu:
  - a) by neměly být navyšovány limity zastavěnosti (dle smlouvy ze stávajících max 50% na 60%)
  - b) by neměly být snižovány limity zeleně (dle smlouvy ze stávajících min. 25% na 15%), neboť toto zvýšení prostavěnosti areálu, vč. ploch zpevněných, povede k posílení tepelného ostrova a prohloubení vysušování krajiny. Ke zmírnění/odstranění závad vymezení Zelené páteře v ÚP Vestec nestačí, tím spíše, že i praxí této změny ÚP je zmenšování plochy Zelené páteře ve prospěch ploch

zastavitelných. Ekologická, environmentální opatření je nutné posílit, zachování stávajících regulativů je klíčovým opatřením.

4. Zvýšením regulativů pro nového vlastníka by vznikl i nebezpečný vzor pro ostatní vlastníky areálů na stabilizovaných/zastavěných i rozvojových/zastavitelných plochách OK.
5. Měly by být zachovány chodníky podél komunikace Průmyslové a II/603 Videňské. V záměru vlastníka (dokumentaci EIA i smlouvě s obcí) jsou chodníky zapracovány jako plochy zeleně, čímž dochází k účelovému zkreslování limitů zastavěnosti a zhoršování bezpečnosti chodců

#### **Z1-2 zrušení plochy přírodní u kruhového objezdu II/603 Videňská z důvodů výstavby parkoviště navazujícího na přívaděč okruhu**

1. Měla-li být dle zadání prověřena aktualizaci dle skutečného stavu - na celé vymezené ploše se nachází nepovolená stavba privátní zpevněné odstavné plochy, parkoviště. Je nevhodně obsluhované z kruhového objezdu sjezdem v parametrech pro zemědělskou techniku a navazujícího na polní cestu. Cílem územního plánování by neměla být legalizace černé stavby, kdy vlastník za porušování předpisů bude odměněn zhodnocením pozemků a úhradou nákladů na pořízení této změny z prostředků daňových poplatníků-rozpočtu obce. Jak k tomu přijdou poctiví vlastníci provozoven, kteří zákony dodržují.
2. Když vlastník v roce 2008 sjednával s obcí koupi obecního pozemku, sousedícího s areálem provozoven v jeho vlastnictví, bylo smluvními stranami argumentováno tím, že tyto pozemky kompenzují zcela chybějící plochy areálové zeleně/nedodržení limitů zastavěnosti v provozovnách vlastníka. Má-li být prověřen skutečný stav, mělo by být zjištěno, že tímto opatřením náprava sjednána nebyla. Změnou by došlo k prohloubení závad v území. Plocha by pro kompenzace nadlimitní prostavěnosti území měla zůstat vymezena jako nezastavitelná plocha přírodní.
3. Absence infrastruktury pro pěší je z hlediska bezpečnosti z tohoto návrhu zásadní závadou.

#### **Z1-4 regionální sušárna kalů**

1. Mělo by jít o zařízení pro oblast Dolnobřežanska, což předpokládá svoz čistírenských kalů z mnoha dalších obcí skrze rezidenční zástavbu Vestce (byť po jejím okraji). Proto by mělo být navrženo a projednáno alternativní vymezení plochy v rámci zastavitelných ploch průmyslové zóny. Přeprava kalů skrze rezidenční zástavbu Vestce by se tak omezila pouze na kaly z ČOV Vestec. Nemuselo by dojít k redukci ploch Zelené páteře a negativním zásahům do koncepce Krajinového plánu.
2. Záměr neodpovídá koncepci utváření obce Vestec – situování ploch pro bydlení a rekreaci východním směrem od komunikace II/603 Videňské. Situování průmyslových ploch na opačné, západní straně z důvodů ochrany veřejného zdraví obyvatelstva před emisemi NOx a hluku z dopravy.

#### **Z1-5 rozšíření areálu Agro**

Jestliže praxe ukazuje, že rozsah ploch Zelené páteře/ Krajinového plánu, vymezené ÚP Vestec 2018 z environmentálních důvodů, může být redukován, tento úbytek by měl být za účelem snižování zjištěných ekologických a hydrologických závad v území kompenzován náhradními plochami.

#### **Z1-9 Západní komerční zóna**

1. Komunikace jsou již realizovány, Krajský úřad SK dotazem na obci zjistil, že územní studie komerční zóna Vestec-Hodkovická, bude podkladem pro změnu územního plánu, nikoliv podklad pro rozhodování. Změna územního plánu podle již realizovaných staveb komunikací by nebyl postup v souladu s plněním cílů územního plánování.
2. Srážkové vody z těchto realizovaných komunikací by měli být likvidovány zasakováním v místě vzniku, nikoliv odváděny stokami DK v tělese komunikace pod zemí na opačný konec katastru
3. Využití návrhem dotčené celé plochy Z.27 mělo být podmíněno zpracováním územní studie US.2 Jejím účelem by mělo být řešení konkrétních závazných hydrologických opatření-zohlednění Územní studie krajiny 2019 ORP Černošice, navržen decentralizovaný systém hospodaření s vodou retenční nádrž, možnost napojení do nedaleké vodoteče, nikoliv do dešťové kanalizace. Požadavek by měl být doplněn do všech územních studií.
5. Při západním okraji stávajícího komerčního území by měla být zachována cyklostezka, zařazena jako VPS, nikoliv odsunuta na k.ú. Zlatníky Hodkovice jak předpokládá veřejně dostupné projektové řešení/Územní studie komerční zóna Hodkovická, coby podklad k uzavřeným smlouvám mezi obcí a investorem.
6. Regulativy pro plochy XX – specifické věda výzkum by měly být upraveny/zpřísněny tak, aby přípustné využití souviselo s hlavním využitím, má-li být cílem na těchto plochách podpořit vznik vědeckých, výzkumných, vzdělávacích zařízení.

#### **Z1-12 -zrušení významné části koridoru HD**

Koncepce dopravního koridoru je po desítky let zodpovědnými osobami/politiky, ale i ÚP Vestec 2018, uváděna jako důležitá strategická a koordinovaná (i s Jesenicí) veřejná dopravní infrastruktura regionálního významu. Ať tu nazývána koridorem hrom. dopravy "Metrobus", poté „Napojením regionu Star na metro". V návrhu v němž je koridor HD z významné části rušen, by měla být jednoznačně popsána a projednána nová koncepce veřejné dopravní infrastruktury regionálního významu, která pomůže zmírnit dopravní přetížení regionu a kompenzuje i zvýšení dopravy vyvolané intenzivním stavebním rozvojem Vestec i sídel v okolní suburbii, zkvalitní cestování za prací a do škol, odlehčí zatížení Vídeňské od dopravy z Posázaví.

Ing. Barbora Bucharová, ing. Arch. Jan Buchar

# Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce

Doplnění a upřesnění věcných argumentů k připomínkám podaným  
dne 19.11.2025



## DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE

Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provedení územní studie na území obce Vestec.  
Návrh změny č. 1 neřeší.

## KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1-5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ

připomínka uplatňována opakovaně - poživatelem zamítnuta

Změny vyvolají nároky na ČOV.

Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na níž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok.

Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO.

Projektant uvádí:

**„Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1 950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV“**

Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1 950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidl (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safiny (viz dokumentace EIA)

Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m<sup>3</sup>; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m<sup>3</sup>. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štol soustavy ze Želivky.....

Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřijatelné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek.

Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1-5) na úkor krajinné zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzifikaci ČOV.

**Technická infrastruktura TU - Sušárna kalů** (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná - zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nesprávně uvádí, že

a) doplnit min. koeficient zeleně 25%-30%

b) využití regionální sušárny kalů a ČOV se neslučuje s využitím pro bydlení, bydlení nahradit "stavby pro obsluhu a správu areálu bez trvalého bydlení" nebo na "služební byty nezbytné pro zajištění nepřetržitého provozu (1 BJ)

c) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesprávně uvádí, že by do území byly vneseny pachy, hluk uvést na pravou míru, navrhnout opatření-izolační zeleň

### Koeficienty zastavěnosti na plochách OV občanské vybavenosti

Pro plochy občanského vybavení veřejného (OV) není stanoven koeficient zeleně, stanoven je pouze koeficient zastavění pozemku 40%, což znamená, že zbylých 60 % plochy může být řešeno jako zpevněná plocha, parkoviště, manipulační plocha nebo beton (v zastavitelné ploše Z.12 je to 50%) bez zeleně. Je žádoucí požadovat minimální množství zeleně.

## K VYMEZENÍ POJMŮ

**Definice „dvojdom“** - uvést/doplnit, zda je vskutku chápán jako 2 x 3 bytové jednotky, tzn. max. 6 BJ

**Definice „viladům“**

specifikovat max. počet bytových jednotek a nároky na veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek viladomu (12 m?)

SM.4 (lokalita Z1-8)

odůvodnit proč je tato forma bydlení navrhována v již zastavěném území kde byl dosud tento typ bydlení nepřipustný (jen RD a řadové RD)

## KE STANOVENÍ MINIMÁLNÍHO POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ (Tabulka F.4)

Původní regulace počtu parkovacích stání v územních plánech je novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 146/2024 Sb. zrušena, nově platí tabulka č. 1 z Přílohy č. 1 vyhlášky. Ta ale nemůže být součástí výrokové části ÚP, neboť se jedná o nadřazenou legislativu. S ohledem na to, že tato tabulka umožňuje výstavbu bytu o podlahové ploše 59 m<sup>2</sup> bez potřeby parkovacího stání pro takový byt, mohl by vzniknout bytový dům s malometrážními byty zcela bez parkovacích stání. To určitě není v zájmu obce. Aby se ještě nezvyšoval nedostatek parkovacích stání, měly by být na zastavitelných nebo transformačních plochách smíšených městských (SM; SM.C; SM.C1) vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, pro které bude platit regulace 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku.

## K VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

**Odůvodnění v kap. 2.1.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

1. Nesprávně je uváděno, že „změnou č. 1 z hlediska širších vztahů nedojde k žádným významným zásahům ani úpravám“.

Změna představuje zásadní zásahy do dopravní koncepce:

- a) ruší téměř celý původní koridor kapacitní veřejné hromadné dopravy vymezený jako VPS WD1B (CNU.HD) k metru linky D Písnice a nahrazuje ho plochami občanského vybavení komerčního; z původního koridoru je už pouze malá část od ulice Průmyslová na sever určena pro hromadnou dopravu ke stanici metra
  - b) zcela ruší původní úsek koridoru VPS WD1C (ve směru na Jesenici),
  - c) původní VPS WD1B nově vymezuje ve shodné plošnosti šíři v kratším úseku jako koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.1 (VPS VD.1) s tím, že jeho prodloužení směrem k jihu nahrazuje obslužnou komunikaci, vymezenou jako veřejná prostranství všeobecná (PU) pro vybranou část zastavitelné plochy Z.27 občanského vybavení komerčního. Tato komunikace končí stykovou křižovatkou s ulicí Hodkovickou (realizováno). Koridor CNU.1 je zjevně určen pouze pro dopravní obsluhu soukromých komerčních ploch, nikoli pro hromadnou dopravu
  - d) Zatímco v aktuálním ÚP Jesenice (V/2025, stejný zpracovatel) je na Šátalce vymezen koridor trasy hromadné dopravy Z14-12c (VPS 18), navazující část koridoru na území obce Vestec Změna č. 1 ÚP ruší, což v rozporu s tvrzením textové části lze z hlediska širších vztahů označit za významný zásah a úpravu, kdy oba územní plány ztrácí návaznost koridoru hromadné dopravy a cyklostezky.
  - e) Na původní koridor ke stanici metra se hromadná doprava vrátí (dle slov pana starosty na veřejném projednání) až ulicí Průmyslovou, kterou bude pro navýšení provozu nutné rozšířit. Její rozšíření však Změna č. 1 ÚP nenavrhuje.
2. Do vyhodnocení SEA by mělo být doplněno, jaké dopady bude mít navrhované řešení (úbytek veřejné dopravní infrastruktury) na dopravní zatížení a plynulost automobilové dopravy na komunikaci II/603 (Videňská) vč. dopadů záměru Z1-1 kapacitní přestavby areálu Safina na hluk, ovzduší, klima
  3. Návrh je problematický i v tom, že je výsledkem soukromo - právní smluvní dohody, ze které vyplývá, že si obec "kupuje" pozemek na přeložku komunikace (veřejný zájem VPS -přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Videňská) protihodnotou mj. ve formě výhodné změny územního plánu - místo koridoru hromadné dopravy plochy komerce. Smlouva o smlouvě budoucí kupní, nevymezení přeložky krajské komunikace jako VPS aj. návrhy, prokazující předem sjednanou a netransparentní motivaci změn ÚP, by mohly vyústit pro nezákonnost ke zrušení vydané Změny č.1 ÚP Vestce



Texty návrhu vykazují rozpory, má být zapracován záměr stabilizace trasy kapacitní hromadné dopravy, integrované do regionálního dopravního systému. Dříve byl uvažován systém „metrobus“. Je veden v trase při západním okraji obce (navazující na plánovanou výstavbu metra D do Písnice). Rozměry vymezeného koridoru (šířka 25m), ale i poloměry oblouků (min. 100 m) umožňují i začlenění trasy tramvaje. V rámci koridoru je přípustné též využití pro místní komunikaci, ale pouze v případě. Koncepce dopravní obsluhy území, které je v současnosti zcela závislé na silniční dopravě, zahrnuje koridor hromadné dopravy (dříve trasa tzv. „metrobusu“) z budoucí konečné stanice metra D – Písnice do Vestce a dále do Jesenice, případně směrem do Zlatníků - Hodkovic.

#### **ZX.1 (v Z1-6) skatepark v plochách krajinného plánu/zelené páteře**

1. Dle projektové přípravy prostorný betonový areál s restaurací, navrhované umístění představuje úbytek krajinné zeleně i zábor ZPF (m<sup>2</sup>), v souladu s cíli územní studie krajiny ORP Černošice 2019 by měl být vymezen v dosud nevyužitých plochách pro sport VO.2, VO.3 (v majetku obce)
2. Jedná se o investici obce do vybavenosti, z projektové přípravy vyplývá, že je umístěn na soukromém pozemku - měl by být vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

#### **Vymezit VPS koridor pro revitalizaci toku**

1. z důvodů koordinace s dalšími četnými navrhovanými záměry v ploše Z1-6 by měl být pro připravovaný záměr obce-zmeandrování vodoteče (Olšanského potoka) vymezen jako VPS koridor pro revitalizaci vodoteče, viz. tvorba přírodních hodnot a vodních biotopů

#### **VPS-přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Videňská**

1. plánovaná komunikace Hodkovické a související veřejná infrastruktura (vodovod, splašková kanalizace, úpravy DK, chodníky, veřejné osvětlení, světelná signalizace, dvouřadé stromořadí, bez tří plánovaných sjezdů na soukromý komerční pozemek a komerčních parkovacích stání ) by měla být, navzdory uzavřeným smlouvám o nabytí pozemků/ů obcí, vymezena jako klíčová veřejně prospěšná stavba (VPS), neboť záměr má být realizován z veřejných prostředků (vč. KSÚS Středočeského kraje) a slouží nezpochybnitelnému veřejnému zájmu-řešení dopravního kolizního místa. Nevymezením VPS se obec/kraj dobrovolně vzdává základního nástroje pro zajištění realizace záměru ve veřejném zájmu a staví ho na roven běžné soukromé stavbě, což je v přímém rozporu s účelem nabytí pozemku.
2. Návrh by měl být doplněn o požadavek na plánovací smlouvu, která by zajistila transparentní a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a vyvážení závazků tak, aby díky nízké smluvní kupní ceně a dalším podmínkám v rámci dohody o pozemku (vč. recipročních změn funkcí využití pozemků-VPS koridor hrom. dopravy za OK) nedocházelo k případným nepřímým kompenzacím a neúměrnému přenášení finanční zátěže na obec či kraj (vč. nasmlouvaných tří sjezdů pro kamiony na soukromý pozemek odůvodněných panem starostou jako součást investice do chodníků)

#### **Cyklostezka podél jižního okraje obce Vestec**

plánovaná cyklostezka při v IP2 by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba

#### **VPS VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec**

1. Vymezení již realizované a užívané stavby cyklostezky by se mělo týkat pouze pozemků (p.č.) , kde nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání a kde nepominul veřejný zájem na využití práva na vyvlastnění.
2. Měla by být vyznačena ve všech výkresech-chybi v koordinačním

#### **VPS VD.9 Plocha pro výstavbu (související s výstavbou?) stanice metra Depo Písnice (Z-14) - požadavek na precizní specifikaci**

1. VPS nelze posoudit, není specifikován její účel a nezbytnost, název je zavádějící, samotné Depo Písnice leží na KÚ Písnice. Specifikace účelu požadována již k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP 2018- pořizovatelem zamítnuto pro předjímání řešení zpracovatelem
2. Není odůvodněno, proč veřejný zájem vymezení plochy pro výstavbu stanice metra Depo Písnice uvnitř hranice zastavěného území (v areálu Auto Kurz s.r.o. p.č. 488 a kapacitního parkoviště pro Kasino Vestec p.č. 482/1 a 482/2 - stavební povolení SÚ Jesenice Spis. zn.: SÚ/05012/2024/Haj Ing.) převažuje nad veřejným zájmem zachování limitů areálové zeleně, ploch přírodních-zpracovaných do do ÚP 2018 na základě požadavku hl. m.



Prahy jako opatření proti srůstání obcí a i nadále v požadavcích zadání jako urbanistická závada k odstranění či omezení.

3. Návrh je v rozporu s cíli Územní studie krajiny ORP Černošice 2019 a zadáním řešit v území nízkou ekologickou stabilitu a nízký potenciál retence.

#### VPS VD.4 Místní obslužná komunikace k ploše Z2C (WD4A silniční infrastruktura)

1. Část veřejně prospěšné komunikace VD.4, vyznačená žlutým obrysem je nesprávně uváděna jako zrušená krajským soudem v ÚP 2018 (zrušeny plochy P1 (S), Z1A (S), nikoliv veřejné prostranství PV.)
2. Pokud nebylo v odůvodnění precizně prokázáno, že pominul veřejný zájem na zajištění dopravní obslužnosti ploch bydlení Z.5, Z.6 + další výstavba ul. Máchova (+Z2C + Z2B dle ÚP 2018) veřejně prospěšnou komunikací VD.4 (WD4A) nad křížením s komunikací Werichova (při RD členů samosprávy) by neměly být rušeny její úseky vymezené na soukromých stavebních pozemcích a byly zachovány podmínky umožňující majetkoprávní vypořádání s vlastníky pozemků (např. 112/208, 109/7). Jedině tak může v souladu s cíli územního plánování zajištěna plnohodnotná dopravní infrastruktura, nikoliv za nehospodárného vynaložení veřejných finančních prostředků na pouhý chodník.
3. Odůvodnění zrušení částí, které zaznělo od pana starosty na veřejném projednání, že *tamní výstavba* (v okolí RD členů samosprávy) *negeneruje žádnou automobilovou dopravu*, nelze akceptovat. I rodinné domy aj. formy bydlení v ul. Máchova, jsou zdrojem individuální automobilové dopravy, která by v rozporu s dlouhodobou koncepcí ÚP neměla být účelově odkláněna do přetížené komunikace Ve Stromkách.
4. Odůvodnění zrušené části v úseku při soukromém stavebním pozemku p.č.109/7, že *na chybějící pozemek 43 m<sup>2</sup> nelze uplatnit právo na vyvlastnění, neboť by tím došlo ke zmenšení soukromého pozemku na rodinný dům pod požadovaný limit 800 m<sup>2</sup>*, se nezakládá na právdě, jak vyplývá z ověření. Po oddělení potřebných cca 43 m<sup>2</sup> na plnohodnotnou VPS komunikaci plocha stavebního pozemku činí cca 873 m<sup>2</sup>, což překračuje minimální požadavek ÚP.



5. Jestliže podnikající developéři již přilehlé soukromé plochy zastavěli a obec po nich nepožadovala, aby VPS komunikaci zainvestovali, obec selhala v zajištění spravedlivé participace investorů na nákladech. Pokud je nová komunikace nezbytná i kvůli přetížení, způsobenému předchozí developerskou výstavbou a má obsluhovat i další rozvojové plochy těch, kteří z výstavby profitují, pak veřejný zájem spočívá v tom, že tato komunikace musí být postavena, ale nikoliv, že musí být placena z obecního rozpočtu.
6. Ponechání statusu veřejně prospěšné stavby VD.4 na soukromých pozemcích jen v úseku podél rozvojové plochy Z.1 s odůvodněním, že bude financována z obecního rozpočtu, je nepřipustné zneužití institutu VPS pro financování technické a dopravní infrastruktury pro soukromé realitní podnikání.
7. Do regulativů pro dané plochy Z.1 a Z.5 (Z1A+Z1B+Z1C+Z2B část) by měla být doplněna povinnost uzavřít plánovací smlouvu k transparentnímu a vyváženému zajištění financování dopravní a technické infrastruktury

#### VPS VD.5 Silniční infrastruktura-místní komunikace (WD4C)

1. Zrušení dopravního napojení rozvojového obytného území (část plochy Z.2 a plocha T.2) by mělo být odůvodněno

#### VPS VD.7 Cyklostezka podél západního okraje Vestec (WD5)

1. V hlavním a koordinačním výkresu chybně uváděna jako cyklotrasa (v rámci vozovky)

#### VPS VD.2 Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce-mělo by být přehodnoceno

1. Návrhem dochází k účelovému rušení závěrečné části komunikace, která je součástí platného stavebního povolení Komerční zóna Z.27C 2. etapa inženýrské sítě a komunikace Spis. zn.: S-MUCE

26617/2024/OSU/Joch z 24.8. 2024 úseky A,B,C, závazné stanovisko úřadu územního plánování Č.j.: MUCE 122770/2023), k jeho nahrazení dalšími komerčními plochami a ke sloučení s jinou již realizovanou obslužnou komunikací pro dopravní obslužnost pozemků/skladových areálů. Tím fakticky dochází ke zvětšení komerčních ploch (vč. o další nově navržené), ale zároveň k oslabení dopravní infrastruktury v území. Před schválením Změny by mělo být prokázáno, že je z hlediska ochrany veřejných zájmů, bezpečnosti a kapacity nově navržené řešení VD.2 přínosem oproti původnímu řešení.

2. Nově navrhovaná VD.2 je zprovozněna v investory realizované části vozovky (dle SP/ÚR v š. 7 m, vč. inženýrských sítí a veřejné osvětlení VO), avšak bez bezpečné infrastruktury pro pěší a liniové uliční zeleně. Je-li veřejným zájmem plně funkční komunikace, mělo by být ověřeno, zda vymezená šíře VPS VD 2 vytváří předpoklady pro zajištění všech funkcí veřejné komunikace, vč. bezpečných chodníků, liniové zeleně a umístění již realizovaného veřejného osvětlení, tím spíše, že po uplynutí dohodnuté lhůty hodlá převzít celou stavbu do svého majetku.
3. Předložený argument, že *chodníky, stromořadí, případně VO, budou realizovat na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to "zkoordinuje studií,"* je v rozporu s principem VPS, nechrání veřejný zájem, umožňuje pokračovat v zavedené praxi, kdy investoři jako náhradu za veřejný chodník vydláždí na svých pozemcích libovolné pásy, jejichž účelem je i parkování, či areálová zeleň dle limitů je vydávána i za veřejnou liniovou uliční zeleň, jak ostatně vyplývá z veřejně dostupných projektových záměrů.
4. Pokud je veřejným zájmem dokončení plně funkční komunikace, pak by pro veškeré rozvojové plochy Z.27, obsluhované touto komunikací, měla být doplněna podmínka uzavření cílené a právně závazné plánovací smlouvy, upravující financování těchto chybějících částí, aby se případné náklady na rozvoj území nepřesouvaly na obec.
5. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy.
6. Povinnosti pořídit Územní studii US 2 by měla být uložena pro celé rozvojové a celou původní plochu obsluhovanou VPS VD 2 vč. účelově vyňaté červeně ohraničené plochy Z1-9, neboť vynětí znemožňuje ověřit celkovou funkčnost řešení, tak, aby návrh nesloužil jen k legalizaci potencionálně rizikového stavu, kdy VPS komunikace jsou nahrazovány soukromými komerčními plochami a běžné komunikace pro obsluhu komerčního území jsou vydávány za nově navržené VPS komunikace, což je flagrantním porušením principů územního plánování.

**VPS VD.10 pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (VD.1)-mělo by být přehodnoceno, legalizace neověřeného, nekoncepčního stavu, falešný koridor**

1. Návrhem dochází k nekompenzovanou degradaci veřejného zájmu ve prospěch soukromého komerčního rozvoje. Návrh „přesouvá“ soudem (pro mizerné odůvodnění) zrušený úsek VPS koridoru kapacitní veřejné dopravy WD1B (CNU.HD) z původní pozice na rozhraní rozvojových ploch Z27A,Z27B,Z27C do nitra plochy Z27C kde ho nahrazuje zúženou plochou s již realizovanou vozovkou pro obsluhu jakési dílčí plochy vyňaté z plochy Z27C (viz. územní rozhodnutí a stavební povolení Komerční zóna Z27C -Vestec, 2. etapa-Inženýrské sítě a komunikace), nesplňující původní nároky a dodatečně ji vymezuje jako VPS. Navržené řešení je v rozporu s účelem a cíli územního plánování. V území dochází k významnému úbytku původně navržených veřejně prospěšných staveb veřejné dopravní infrastruktury (vč. rušení částí VPS VD.2 po obvodu zóny) a k natlačení nekompletních poddimenzovaných komunikací do jednoho místa na komunikaci III/ 10114 Hodkovické. Rozsah v ÚP 2018 vymezených VPS komunikací veřejné dopravní infrastruktury v území by měl být ve veřejném zájmu naopak posílen,vzhledem k nárůstu dopravy vyvolaném návrhy v území Z1-1, Z-12, Z1-9, Z1-15.
2. Investory v území již realizovaná obslužná komunikace pro Komerční zónu Z27C (dle SP úsek B v šíři 7 m) změnou navržená jako VPS VD pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (Koridor kapacitní hromadné dopravy VD.1), by měla být, za podmínky zachování/posílení původního rozsahu vymezení VPS, navržena v šíři CNU.1 tzn. uváděné 20 m/25 m? a s plnohodnotnou překryvnou funkcí. Tak budou vytvořeny podmínky pro plnohodnotný dopravní koridor vč. bezpečné infrastruktury pro chodce, autobusových zastávek a veřejné uliční liniové zeleně dle požadavku US.2 i regulativu pro CNU.1
3. Změna navrhuje vyjmout povinnosti Územní studie US.2 nejen z problematického území při komunikaci VPS VD.2, ale i z problematického území při komunikaci VPS VD.10 (jimiž dochází k degradaci VPS v území), což je z hlediska ochrany veř. zájmů nepřijatelné. Z veřejně dostupné

projektové přípravy, vč. dotčeného úseku VPS VD.10 vyplývá, že vydlážděné pásy podél areálů mají sloužit k parkování, bezpečná veřejná infrastr. pro pěší fakticky neexistuje a areálová zeleň supluje veř. uliční zeleň. Vágní odůvodnění že, *veř. infrastrukturu: chodníky, liniovou zeleň, autobusovou zastávku, VO zbudují na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to zkoordinuje studií* je nutné podepřít vymezením komunikace VPS VD.10 v odpovídající šíři a tím, že US.2 bude pro ověření funkčnosti uložena pro celou plochu Z.27. Tím bude naplněn účel VPS jimž jsou plnohodnotné, dostatečné kapacitní komunikace zajištěné chodníky a liniovou zelení, což je cílem US.2

4. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD.2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy.

#### **Z1-8 (SM.C2) Plocha 1 105m<sup>2</sup> na novou budovu OÚ a veřejné prostranství**

V zastavěném území na soukromém pozemku-měla být vymezena jako plocha transformační, veřejně prospěšná stavba VPS občanské vybavenosti

#### **Záměr komunitního centra se společenským sálem, klubovny a ordinacemi lékařů**

Plocha by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vzhledem k rozsahu a charakteru záměru plánovaném v území s okolní zástavbou rodinných domů i jako plocha transformační se změnou funkčního využití občanská vybavenost, viz obdobně Z1-3 požární zbrojnice). K vytvoření podmínek pro harmonický rozvoj a ochranu okolní tuto radikální změnu stavby a funkce ošetřit speciálními regulativy.

**VPS Silniční infrastruktura -místní komunikace vypuštění WD4B**  
zrušení pravděpodobně opomenuto zpracovat do návrhu

### **K VYMEZENÉ „ŠIRŠÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI OBCE KOLEM NÁVSI“**

Chybí odůvodnění, proč je „širší území centrální části obce“ vymezeno právě v tomto rozsahu.

Územní plán Vestec trvale deklaruje, že má být kladen důraz na historické jádro obce, které je kulturně a urbanisticky hodnotné. Tvoří ho rozšířený prostor Vestecké lineární návsi s kvalitní parkovou úpravou a rekonstruovanými původními domy a statky.

Toto historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je vymezeno jako „širší centrální části kolem návsi“ společně s nevyužitými rozvojovými plochami „za humny“ aniž by mezi nimi byla nějaká hodnotová souvislost. Vymezené území by mělo být definováno na základě urbanistických hodnot a kritérií, nikoliv účelově ohraničeno

Deklarovaný důraz na historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je v přímém rozporu s faktickým obsahem návrhu zahustit výstavbou s vysokou koncentrací bydlení, velkoobjemovými budovami s intenzivní komerčními regulativy 80% zastavěností 10% zeleně a 70% zastavění a 20% zeleně.

V historicky, kulturně a urbanisticky hodnotném jádru obce by měl být koeficient zastavěnosti zachován. Textová část návrhu (cíle a priority) je tedy v rozporu s výrokovou částí ÚP i v rozporu s požadavkem na odstranění závad ve využití krajiny, neboť zvyšování podílu nepropustných ploch snižuje již tak nízký potenciál retence i již tak nízkou ekologickou stabilitu.

Pro využití nevyhovujícího stávajícího zastavěného území na návsi (část Z1-8, SM.C2) s původním stavením, hospodářskými přístřešky a zahradou (stodola zbourána) by měla být vymezena transformační plocha T.X s vymezenými podrobnými závaznými podmínkami (regulativy), které zaručí kontrolovanou transformaci na občanskou vybavenost a veřejné prostranství v citlivém kontextu historické návsi.

#### **Zpracovat regulaci pro zachování historického, kulturně a urbanisticky hodnotného jádra obce s rekonstruovanými původními domy a statky**

Historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce s rekonstruovanými původními domy a statky vymezit. Rozpor návrhu s výrokovou částí by měl být odstraněn zpracováním speciální regulace prostorové i výškové. Vzhledem k poloze jádra obce ve svažitém terénu zohlednit pohledovou výšku na straně orientované k návsi, vyloučit vznik podélného objemného bloku z delší strany ve směru do nezastavěného území převážně pod podzemí ze strany do

hodnotné návsi, kompletně nad zemí, např. úpravou definice nadzemního podlaží (na pohledově nadzemní podlaží), omezením výšky soklu, omezením absolutní výšky na straně orientovaní do návsi

**K diskriminačním podmínkám ve vymezené „širší centrální části obce kolem návsi“**

Území rozděleno do dvou ploch Z1-8 Stavingu Olomouc/Vestec Centrum a Z1-16 ostatních vlastníků/stavebníků. Dle schváleného zadání měly mít rovné podmínky. Zadání neodpovídá návrhu, Obec zneužívá svého postavení k selektivnímu zvýhodnění jednoho stavebníka-developera

- a) v možnosti extrémní koncentrace bydlení 80% zastavěnost, mim 10% zeleň (SM.C2)
- b) v benevolenci výstavby bytových domů (SM.C1)
- c) obdržel výjimku z podmínky v rámci veřejného procesu územního plánování uzavřít řádnou plánovací smlouvy s obcí se stanovením řádného kontribučního poplatku
- d) v ovlivnění návrhu dle smlouvy uzavřené s obcí (26.6. 2024) v průběhu pořizování změny č.1 (zahájeno 20.9. 2023), tzn. mimo rámec transparentního veřejného procesu
- e) v nevykonatelných regulativech a zkrácení koeficientů zastavěnosti (koeficienty nedefinovány nebo 0% vozovky, parkovací stání, aj.)
- f) ostatním stavebníkům na návsi je za možnost zahuštění výstavby uložena diskriminační podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí na finanční spoluúčast po vzoru, jakýchsi nespecifikovaných pravidel platných pro Hl.m. Prahu

**K podmínce pro ostatní stavebníky uzavřít s obcí plánovací smlouvu na finanční spoluúčast po vzoru pravidel platných pro Hl.m. Prahu**

Podmínka by měla být závazná pro všechny. Netransparentní výjimka pro Staving Olomouc/Vestec Centrum by měla být zrušena. Návrh by měl obsahovat buď konkrétní kritéria plánovací smlouvy nebo by zastupitelstvo mělo posoudit vhodnost komplikované pražské metodiky pro místní poměry, či projednat a schválit metodiku vlastní (např. inspirovanou obcí Zlatníky-Hodkovice) formou usnesení. Toto schválení je ostatně i dosud nenaplněnou prioritou programového prohlášení zastupitelstva 2022-2026

**K dohodě/plánovací smlouvě z 26.6. 2024 uzavřené obcí s developerem mimo proces územního plánování:**

Pokud na plochách s navrhovanou možností využití i pro bytové domy (SM.C1) obec sjednala s developerem řadové rodinné domy, měly tomu odpovídat závazné regulativy. Obec získá právní jistotu a veřejnost možnost kontroly. Zamezí se po 20 let zavedené praxi.

**K Z1-8 změna vybavenosti na bydlení/polyfunkční dům Těžiště (SM3) a změny rodinných domů na viladomy (SM4)**

Návrh do zastavěného území zavádí nové formy kapacitního bydlení, které jsou zde doposud nepřipustné:

- a) bydlení polyfunkční (dům Těžiště s cca 18-ti BJ, v přízemí Pošta partner s kavárnou) místo stávající plnohodnotné obč. vybavenosti
- b) „viladomy“ s větším počtem BJ než 3 (počet však návrh nespecifikuje) místo stávajících rodinných domů

Doplnit jaký je veřejný zájem v rozsáhlém obytném území omezit plnohodnotnou občanskou vybavenost (ordinace zubař, polyklnika, sociální služby, aj. komerční služby) a nahradit ji bydlením.

Navrhovaná změna (místo 3 BJ v RD - více... ? BJ, místo občanské vybavenosti - cca18 BJ) povede i ke zhodnocení pozemků investora a nekompenzované zátěži na infrastrukturu obce i v dalších oblastech: odpady, školství, hromadná doprava, živ. prostředí aj. I tato změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy investora s obcí na finanční spoluúčast po vzoru Hl.m. Prahy, nikoliv tentýž investor i zde z podmínky selektivně vyjímán.

Odmítnutí připomínky na veřejném projednání, že se tato podmínka plánovací smlouvy na tuto změnu nevztahuje, neboť nedochází k navýšení podlahové plochy bydlení, nelze akceptovat

Nebytové prostory v objektu Těžiště (SM.3), které hodlá obec pořídit pro veřejnou službu Pošty Partner s kavárnou, venkovní předzahrádkou, přístupem zásobování a příslušnými návštěvními parkovacími místy (cca 10 + 2 ZTP), by měly být vymezeny jako veřejně prospěšná stavba (VPS) k zajištění jejich plnohodnotného a nekonfliktního využití (parkovací místa nesloužila jako sloučená k pokrytí deficitu vyvolanému privátními účely, nebyly nepřipustným způsobem porušovány limity zeleně). Důvodem vymezení jako VPS je tedy i ochrana veř. investic před jejich vynakládáním do případného okolního chaosu (parkování, limity zeleně). Nelze řešit netransparentním převodem blíže nespecifikované části plochy na obec.



Změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem za účelem finanční spoluúčasti za zhodnocení pozemků po vzoru Hl.m. Prahy,

Ověřit, zda šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu (ul. Máchova) je min. 12 m

## NÁPRAVA DEFICITU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

V rozvojovém obytném území jižně od komunikace Vestecké bylo zastavěno mnohohektarové obytné území, aniž by byly splněny zákonné požadavky na veřejná prostranství (dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. 1 000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství na 2 ha). Jde o vzájemně provázané plochy (Z1B, Z1C, Z2A, Z2B, Z2C, Z2D zcela či z části zastavěné) s obytl. zástavbou v souhrnu na cca 8-9 ha. Obec byla od roku 2008 na absenci veř. prostranství a na pochybení v samosprávných schvalovacích procesech systematicky a marně upozorňována. V průběhu let tak deficit veřejných prostranství narostl na cca 4 000 m<sup>2</sup>. Občané přitom mají na tuto infrastrukturu ze zákona nárok. Má přispět ke zkvalitnění jejich života, pozitivně ovlivnit biodiverzitu, mikroklima, vsakování vod, přispět k ekologické stabilitě (parky náměstí, veř. zeleň, místa k obecnému volnému pobytu v zeleni, setkávání, odpočinku). Je požadováno, aby byl takto historicky nakumulovaný deficit kompenzován závazným vymezením veř. prostranství 4 000 m<sup>2</sup> v grafické a textové části změny č.1 ÚP.

Argument pana starosty na veřejném projednání, že jsme si s autorkou krajinného plánu řekli, že zeleň bude v krajině, neboť sedět v parku 1000 m<sup>2</sup> v zástavbě nedává smysl, nelze akceptovat.

Ke krytí deficitu by nemělo být započteno:

a) oplocený komunitní prostor/zahrada 1260 m<sup>2</sup> na pozemku p. č. 112/159, s regulovaným přístupem, z části zastavěný stavbou spolkového pobytového účelu (kuchyňka, toalety, pergola, sklad vybavení), viz stavební povolení, oplocení-územní souhlas

Místo stávající funkce obytné by zde měla být nově vymezena plocha občanské vybavenosti se spec. využitím, nikoliv zelené parkové ZP. Není veřejným prostranstvím (viz způsob využití). Změna není součástí zadání, v návrhu není řádně zdokumentována ani odůvodněna.

b) Dopravní infrastrukturu (konkrétně 8 parkovacích stání v uličním prostoru), která byla původně povolena jako obslužná/návštěvní stání ke vznikajícímu veřejnému prostranství. To následně zaniklo jeho oplocením pro spolkovou činnost s omezeným přístupem veřejnosti; parkovací stání zůstala jedinou veřejně přístupnou plochou v daném území. Tato stání nejsou slučitelná s účelem kompenzace historického deficitu VP, jímž je zajištění obecného volného pobytu v zeleni, rekreace a ekologické stability. Slouží výhradně jako dopravní plocha. Dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. se navíc pozemní komunikace (včetně parkovacích stání) do výměry plnicí kvantitativní standard VP nezapočítávaly a jejich zařazení do krytí deficitu je nepřipustné.

## K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Vyhodnocení uvádí, že u naprosté většiny sledovaných oblastí, nedojde k významným vlivům, takže nejsou potřebná žádná dodatečná opatření. Je v rozporu s obsahem i rozsahem změny i s jejím zadáním: řešit ekologické, hygienické, dopravní, krajinné závady a zohlednit Územní studii krajiny 2019 ORP Černošice. Ta deklaruje především vyčerpaný hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vlivem vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch) na návrh. Návrh se explicitně zbavuje zodpovědnosti za řešení sucha nadmístního významu - vylučuje řešení v rámci změn (dle Politiky územního rozvoje ČR- Vestec specifická oblast ohrožená suchem (v SOB9).

Závazné dovymezení dvou vodních ploch v lokalitě Z1-6 - přírodních retenčních nádrží ve volné krajině (které již vymezil Krajinný plán, jenž byl již součástí projednávaného ÚP 2018) je bezpochyby dílčím přínosem, ale nedostatečným opatřením, které neřeší poměry v zastavěném a zastavovitelném území.

Udržitelný rozvoj musí zákonitě ovlivňovat:

## **Redukce zelených ploch**

významná redukce ploch Krajiného plánu aj. zelených ploch přírodních (ztráta bez adekvátní kompenzace)

## **Změna krajiného rázu**

regionální sušárna čistírenských kalů (3x kapacitní hala) Z1-4 a rozšíření agroareálu (2 x hala) Z1-5 v plochách Krajiného plánu

## **Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha**

Návrh ignoruje podmínku (KÚSK) posouzení nezbytnosti a účelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, není vyjádřena míra využití stávajících ploch/chybí informace o rezervách, bez čehož nelze schválit zábery,

## **Nereálnost navrhovaného opatření čtyřřadé aleje bulváru Vídeňská**

V ÚP 2018 byl vymezen nejvýznamnější prvek sídelní zeleně-dvouřadé oboustranné stromořadí koridoru exponované Vídeňské ulice, jako opatření ke kompenzaci postupně se kumulujících ekologických a hygienických závad v rozrůstajícím se zastavovaném území. Podkladem pro vymezení se stala architektonická-urbanistická studie arch. Zdeňka Ouředníčka z roku 2010. V průběhu 15-ti let s přispěním nezávadnosti opatření (nevymezeno jako veřejně prospěšná stavba), bylo území, až na vzácné výjimky, zcela zastavěno. Vzhledem k reálnému stavu území je opatření, v drtivé části území z hlediska kompenzace ekologických a hygienických závad zcela neúčinné, nespolehlivé a neefektivní. Tím spíše, že právě tam, kde je možné masivní dvouřadé stromořadí alespoň z části zrealizovat na ploše Z.17 (Z.17.A) či transformační ploše v lokalitě Z1-3, ho návrh ruší. Odůvodnění na veřejném zasedání, že ho ruší neboť tam má obec nějaké záměry, kterým překáží nelze akceptovat.

Neúčinné opatření by mělo být kompenzováno v adekvátním rozsahu vymezením realistického a realizovatelného opatření v jiné, zastavitelné lokalitě, kde bude zároveň vymezeno jako VPS. Odkazování na neexistující nebo nerealizovatelné/nezávazné prvky zeleně snižuje věrohodnost celého ÚP.

Proto by právě v rušeném úseku měl být koridor dvouřadého oboustranného stromořadí vymezen jako veřejně prospěšná stavba, ponechán ve stávající šíři 52 m.

## **Zábery ZPF 1. třídy ochrany**

Navrhovány nové zábery ZPF 7,54 ha, z toho 1,54 ha na kvalitní I. třídě ochrany, aniž by bylo prokázáno, že záměr nelze umístit jinde, lokalita Z1-5 Agroareál z části na půdách I. třídy ochrany ale i v ÚSES, v lokalitě Z1-6 nezohledněn zábor dle projektové přípravy Skateparku s občerstvením. Zábery nedostatečně odůvodněny jen obecně - veřejným zájmem, aniž by jeho převahu nad původním blíže specifikoval

## **Extrémní zahuštění obytné výstavby**

Ve významné části zastavěného a zejména zastavitelného území navrženy změny limitů-zastavěnost 80% (ev. 70%), koeficient zeleně 10% (ev. 20%) a zaváděny nové formy kapacitního bydlení. V přímém rozporu s potřebou odstranit/zmírnit hygienické závady (hluk, prach z dopravy, mikroklima,) a odstranit/zmírnit hydrologické závady (zlepšit hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch). Návrh zde prakticky vylučuje požadavek na zasakování vod v místě vzniku, není podpořen funkčními regulativy.

## **Redukce veř. dopravní infrastruktury, prohloubení dopravních závad vysoké koncentrace dopravy v centrech obce**

Redukování ploch dopravní infrastruktury s absencí podmínek pro vznik infrastruktury pro chodce, liniovou zeleň viz. VD.2, VD.10 (z podmínky zpracování US.2, kde by bylo závazně řešeno vyňata významná část území Z.27), zkrácení obslužné komunikace VD.4 -převádění dopravní zátěže do jiné části obytného území, nárůst přestavbou areálu Safina na kapacitní Panattoni Business park, z regionální sušárny čistírenských kalů, z rozšíření výrobního agroareálu

## **Historický deficit veř. prostranství vzniklý zástavbou obytných území**

Ignorování deficitu (obytná zástavba realizována v rozporu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb.) znemožňuje řádné posouzení kumulativních dopadů na mikroklima, vsakování srážkových vod a kvalitu života obyvatel



## Zvláště chráněné druhy živočichů

Poživatel sice požadavek Krajského úřadu na zpracování hodnocení pro lokalitu Z1-7 akceptoval, ale do návrhu není možné zapracovat případné regulativy pro využití této plochy, neboť byl požadavek odsunut mimo rámec projednání změny č.1 územního plánu.

## Produkce technologických vod

Návrh uvádí, že realizaci změn nedojde k produkci žádných technologických vod. Vzhledem k tomu, že v lokalitě Z1-5 je navrhovaná komerční plocha Z.30 pro rozšíření mrazírenského výrobního agroareálu, jehož provoz prokazatelně generuje odpadní technologické vody vypouštěné do vodoteče Olšanského potoka, může být tvrzení o nulové produkci technologických vod zavádějící. Mělo by být ověřeno.

## K NEDOSTATEČNÉMU ZOHLEDNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE, ZEJMÉNA V OHROMNÉ PŮMYSLOVÉ ZÓNĚ

Území Vestec je ve studii vyhodnoceno jako území s nedostatečným hydrologickým potenciálem, vážně narušeným vodním režimem vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch, což návrh v zastavovaném území zohlednil obecným požadavkem na „zasakováním srážkových vod v místě vzniku“ a dále „případným zajištěním likvidace srážkových vod retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku“

Srážkové vody z komunikací komerční zóny v zastavitelné ploše Z.27 odtékají do stoky DK v komunikaci (pravděpodobně bez předčištění) a pod zemí jsou převáděny na druhý konec katastru do centrální retenční nádrže. Srážkové vody v areálech jsou sice kumulovány do areálových retenčních nádrží, ty však primárně slouží k ochraně DK před přetížením, ale nedochází k retenci v místě vzniku a návratu vody do místního hydrologického cyklu, což je v rozporu s prováděným cílem retence vody.

Nejsou vytvořeny závazné podmínky pro vznik modrozelené infrastruktury (komunikace v nových rozvojových plochách s vegetačními a filtračními vsakovacími pásy, propustnými dlažbami, povrchovou retenční nádrží pro Z.27, územní studie ÚS.2 je vymezena jen na vybranou část území)

## PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE NEZOHLEDNĚNÉ PŘI PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ

### Z1-1 Safina - průmyslový business park 8 ha

1. V návrhu chybí úprava regulativů k ploše s přiřazeným indexem OK.1. Úprava regulativů dle záměrů nového vlastníka, přestavba na business park
2. Ze záměrů nového vlastníka (dokumentace EIA) i jeho smlouvy s obcí vyplývá převedení splaškových vod z areálu na ČOV Vestec. Nároky na ČOV by měly být v návrhu jasně specifikovány, viz též samostatná připomínka k ČOV
3. Vzhledem ke zjištěným závadám v území: vysoké intenzitě dopravy, hluku ze silniční dopravy, emisím NOx a vyčerpanému hydrologickému potenciálu:
  - a) by neměly být navyšovány limity zastavěnosti (dle smlouvy ze stávajících max 50% na 60%)
  - b) by neměly být snižovány limity zeleně (dle smlouvy ze stávajících min. 25% na 15%), neboť toto zvýšení prostavěnosti areálu, vč. ploch zpevněných, povede k posílení tepelného ostrova a prohloubení vysušování krajiny. Ke zmírnění/odstranění závad vymezení Zelené páteře v ÚP Vestec nestačí, tím spíše, že i praxí této změny ÚP je zmenšování plochy Zelené páteře ve prospěch ploch zastavitelných. Ekologická, environmentální opatření je nutné posílit, zachování stávajících regulativů je klíčovým opatřením.
4. Zvýšením regulativů pro nového vlastníka by vznikl i nebezpečný vzor pro ostatní vlastníky areálů na stabilizovaných/zastavěných i rozvojových/zastavitelných plochách OK.
5. Měly by být zachovány chodníky podél komunikace Průmyslové a II/603 Vídeňské. V záměru vlastníka (dokumentaci EIA i smlouvě s obcí) jsou chodníky zapracovány jako plochy zeleně, čímž dochází k účelovému zkreslování limitů zastavěnosti a zhoršování bezpečnosti chodců

## **Z1-2 zrušení plochy přírodní u kruhového objezdu II/603 Vídeňská z důvodů výstavby parkoviště navazujícího na přivaděč okruhu**

1. Měla-li být dle zadání prověřena aktualizaci dle skutečného stavu - na celé vymezené ploše se nachází nepovolená stavba privátní zpevněné odstavné plochy, parkoviště. Je nevhodně obsluhované z kruhového objezdu sjezdem v parametrech pro zemědělskou techniku a navazujícího na polní cestu. Cílem územního plánování by neměla být legalizace černé stavby, kdy vlastník za porušování předpisů bude odměněn zhodnocením pozemků a úhradou nákladů na pořízení této změny z prostředků daňových poplatníků-rozpočtu obce. Jak k tomu přijdou poctiví vlastníci provozoven, kteří zákony dodržují.
2. Když vlastník v roce 2008 sjednával s obcí koupi obecního pozemku, sousedícího s areálem provozoven v jeho vlastnictví, bylo smluvními stranami argumentováno tím, že tyto pozemky kompenzují zcela chybějící plochy areálové zeleně/nedodržení limitů zastavěnosti v provozovnách vlastníka. Má-li být prověřen skutečný stav, mělo by být zjištěno, že tímto opatřením náprava sjednána nebyla. Změnou by došlo k prohloubení závad v území. Plocha by pro kompenzace nadlimitní prostavěnosti území měla zůstat vymezena jako nezastavitelná plocha přírodní.
3. Absence infrastruktury pro pěší je z hlediska bezpečnosti z tohoto návrhu zásadní závadou.

## **Z1-4 regionální sušárna kalů**

1. Mělo by jít o zařízení pro oblast Dolnobřežanska, což předpokládá svaz čistírenských kalů z mnoha dalších obcí skrze rezidenční zástavbu Vestce (byť po jejím okraji). Proto by mělo být navrženo a projednáno alternativní vymezení plochy v rámci zastavitelných ploch průmyslové zóny. Přeprava kalů skrze rezidenční zástavbu Vestce by se tak omezila pouze na kaly z ČOV Vestec. Nemuselo by dojít k redukci ploch Zelené páteře a negativním zásahům do koncepce Krajinného plánu.
2. Záměr neodpovídá koncepci utváření obce Vestec – situování ploch pro bydlení a rekreaci východním směrem od komunikace II/603 Vídeňské. Situování průmyslových ploch na opačné, západní straně z důvodů ochrany veřejného zdraví obyvatelstva před emisemi NOx a hluku z dopravy.

## **Z1-5 rozšíření areálu Agro**

Jestliže praxe ukazuje, že rozsah ploch Zelené páteře/ Krajinného plánu, vymezené ÚP Vestec 2018 z environmentálních důvodů, může být redukován, tento úbytek by měl být za účelem snižování zjištěných ekologických a hydrologických závad v území kompenzován náhradními plochami.

## **Z1-9 Západní komerční zóna**

1. Komunikace jsou již realizovány, Krajský úřad SK dotazem na obci zjistil, že územní studie komerční zóna Vestec-Hodkovická, bude podkladem pro změnu územního plánu, nikoliv podkladem pro rozhodování. Změna územního plánu podle již realizovaných staveb komunikací by nebyl postup v souladu s plněním cílů územního plánování.
2. Srážkové vody z těchto realizovaných komunikací by měli být likvidovány zasakováním v místě vzniku, nikoliv odváděny stokami DK v tělese komunikace pod zemí na opačný konec katastru
3. Využití návrhem dotčené celé plochy Z.27 mělo být podmíněno zpracováním územní studie US.2 Jejím účelem by mělo být řešení konkrétních závazných hydrologických opatření-zohlednění Územní studie krajiny 2019 ORP Černošice, navržen decentralizovaný systém hospodaření s vodou retenční nádrž, možnost napojení do nedaleké vodoteče, nikoliv do dešťové kanalizace. Požadavek by měl být doplněn do všech územních studií.
5. Při západním okraji stávajícího komerčního území by měla být zachována cyklostezka, zařazena jako VPS, nikoliv odsunuta na k.ú. Zlatníky Hodkovice jak předpokládá veřejně dostupné projektové řešení/Územní studie komerční zóna Hodkovická, coby podklad k uzavřeným smlouvám mezi obcí a investory/em.
6. Regulativy pro plochy XX – specifické věda výzkum by měly být upraveny/zpřísněny tak, aby přípustné využití souviselo s hlavním využitím, má-li být cílem na těchto plochách podpořit vznik vědeckých, výzkumných, vzdělávacích zařízení.

## **Z1-12 -zrušení významné části koridoru HD**

Koncepce dopravního koridoru je po desítky let zodpovědnými osobami/politiky, ale i ÚP Vestec 2018, uváděna jako důležitá strategická a koordinovaná (i s Jesenicí) veřejná dopravní infrastruktura regionálního významu. Ať tu nazývána koridorem hrom. dopravy "Metrobus", poté „Napojením regionu Star na metro". V návrhu v němž je koridor HD z významné části rušen, by měla být jednoznačně popsána a projednána nová koncepce veřejné dopravní infrastruktury regionálního významu, která pomůže zmírnit dopravní přetížení regionu a kompenzuje i zvýšení dopravy vyvolané

intenzivním stavebním rozvojem Vestec i sídel v okolní suburbii, zkvalitní cestování za prací a do škol, odlehčí zatížení Vídeňské od dopravy z Posázaví.

Vzhledem k množství a závažnosti zjištěných vad, zejména ve způsobu vymezování veřejně prospěšných staveb (VPS), nedostatečného řešení hydrologického deficitu a narušení principu rovnosti vymezením selektivních výjimek z plánovacích smluv, žádáme, aby byl Návrh Změny č. 1 Územního plánu Vestce přepracován v souladu se závěry Územní studie krajiny ORP Černošice a s platnými cíli územního plánování a ochrany veřejného zájmu.

Ing. Barbora Bucharová, ing. Arch. Jan Buchar

14.11.2025

05266/2025/OU

přílohy

2025-11-13

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec,

**Věc: Připomínky (námitky), k návrhu změny č.1 územního plánu Vestce**

BYCHL Group International, a.s., IČ 25051105  
Víteňská 19  
252 50 Vestec

Jako výhradní vlastník níže uvedené nemovitosti dotčené změnou:

- pozemku par. č. 179/2, orná půda o výměře 15.813 m<sup>2</sup>

vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha západ na LV 1228, v katastrálním území Vestec u Prahy,

tímto podáváme ve stanovené lhůtě připomínky(námitky) (v souladu s § 97 odst. 2 stavebního zákona) k návrhu změny č.1 územního plánu Vestce.

Protože dle poučení uvedeného ve Veřejné vyhlášce čj. 04565/2025/OU, pod bodem 3, - proti návrhu změny č. 1 ÚP Vestce nelze podat námitky podle části šesté správního řádu:

**POUCENÍ:**

1. Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání, tj. **do 19. listopadu 2025**, může každý uplatnit písemně své připomínky u pořizovatele, **Obecního úřadu Vestec**. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.
2. Připomínka musí, kromě obecných náležitostí podání podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou (§ 97 odst. 2 stavebního zákona).
3. Proti návrhu změny č. 1 ÚP Vestce nelze podat námitky podle části šesté správního řádu.

uvádíme níže uvedené připomínky (námitky) z pozice vlastníka nemovitosti přímo dotčeného změnou Z1-18.

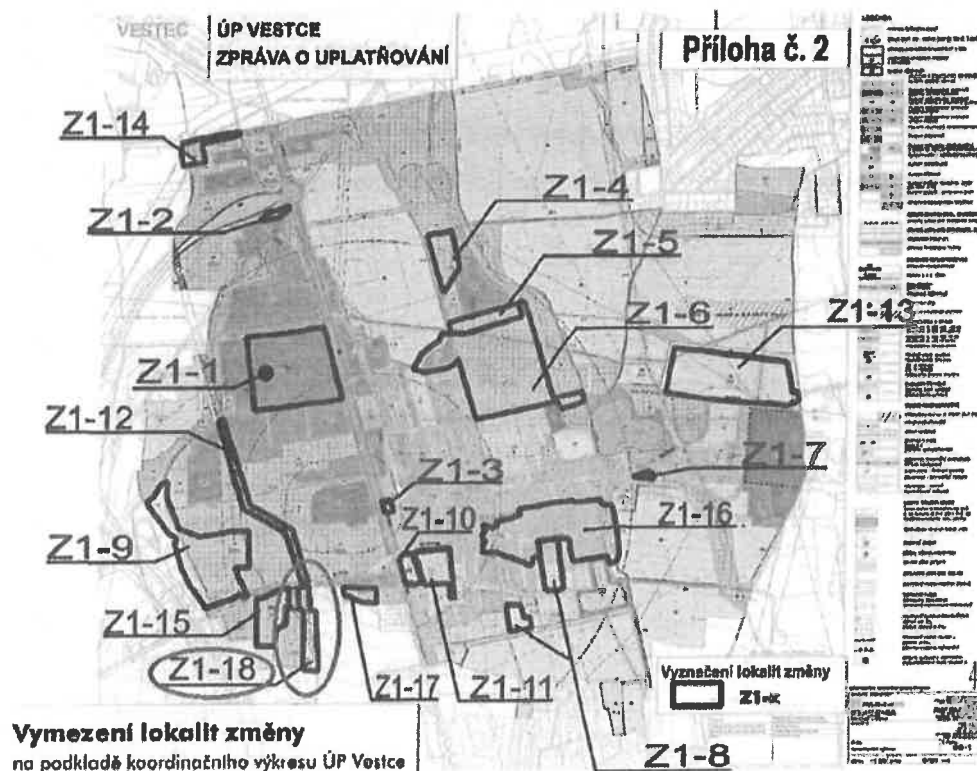
- Dne 9.4. 2025 se konalo zasedání zastupitelstva na kterém zastupitelé schválili dokument **Zprávu o uplatňování ÚP Vestec**.  
Uvádíme Výňatek z dokumentu: (zejména ve vztahu k podnětu BYCHL Group International a.s.)

### 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                                                               |
|-------------------|-------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Z1-7              | V     | 920<br>919                                                | 1288<br>211<br>Σ 1499                                | NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh) hranice krajinného plánu                                                              | S – plochy smíšené obytné (návrh)                                                       |
| Z1-15             | 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>Σ 22369 | OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)                                                                                             | OV.o – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva (návrh)                         |
| Z1-16             | V     | -                                                         | -                                                    | S – plochy smíšené obytné (stav)                                                                                                                    | S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů                                           |
| Z1-17             | V     | 173 část 172                                              | 608<br>6003                                          | OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)                                                                                             | S – plochy smíšené obytné (stav)                                                        |
| Z1-18             | V     | 179/2                                                     | 15813                                                | OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)<br>PV – plochy veřejných prostranství (návrh) = koridor HD<br>NZ – plochy zemědělské (stav) | OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)<br>NP – plochy přírodní (návrh) |

k. ú. V = katastrální území Vestec u Prahy



[illegible]

3

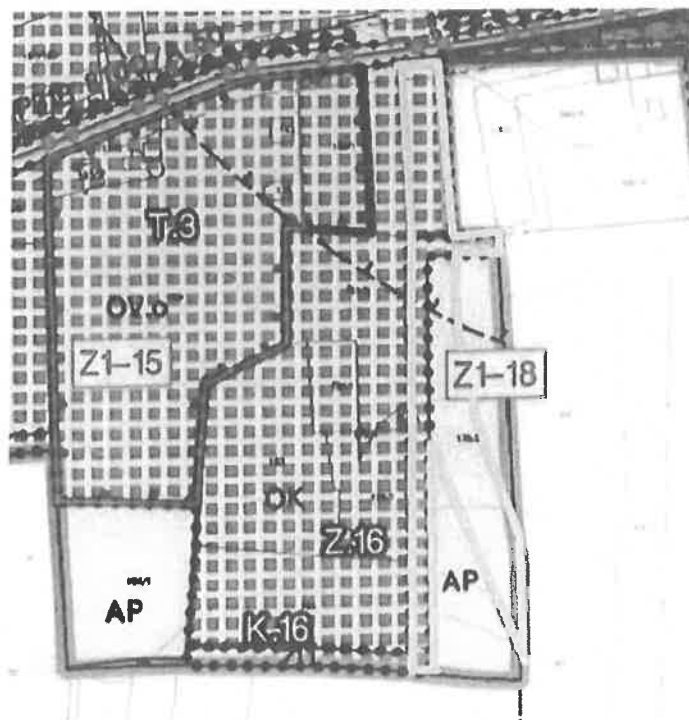


## ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

madně dopravy) dle ÚP Vestce rušeného v lokalitě Z1-12, bude vypuštěn také na pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, a současně bude návrhem Změny č. 1 prověřena změna využití pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, na zastavitelnou plochu OK (občanské vybavení – komerční) s plochou NP (plochy přírodní) při jižní hranici pozemku ve stejné šíři jako u sousední zastavitelné plochy Z16B k umožnění rozvoje a rozšíření současného areálu společnosti BYCHL Group International, a.s. – návrh Zprávy byl v tabulce odstavce 6.5.1 kapitoly 6.5 „Požadavky na rozvoj území obce“ doplněn o lokalitu Z1-18 s lokalizací v grafické příloze č. 2.

Náhledem do návrhu změny č.1 územního plánu Vestce bylo zjištěno, že:

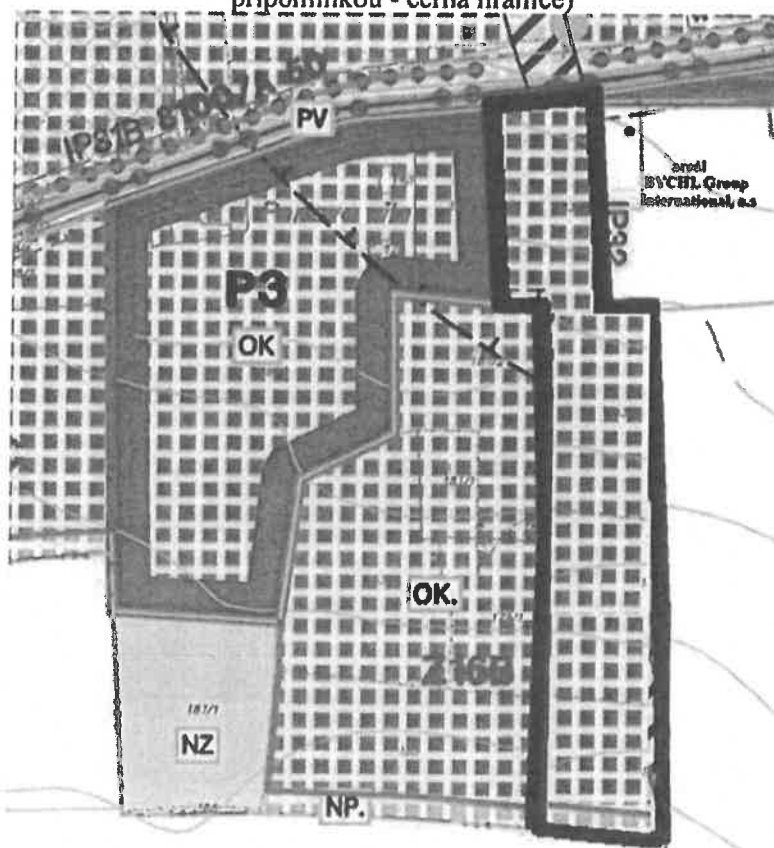
- Vymezené území dotčené změnou Z1-18 neodpovídá jak tvarově, tak neprovedením změny využití celého pozemku parc.č. 179/2, k.ú. Vestec u Prahy, na plochu OK (občanské vybavení – komerční) + pruh plochy u jižní hranice pozemku na plochu - NP (plochy přírodní), návrhu změny uvedené v schváleném podkladu - Zprávě o uplatňování ÚP Vestec.



- Změnou Z1-18 je také (mimo jiné) navržena změna pozemku par. č. 179/2 k.ú. Vestec u Prahy na využitelnost (AP), který není uveden v podkladu navržené změny dle dokumentu Zprávy o uplatňování ÚP Vestec.
- Odůvodnění: Současně navržená změna Z1-18 nerespektuje původní odůvodnění návrhu změny o využitelnosti lokality a pozemků BYCHL Group International, a.s., kdy by sjednocením využitelnosti ploch pozemku par. č. 179/2 k.ú. Vestec u Prahy, - OK (občanské vybavení – komerční) + pruh plochy u jižní hranice pozemku na plochu - NP (plochy přírodní), došlo k propojení se sousední zónou Z16B – plochy OK (občanské vybavení – komerční) již zahrnující vlastněné pozemky par. č. 179/4 a par. č. 181/2 a severní část pozemku par. č. 179/2 k.ú. Vestec u Prahy, umožňující rozvoj a rozšíření současného areálu společnosti BYCHL Group International, a.s.

Níže (pro přehlednost) předkládáme grafický návrh změny Z1-18 respektující odsouhlasený podklad (Zprávu o uplatňování ÚP Vestec) rozhodný pro tvorbu návrhu změny č.1 územního plánu Vestce

Zákres - návrh změny dle podkladu - Zprávy o uplatňování ÚP Vestec. (území dotčené připomínkou - černá hranice)



Předem děkujeme za kladné vyřízení a zohlednění našich připomínek (námitek) a zapracování požadovaného do návrhu změny č.1 územního plánu Vestce.

S uctivým pozdravem

BYCHL GROUP INTERNATIONAL, a.s.

Vestec 19

BYCHL Group International, a.s.

předseda představenstva BYCHL Group International, a.s.

Přílohy:

1) informativní LV 1228 pro předmětné pozemky

2) orientační vyznačení pozemků ve vlastnictví společnosti BYCHL Group International, a.s. v snímku katastrální mapy

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1228

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                           |               |       |
| BYCHL Group International, a.s., Vídeňská 19, 25250 Vestec | 25051105      |       |

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

## Nemovitosti

| Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|--------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 179/2   | 15813                    | orná půda            |                | zemědělský půdní fond |
| 179/4   | 71                       | orná půda            |                | zemědělský půdní fond |
| 181/2   | 4774                     | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.

V-13985/2007-210

Pro: BYCHL Group International, a.s., Vídeňská 19, 25250 Vestec

RČ/IČO: 25051105

o Smlouva kupní ze dne 13.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2018 11:46:06. Zápis proveden dne 16.05.2018.

V-4987/2018-210

Pro: BYCHL Group International, a.s., Vídeňská 19, 25250 Vestec

RČ/IČO: 25051105

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------|--------------------------|
| 179/2   | 21400 | 14322                    |
|         | 22604 | 1466                     |
|         | 24700 | 25                       |
| 179/4   | 24700 | 71                       |
| 181/2   | 21400 | 15                       |
|         | 24700 | 4759                     |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2025 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1228

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

vyfotovil:

Vyhotoveno: 13.11.2025 11:30:55

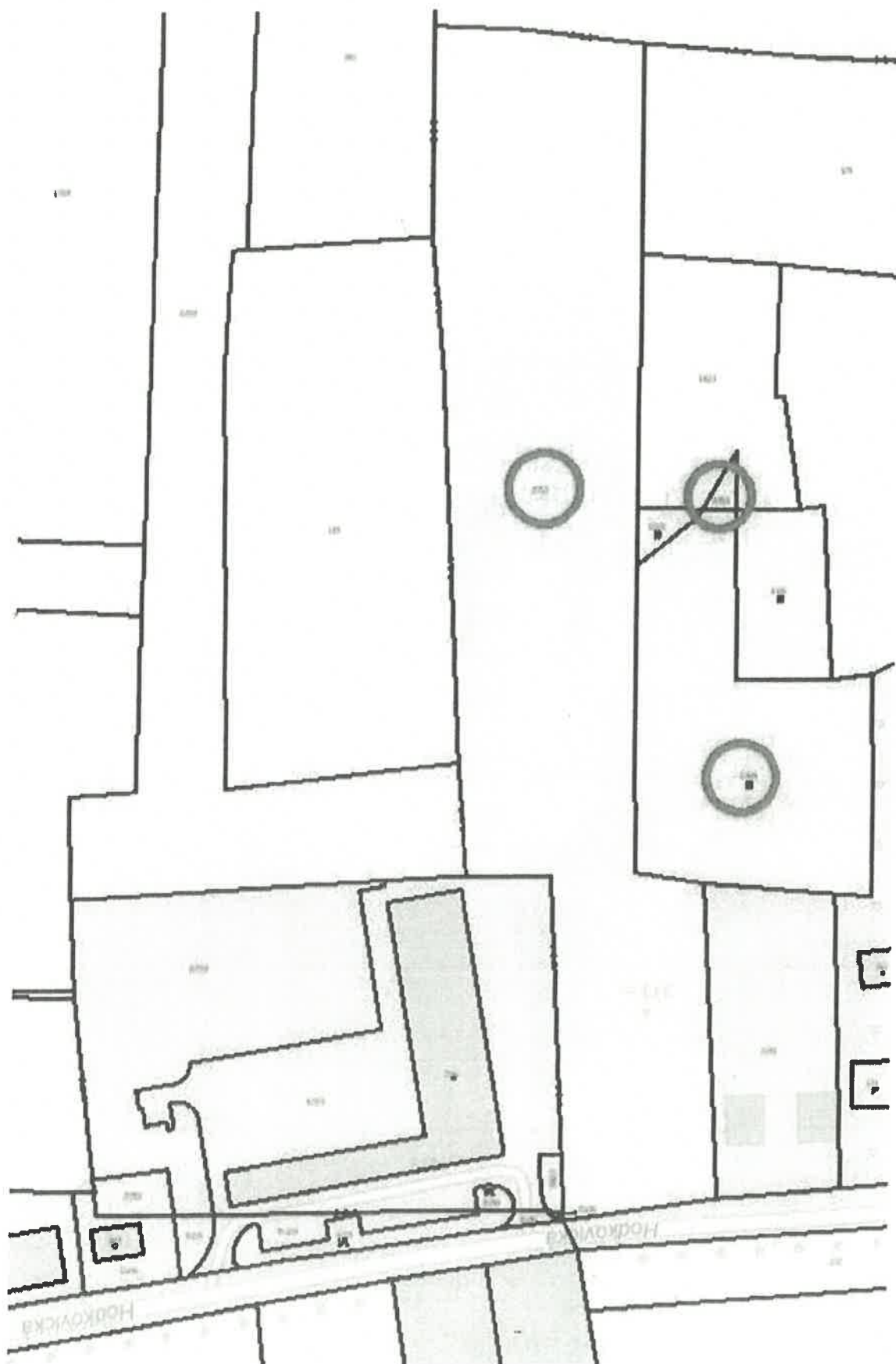
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

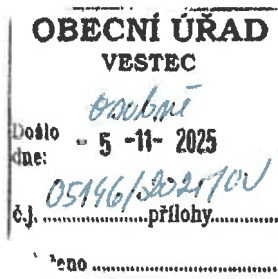
vyfotováno dálkovým přístupem

odpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Upozornění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





Obec Vestec  
Vestecská 3  
252 50 Vestec

Dvojmo

Věc: připomínky proti návrhu opatření obecné povahy- změny č. 1 územního plánu Obce Vestce

1/ Než se začnu zabývat připomínkami, které se týkají mé osoby jako vlastníka dotčených pozemků, chci formou připomínky upozornit na neuvedení požadavků Ministerstva vnitra ČR specifikované ve veřejné vyhlášce – Opatření obecné povahy vydané pod čj. MV-129940-6/OSM-2025 dne 19.8.2025, která omezuje vlastníky pozemků po obou stranách komunikace Hodkovická, hlavně pak zamezuje provedení navážky (srovnání terénu) na plochách Z 16, tedy v sousedství areálu ministerstva vnitra. Toto stanovisko čj. MV-143547-5/OSM-2025 ze dne 16.září 2025, které jsem si nechal vypracovat, pak přílohou přikládám.

Další připomínky:

2/ Nesouhlasím s vybudováním dopravního koridoru s cyklostezkou a chodníky na pozemcích část parc.č. 282, parc. č. 292/1, parc. č. 292/2 a parc. č. 284/1, vedeném v návrhu jako VD 10, oproti již vybudované části komunikace na pozemku parc.č. 293/7, kdy požaduji, aby tato obousměrná komunikace pokračovala ve stejné šíři až na veřejné prostranství před areálem BIOCEV. Bez tohoto rozšíření je zpřístupnění okolních pozemků zajištěno v dostatečném rozsahu a veřejnou dopravu to nezrychlí. Změna VD 10 je zakreslena jako část koridoru CNU 1 - koridor hromadné dopravy, kdy z ulice Hodkovická se najede na běžnou obousměrnou místní komunikaci v šíři 10 m a dále v polovině délky úseku mezi touto komunikací a veřejným prostranstvím před areálem BIOCEV se tato komunikace rozšíří na koridor v šíři 25 m. Postrádám smysl tohoto návrhu.

Již vybudovaná část obousměrné místní komunikace v šíři 10 m byla zprovozněna v roce 2025 (stavební povolení vydáno MěÚ Černošice dne 24.8.2024) a je bez vyznačené cyklostezky a přilehlých chodníků, které prý budou dodatečně budovány na oddělených stavebních pozemcích.

Je nepřesvědčivý případný argument, že tento dopravní koridor pro veřejnou dopravu bude vybudován mezi veřejným prostranstvím před BIOCEV směrem do Písnice k Metru D stanici Depo Písnice a proto by bylo vhodné, aby tento koridor započal již na mých pozemcích v polovině trasy mezi ulicí Hodkovickou a veřejným prostranstvím před BIOCEV. Není pochyb o tom, že tento koridor bude stejně přerušen tímto veřejným prostranstvím na pozemcích parc. č. 197/7, parc. č. 197/167, parc.č. 197/169 a dalších, kdy se zde budou nacházet nástupišť na různá autobusová spojení či tramvajová zastávka a hlavně bude přerušena ulicí Průmyslová.



V neposlední řadě pak chci uvést, že koridor v šíři 25 metrů ( šířka vzata z obdobného zákresu platného územního plánu, v návrhu změny neuváděna) přes mé pozemky parc.č. 284/1 a parc .č. 292/1 neúměrně omezí mé vlastnické právo na využitelnost zbytku těchto pozemků v jejich severní části, kdy zde vzniknou nezastavitelné plochy určené platným územním plánem k zastavění, které s ohledem na sousední zastavění nelze rozšiřovat.

Vedení cyklostezky na koridoru, či mnou navrhované komunikaci nepovažuji z důvodu bezpečnosti za rozumné a proto by bylo rozumnější její umístění na ulici Vídeňská s budoucím bulvárem v šíři 52 m se čtyřřadou alejí , jak je změnou č. 1 navrhováno.

Za smysluplné mě pak připadalo vytvoření koridoru VD 16 od budoucího METRO D až na vnější dopravní okruh Jesenice, jak bylo vymezeno v územním plánu ze dne 31.ledna 2018. Nechápu, proč bylo od tohoto konceptu upuštěno, když jeho opětovné začlenění do územního plánu v části, která byla zrušena Krajským soudem v Praze pro nedostatečné odůvodnění námitek spoluvlastníků dotčených pozemků Obcí Vestec, bylo možné realizovat podle zákona o liniových stavbách ( zák. č. 416/2009 Sb. v platném znění) tedy shodně jak je činěno v úseku mezi BIOCEV a stanicí METRO D - Depo Písnice. Tímto by se opět snížila dopravní zatíženost ulice Vídeňská. Jen na doplnění uvádím, že i tato část zrušeného koridoru by vedla přes pozemky v mém vlastnictví.

3/ Nesouhlasím se zrušením části dopravního koridoru bez náhrady na pozemku parc. 179/2, označovaném v návrhu územního plánu Z-28, část koridoru CNU.HD, který vede mezi ulicí Hodkovická a hranicí katastrálního území a sousedí s pozemky v mém vlastnictví.. K této námitce mě vedou tyto skutečnosti:

Jsem vlastníkem pozemků parc .č. 179/1, parc. č. 181/1, parc. č. 181/3, parc. č. 183 a parc .č. 185, které jsou vedeny jako plocha Z-16 s využitím OK- občanské vybavení komerční o celkové výměře 17.111 m2.

Existence dopravního koridoru na hranice katastrálního území měla v budoucnu vlastníkům shora uvedených pozemků umožnit přístup na tyto pozemky a pokud by v současné době bylo argumentováno tím, že měl být určen pouze pro hromadnou dopravu a integrovaný záchranný systém, realita je taková, že se v odůvodněných případech povoluje jeho částečné využití pro civilní provoz., mimo jiné, jak je uváděno pod bodem D.2.2. přílohy č. 1 odůvodnění změny č. 1 ÚP Vestec.

Pokud v roce 2018 byly tyto pozemky v mém vlastnictví územním plánem určeny k zastavění, muselo se vycházet z toho, že jediným přístupem je částečné využití nynějším návrhem zrušené části koridoru .

Navazující dopravní koridor na území sousedního katastrálního území Jesenice u Prahy je stále veden v platném územním plánu Města Jesenice, dokonce ve znění platném od 12.5.2025, a zachování koridoru na území Vestce nasvědčuje i fakt, že Rada Krajského úřadu Středočeského kraje nechala vypracovat u švýcarské společnosti SMA+ studii o účelnosti dalšího spojení mezi Městem Jesenice a METRO D ve stanici Depo Písnice. Publikováno bylo na stránkách kraje dne 7.8.2025.

Zachování dopravního koridoru pak v budoucnu umožní napojit se na v roce 2026 budovanou III. etapu obchvatu Jesenice a dopravním opatřením tím omezit průjezd částí Vestce, Šátalkou, kde je neúnosná hustota dopravy, hlavně nákladních vozidel, kdy se např. budova čp.20 pod tíhou těchto vozidel mnohdy otřásá.

Pokud bude v brzké době budována nová světelná křižovatka Vídeňská x Vestecká x Hodkovická, nic nebrání k nájezdu vozidel, hlavně nákladních, na ulici Hodkovická a naježdění na dopravní koridor na pozemku parc. č. 179/2 a dále na obchvat Jesenice. Tím se ochrání část Obce Vestec nadměrné dopravní zátěži.

Proto pokud bude dopravní koridor zrušen, požaduji vytvoření místní komunikace ke zpřístupnění stavebních pozemků v mém vlastnictví.

S ohledem na shora uvedené Opatření obecné povahy Ministerstva vnitra ČR, kdy není možné provést navážku na svažitém terénu ostatních pozemků v této ploše Z-16, musí být případná místní komunikace umístěna na pozemku parc. č. 179/2.

Vytvoření této případné nové místní komunikace na pozemku parc. č. 179/2 o výměře 15813 m<sup>2</sup> nebrání údaje uvedené v katastru nemovitostí, kdy se má jednat o ornou půdu s 90 % zastoupením pozemku ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu s BPEJ 21400 (viz vyhl. Č. 48/2011 Sb. v platném znění.). Ve skutečnosti je zde 11- ti letá dočasná deponie odstraněného jílového podloží vzniklého při budování areálu na sousedních pozemcích (areál kolaudován Obecním úřadem Jesenice, odborem životního prostředí a výstavby, oddělením výstavby, dne 24.9.2014).

Jinak poté, co jsem si na stránkách Obce Vestec přečetl zápis z jednání Zastupitelstva dne 9.4.2025 ohledně Zprávy o uplatňování územního plánu obce Vestec, kde v bodu 37 bylo zastupitelstvem odsouhlaseno zrušení této části koridoru (teprve nyní jsem se o tomto rozhodnutí dozvěděl), jsem svůj nesouhlas písemně připsal doručeným dne 5.5.2025 sdělil starostovi obce p. Tiboru Švecovi, tedy v průběhu vypracovávání změny územního plánu.

Můj požadavek na zpřístupnění shora uvedených pozemků opírám o ustálenou judikaturu vyšších soudů, které došly k jednoznačnému závěru, že vznikne – li pozemek bez přístupu na něj, není v možnostech jeho vlastníka řádně jej užívat. Tato skutečnost je pak důvodem vzniku nezbytné cesty na takový pozemek, jež v sobě nutně nese i zjevné omezení vlastníka přes jehož pozemek je tato cesta realizována. Je tudíž ve veřejném zájmu omezit vznik takových pozemků. Vymezený pozemek musí být bezprostředně a trvale napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2017, č.j. 1 As 166/2016, bod 24,25). V mém případě se dokonce jedná o pozemky zastavitelné.

4/ Nesouhlasím s tím, aby územní plán pod označením K 16 určoval vytvoření zelené plochy a tím omezoval vlastníka stavebního pozemku parc. č. 185. Územní plán jasně vymezuje procentní plochu zeleně a vlastníkově musí být dána volnost, jak si zastavění pozemku rozvrhne. Jen na doplnění uvádím, že v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy se nachází pozemek parc. č. 86/1 a parc. č. 86/3, v k.ú. Hodkovice u Zlatníků, kdy u obou pozemků – orné půdy se jedná o zatřídění do BPEJ 21400, tedy do druhé třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které jsou pouze ve výjimečných případech zastavitelné. Proto není pochyb o tom, že budou dále využívány k zemědělským účelům. Proto je zeleň v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy řekněme nadbytečná a jistě by byla důležitější na jiných místech obce.

Taktéž nesouhlasím se zeleným pásem na pozemku parc. č. 197/2, který by bránil mému přístupu z jednotlivých sousedních pozemků buď na část dopravního koridoru či na místní komunikaci. Z různých výkresů není patrné, zda i tato plocha je součástí K- 16 či je vedena samostatně.

U připomínek pak uvádím jakých pozemků se týká, protože si s ohledem na změny v označení ploch nejsem jist, zda jsem je správně uvedl.

V Praze dne 5. listopadu 2025



JUDr. Ing. Pavel H a b ě t í n

Přílohy:

- 1/ Sdělení Ministerstva vnitra ČR ohledně požadavků na pozemky a jejich zastavění v zájmu Zajištění bezpečnosti státu ze dne 16.9.2025 čj. MV-143547-5/OSM-2025
- 2/ plán veřejně prospěšných staveb ÚPO Jesenice Z 10 a Z 11 platný od 12.5.2025



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY



MVCRX08R5CZ8  
prvotní identifikátor

odbor správy majetku  
P.O.BOX 155/OSM  
140 21 Praha 4

Č. j. MV-143547-5/OSM-2025

Praha 16. září 2025

JUDr. Ing. Pavel Hrabětín  
Na Průhonu 877/9  
181 00 Praha 8

Pozemky v k. ú. Vestec u Prahy – sdělení

Na základě Vaší žádosti o sdělení požadavků na pozemky a jejich zastavění v zájmu zajištění bezpečnosti státu sdělujeme následující skutečnosti.

Podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., vydává Ministerstvo vnitra v jím vymezených územích k zajišťování bezpečnosti státu vyjádření či stanoviska k zákonem definovaným účelům [§ 36 odst. písm. a) až písm. c) stavebního zákona].

V případě Vaší žádosti je nerelevantní ustanovení § 36 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, neboť na pozemcích parc.č. 179/1, 179/4, 181/1, 181/3, 183 a 185 v k.ú. Vestec u Prahy se nenachází žádná stavba (reálně se jedná o zemědělskou půdu; z větší části pole). Stejně tak je nerelevantní ustanovení § 36 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť se nejedná o zadání územně plánovací dokumentace či její změny.

Dle našeho právního názoru nelze na předmětný přípis pohlížet ani jako na žádost o závazné stanovisko pro účely povolení záměru [§ 36 odst. 1 písm. c) stavebního zákona], neboť absentuje dokumentace, která by mohla být posouzena [k tomu viz § 158 odst. 1 stavebního zákona; zejména věta čtvrtá], resp., která by byla předmětem povolovacího řízení.

S ohledem na zmíněný fakt, že podle § 36 stavebního zákona vydává Ministerstvo vnitra závazné stanovisko „k povolení záměru“ (tj. Ministerstvo vnitra se stává dotčeným orgánem v okamžiku, kdy je zahájeno příslušné řízení o záměru), přičemž mu dané ustanovení neumožňuje stanovit předem nějaká kritéria, která záměr musí splňovat.

V obecné rovině Vám sdělujeme, že Ministerstvo vnitra v kontextu § 36 stavebního zákona:

- nebude uplatňovat ve vztahu k polygonu č. 75 žádné omezující podmínky pro stavbu podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb.,



- při posuzování budoucího záměru, v rámci povolovacího řízení, se v tuto chvíli nepředpokládá (nicméně zcela vyloučit to nelze) zpřísnění podmínek týkajících se procenta zastavitelnosti a množství staveb tak, jak jsou (byly) k 1. září 2025 stanoveny v platném územním plánu,

- k problematice případně užitých stavebních materiálů a stavebně-technického provedení staveb lze uvést, že se nepředpokládají zvláštní požadavky nad rámec platné legislativy; v této souvislosti Vám sdělujeme, že toto vyjádření Ministerstva vnitra (činěné v kontextu § 36 stavebního zákona) vztahující se k materiálům a stavebně-technickému řešení staveb neohrožuje a ani nijak neomezuje dotčené orgány, které se budou v rámci případného budoucího povolovacího řízení vyjadřovat k příslušné dokumentaci.

- žádný stavební záměr na pozemcích žadatele (resp. jakýchkoliv pozemcích uvnitř polygonu č. 75) nesmí zhoršit hydrologické a hydrogeologické poměry v areálu v majetku státu, jež je tímto polygonem „chráněn“.

- k dotazu na možnost vybudování přístupové cesty se pak z hlediska dopadů na bezpečnost státu (ve vztahu k polygonu č. 75) se z hlediska orgánu, který vyhlásil polygon č. 75 nelze ani předběžně vyjádřit, neboť není zřejmé, kde by se daná komunikace měla nacházet a jaké parametry by měla mít.

V kontextu předchozích odstavců, s ohledem na postavení Ministerstva vnitra jako majitele sousedních pozemků, resp. majitele s pozemky žadatele sousedícího areálu (nikoliv tedy z hlediska postavení Ministerstva vnitra jako dotčeného orgánu dle § 36 stavebního zákona), upozorňujeme na následující:

- nelze očekávat souhlas s žádným stavebním záměrem, jehož součástí by byla navážka („srovnáváním“ terénu) na pozemcích parc.č. 179/1, 179/4, 181/1, 181/3, 183 a 185 v k.ú. Vestec u Prahy.

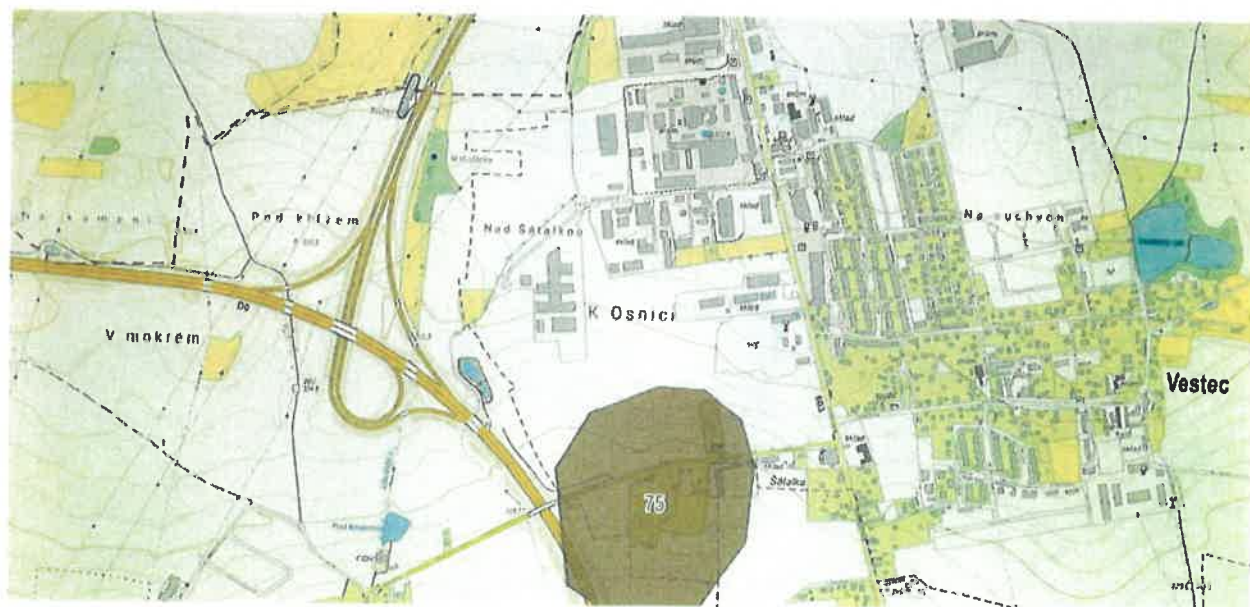
- nelze očekávat vydání jakéhokoliv souhlasu, jehož předmětem by bylo vedení komunikace či inženýrských sítí přes pozemky v majetku státu a příslušnosti hospodaření Ministerstva vnitra (viz LV 175 pro k.ú. Vestec u Prahy).

Ing. Renata Hánová  
Vedoucí oddělení

Vyřizuje: Ing. Michaela Kopáčová ministerský rada  
tel. č.: 974 849 371  
e-mail: michaela.kopacova@mv.gov.cz



Od: Pavel Habětín habistein@seznam.cz  
 Předmět:  
 Datum: 1. září 2025 14:21  
 Komu: Habětín Pavel habistein@seznam.cz







OBEČNÍ ÚŘAD  
VESTEC

Došlo  
dne: 18-11-2025

č.j. 05281/2025/OU přílohy.....

.....eno .....

**Mgr. Veronika Zelenková, advokátka**

ev. č. ČAK 12071

Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5

email: veronika.zelenkova@aknovotny.cz

IČ: 71467424 ID DS: i3ehkh5

tel.: +420 724 955 047

Obecní úřad Vestec

Vestecká 3

252 50 Vestec

K č.j. 04565/2025/OU

**Věc: Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce**

**Území dotčené připomínkou:** pozemky parc.č. 73/2 a 73/4 v katastrálním území Vestec u Prahy.

Společnost STAVING Group, s.r.o., IČ: 47974630, sídlem Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc-Pavlovičky (dále jen „společnost“) je vlastníkem pozemků parc.č. 73/2 a 73/4 v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, které jsou dotčeny návrhem změny č. 1 územního plánu Vestce (dále jen „změna č. 1“). Tyto pozemky jsou podle platného územního plánu součástí zastavitelné plochy Z2A s využitím „S“ - plochy smíšené obytné. V návrhu změny č. 1 zůstávají pozemky zastavitelnou plochou s funkčním využitím „SM“. V rámci přípustného funkčního využití je umožněna funkce bydlení pouze v rodinných domech.

Proti zařazení pozemků parc.č. 73/2 a 73/4 do plochy SM podává společnost připomínku. Požaduje, aby toto zařazení bylo přehodnoceno a pozemky se staly součástí plochy SM.C1. Spolu s pozemkem parc.č. 63/1 v k.ú. Vestec u Prahy tak vytvoří souvislou plochu nového centra obce s funkčním využitím SM.C1. Toto uspořádání má své logické opodstatnění, neboť uvedené pozemky jsou ze západní strany v těsném sousedství stávajících bytových domů. Z východní strany budou rovněž přimknuty k bytovým domům v rámci záměru, pro který byla mezi obcí a investorem Vestec centrum, s.r.o. uzavřena dne 26.6.2024 plánovací smlouva. Pozemky parc.č. 73/2 a 73/4 by se tak staly prolukou mezi bytovými domy, přičemž jejich využití pro výstavbu rodinného domu by bylo problematické zejména z důvodu možných imisí z okolní bytové zástavby. Využití pozemků parc.č. 73/2 a 73/4 pro výstavbu bytovými domy odpovídá i jejich umístění v rámci nově vytvořeného centra obce Vestec, které předpokládá intenzivnější formu zástavby.

**STAVING Group, s.r.o.**

v plné moci

Mgr. Veronika Zelenková,  
advokátka

Přílohy: - výpis z katastru nemovitostí  
- plná moc

## · PLNÁ MOC

Obchodní společnost: **STAVING Group, s.r.o.**; IČ: 47974630,  
Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc, Pavlovičky  
jednající jednatelem Milanem Zetochou

zmocňuje advokátku **Mgr. Veroniku Zelenkovou, č.reg. ČAK 12071**  
advokátní kancelář se sídlem Bozděchova 1840/7,  
150 00 Praha 5

aby ji zastupovala ve všech právních věcech, aby vykonávala veškeré úkony, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, uzavírala smíry a narovnání, uznávala uplatněné nároky, vzdávala se nároků, podávala opravné prostředky, námitky, nebo rozklad a vzdávala se jich, vymáhala nároky, plnění nároků přijímala, jejich plnění potvrzovala, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tato plná moc se uděluje i v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu, soudního řádu správního a stavebního zákona a jako zvláštní plná moc k

**podání připomínek k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec a k zastupování v řízení o pořízení změny územního plánu.**

Společnost bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce.

V Olomouci dne 14.11.2025

**STAVING**  
**Group** (3)  
Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc  
STAVING Group, s. r. o.  
Milan Zetocha, jednatel

### Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 175859420-384310-251114153148.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 175859420-384310-251114153148. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Nové Strašecí

Datum vyhotovení: 14.11.2025

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Martina Koutníková

---

**Poznámka:**

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



175859420-384310-251114153148

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 788

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                         | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                   |               |       |
| STAVING Group, s.r.o., Pavlovická 20/43, Pavlovičky, 77900 Olomouc | 47974630      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

**Pozemky**

**Parcela**

**Výměra[m2]**

**Druh pozemku**

**Způsob využití**

**Způsob ochrany**

73/2

748 zahrada

zemědělský půdní fond

73/4

738 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

o Smlouva kupní ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 15:15:55. Zápis proveden dne 30.09.2024.

Pro: STAVING Group, s.r.o., Pavlovická 20/43, Pavlovičky, 77900 Olomouc

V-9108/2024-210

RČ/IČO: 47974630

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

**Parcela**

**BPEJ**

**Výměra[m2]**

73/2

22601

132

26000

616

73/4

22601

1

26000

737



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 788

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.11.2025 13:56:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

**Podatel:**  
Martin Škorpa

**Adresát:**  
Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50, Vestec

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>OBECNÍ ÚŘ.</b>     |            |
| VESTEC                |            |
| Došlo dne: 11-11-2025 |            |
| 05220/2025/A          |            |
| č.j.                  | přílohy... |
| uloženo               |            |

Obec Vestec

Dne: 10.11. 2025

**Připomínky k návrhu změny č. I územního plánu obce Vestec z 08/2025.**

V souladu s §97 zákona 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. I územního plánu obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky.

Připomínku podávám jako osoba, která je účastníkem probíhajícího řízení o pozůstalosti po vlastníkovu pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec.

Navrhuji, aby plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu územního plánu vedena jako OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské.

Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto:

Plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec je v návrhu územního plánu vymezena jako OV – občanské vybavení veřejné, konkrétně pro stavby určené k výchově a vzdělávání. V nejbližším okolí této lokality však již byly v posledních letech realizovány dvě nové základní školy – ZŠ ve Zdiměřicích (cca 1 km) a ZŠ v Šeberově (cca 3 km). Obě zařízení zajišťují dostatečnou kapacitu pro základní vzdělávání v daném území a jejich dostupnost je z hlediska docházkové vzdálenosti plně vyhovující.

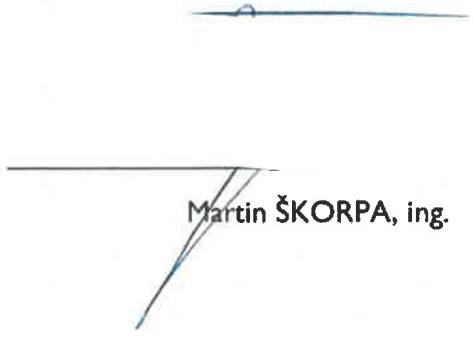
Vzhledem k těmto skutečnostem a k dlouhodobě klesající porodnosti není další školská výstavba v této lokalitě věcně ani ekonomicky odůvodněná. Obec by měla při plánování území postupovat jako řádný hospodář, a tedy neblokovat rozvojové pozemkové záměry, které nejsou efektivní z hlediska veřejných investic ani reálné potřeby obyvatelstva.

Záměr výstavby další školy by vedl k neefektivnímu využití veřejných prostředků, zatímco pozemek by mohl sloužit jako plnohodnotná obytná plocha, v souladu s charakterem okolní zástavby i s aktuálními potřebami obce v oblasti bydlení. V kontextu současné krize dostupnosti bydlení je navíc třeba zohlednit atraktivitu této lokality pro rezidenční využití, a to zejména díky její výborné dopravní dostupnosti z hlavního města Prahy – včetně napojení na veřejnou hromadnou dopravu.

Navržené využití plochy Z.12 je navíc zatíženo několika podmínkami, které jeho realizaci dále komplikují. Využití je podmíněno zpracováním územní studie US.I, což představuje další časové a finanční náklady bez záruky realizace. Zároveň je třeba dodržet hygienické limity pro okolní stavby pro bydlení, jejichž splnění může být v daném území technicky obtížné nebo ekonomicky neefektivní.

Dále je třeba upozornit, že stávající zařízení občanské vybavenosti – mateřská škola, sanatorium i plánované komunitní centrum – se nacházejí v jiné části obce, která tvoří přirozené společenské a komunitní centrum. Umisťovat školské zařízení mimo tuto strukturu, na izolovaný pozemek bez vazby na ostatní veřejné funkce, je urbanisticky nesystémové a funkčně nevhodné. Takové řešení by vedlo k roztržštění veřejné vybavenosti a oslabení jejího přínosu pro komunitní život obce.

Na základě výše uvedených skutečností navrhuji, aby plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu územního plánu vedena jako OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské. Navržená změna lépe odpovídá reálným potřebám obce, respektuje urbanistické souvislosti, eliminuje riziko neefektivního nakládání s veřejnými prostředky a umožňuje využít pozemek pro účel, který je v dané lokalitě dlouhodobě žádoucí a udržitelný.

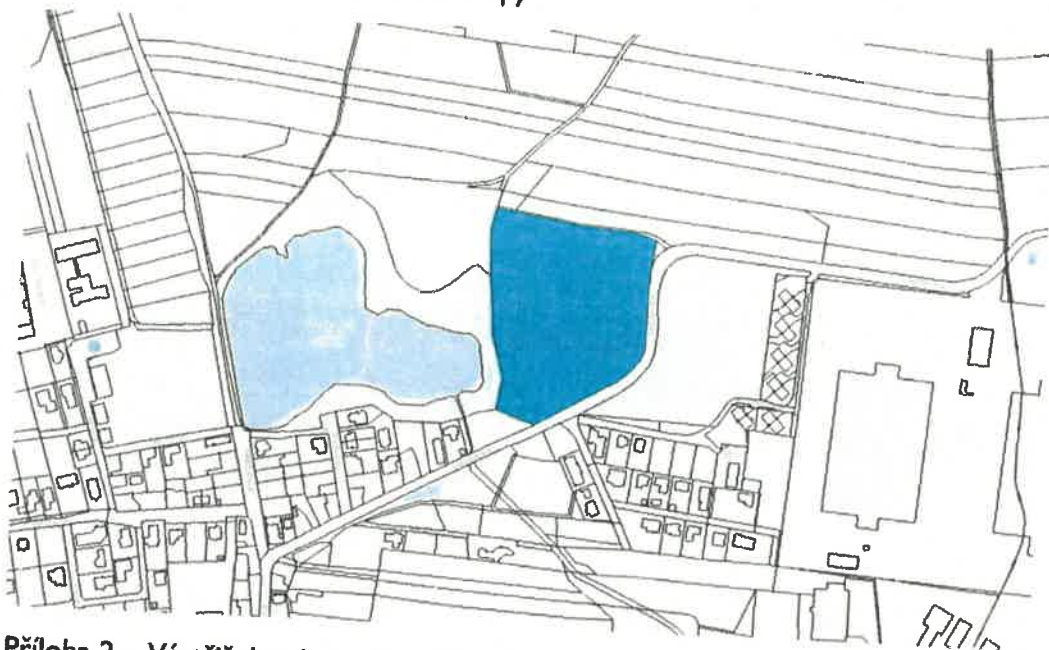


Martin ŠKORPA, ing.

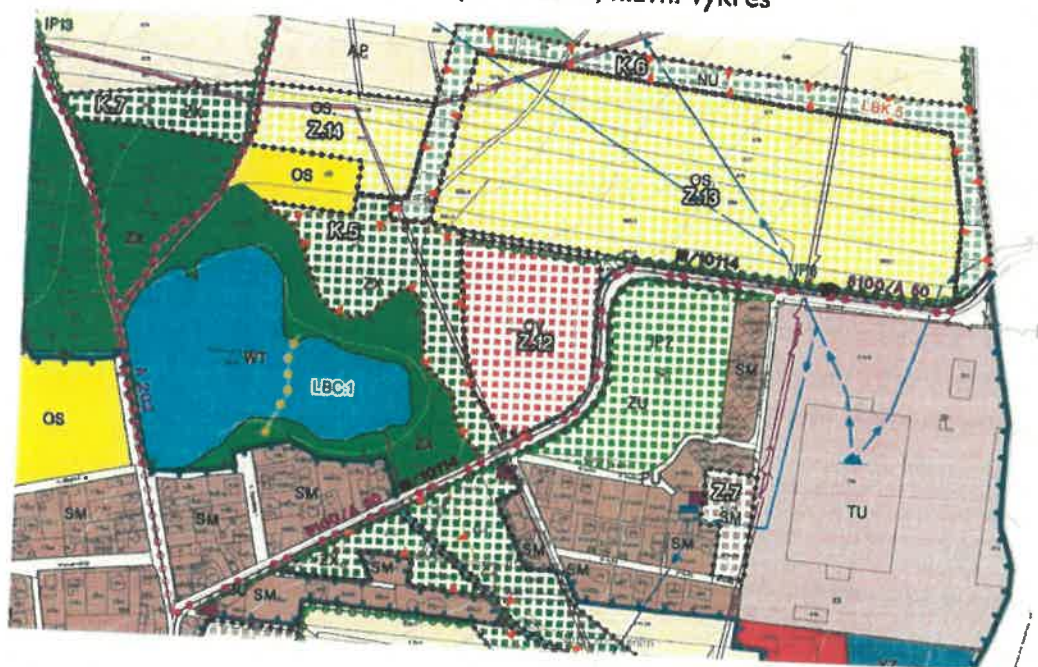
Přílohy:

1. Výstřižek z katastrální mapy
2. Výstřižek z územního plánu obce, hlavní výkres

Příloha 1 – Výstřižek z katastrální mapy



Příloha 2 – Výstřižek z územního plánu obce, hlavní výkres



*[Handwritten signature]*

6.

• SJ+VP\_39\_1 •

**Podatel:**  
Martin Škorpa

**Adresát:**  
Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50, Vestec

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| <b>OBEČNÍ ÚŘAD</b> |              |
| VESTEC             |              |
| <i>Dobru</i>       |              |
| Došlo dne:         | 11-11-2025   |
| č.j.               | 05221/2025/A |
| přílohy            |              |
| uloženo            |              |

Obec Vestec  
Dne : 10.11. 2025

**Připomínky k návrhu změny č. I územního plánu obce Vestec z 08/2025.**

V souladu s §97 zákona 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. I územního plánu obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky.

Připomínky podávám jako dotčený vlastník pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec.

Navrhuji, aby **zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec**, která je v návrhu územního plánu vedena jako **ZZ – zeleň zahradní a sadová**, byla **převezena do funkčního využití SM – plochy smíšené obytné městské**.

Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto:

Zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec je fakticky a dlouhodobě užívána jako zahrada rodinného domu, tvořící nedílnou součást jednotného funkčního celku. Tento stav je potvrzen i v katastrální mapě, kde je pozemek veden jako jedna jednotka bez funkčního dělení.

Na ploše se nachází okrasné dřeviny a několik ovocných stromů, nikoliv intenzivně obhospodařovaný sad či zahradnictví. Pozemek není veřejně přístupný, je oplocen a slouží výhradně k soukromému rekreačnímu a estetickému využití, stejně jako okolní zahrady přiléhajících rodinných domů.

Definice plochy ZZ v návrhu územního plánu uvádí jako hlavní využití „plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)“, přičemž přípustné využití je omezeno na drobnou stavbu do 12 m<sup>2</sup> a pozemní komunikace. Tato definice však neodpovídá reálnému využití pozemku ani jeho prostorovým souvislostem – zahrada je součástí obytného pozemku, není využívána jako samostatná funkční plocha, a její oddělení od plochy SM je umělé a neodůvodněné.

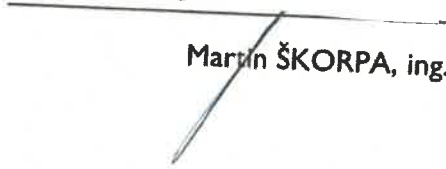
Zadní část pozemku navazuje na zástavbu rodinných domů v sousedství, přičemž mezi řešeným pozemkem a nejbližší obytnou stavbou se nachází ještě jeden volný



pozemek. I přesto je zřejmé, že zadní část pozemku tvoří součást urbanizovaného pásu, který je funkčně propojen s okolní obytnou strukturou. Případná výstavba na této ploše by nebyla v rozporu s charakterem okolní zástavby, ani by nenarušila krajinný ráz či urbanistickou logiku území.

Obec Vestec navíc v minulosti umožnila výstavbu pásu rodinných domů při okraji obce Hrnčíře, což je oblast, kde se nachází i řešený pozemek. Při prodloužení tohoto pásu spadá celý pozemek do šířky, ve které je umožněna výstavba obytných budov, což potvrzuje urbanistickou logiku a precedenční soulad s dosavadními rozhodnutími obce.

Z těchto důvodů je žádoucí, aby byla zadní část pozemku převedena do plochy SM – obytná městská, která lépe odpovídá faktickému využití, prostorovým souvislostem i charakteru okolní zástavby.



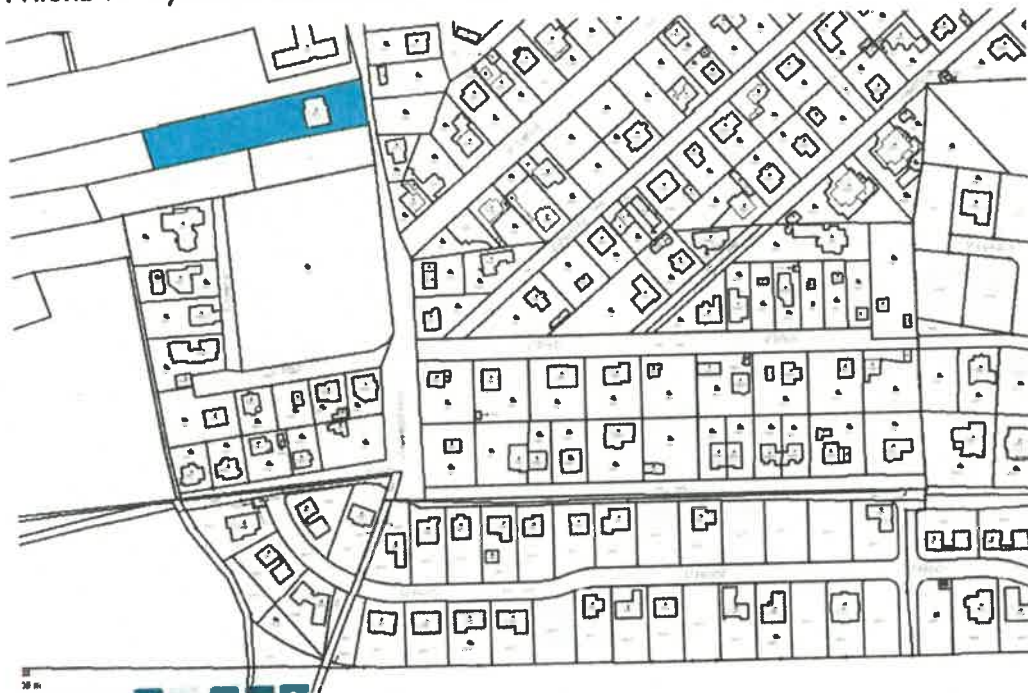
Martin ŠKORPA, ing.

**Přílohy:**

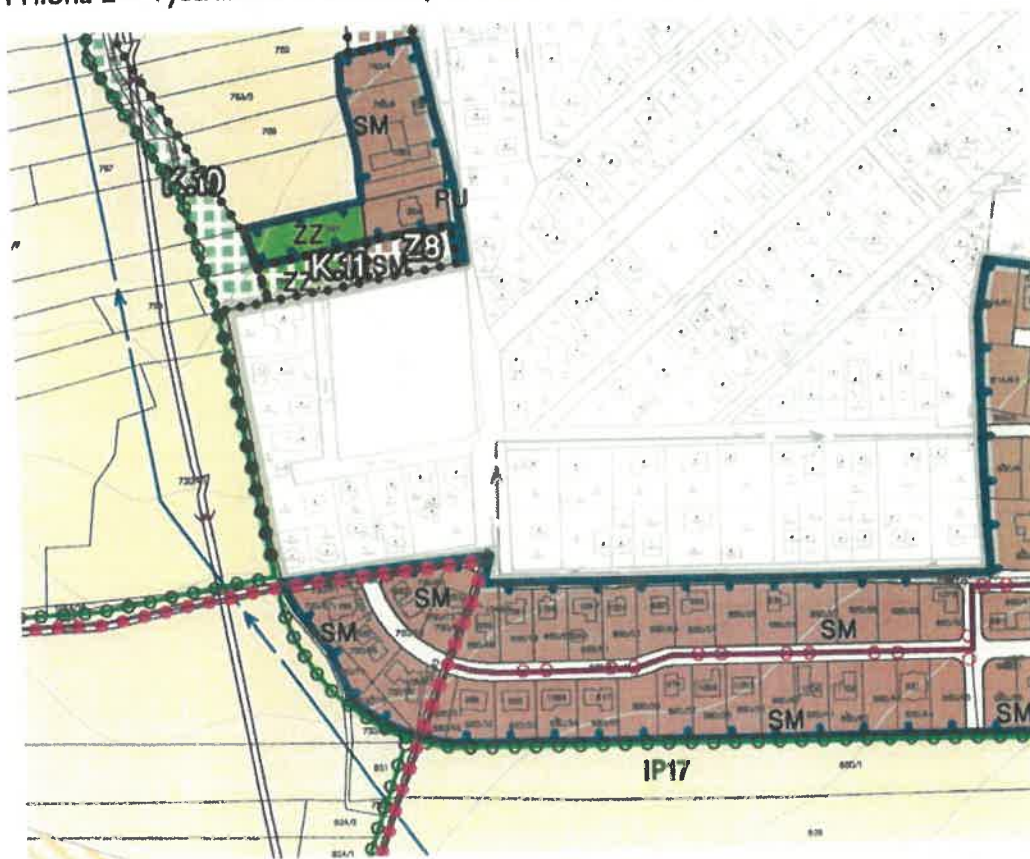
1. Výstřižek z katastrální mapy
2. Výstřižek z územního plánu obce, hlavní výkres



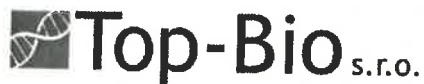
Příloha 1 – Výstřižek z katastrální mapy



Příloha 2 – Výstřižek z územního plánu obce, hlavní výkres



*[Handwritten signature]*



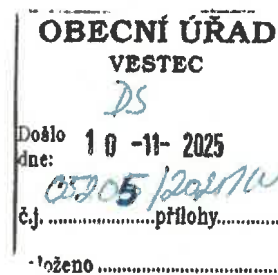
Průmyslová 697  
25250 Vestec  
IČO: 64578895  
DIČ: CZ64578895

Tel: +420 603 476 934  
Fax: +420 241 770 091  
E-mail: top-bio@top-bio.cz  
www.top-bio.cz

## PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTEC

Obecní úřad Vestec  
Vestecká 3  
252 50 Vestec  
e-mail: podatelna@vestec.cz  
ID DS: cytasj8

Č. j. vyhlášky: 04565/2025/OU  
Datum vyhlášky: 29. září 2025



Tato připomínka je podávána v souladu s § 97 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Připomínka obsahuje vymezení dotčeného území a její odůvodnění.

**Ve Vestci dne 10.11.2025**

### I. Identifikace podatele

Název: Top-Bio, s.r.o.  
IČO: 64578895  
Sídlo: Průmyslová 697, 252 50 Vestec  
Dat. schránka: h357sqe  
Zastoupená: Markem Dráberem, MBA, jednatelem

### II. Vymezení území dotčeného připomínkou

Tato připomínka se týká pozemku parc. č. 305/10 v katastrálním území Vestec u Prahy, který je v návrhu změny č. 1 Územního plánu Vestec navržen ke změně z plochy AP - orná půda na XX - plochy pro vědu a výzkum.

V návrhu je na uvedeném pozemku vymezen izolační pás ZU - všeobecná zeleň, který zasahuje do podstatné části pozemku.

### III. Obsah připomínky

Podávám připomínku k vedení hranice ZU – všeobecná zeleň na výše uvedeném pozemku. Navržené vymezení významně omezuje možnost efektivního využití pozemku pro vědu a výzkum.

Na základě místní konzultace s pracovníky odboru životního prostředí byla projednána alternativní varianta vedení hranice pásu ZU – všeobecné zeleně, která umožňuje zachovat potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES a zároveň respektuje reálné možnosti využití pozemku.

Navrhuji proto, aby návrh změny územního plánu byl upraven v souladu s touto alternativní variantou, která je přiložena formou situačního výkresu.

#### IV. Odůvodnění připomínky

Navržená úprava:

- zachovává potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES,
- respektuje terénní a vlastnické podmínky v místě,
- umožňuje efektivní využití pozemku pro vědu a výzkum,
- je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

Konzultovaná varianta byla diskutována s pracovníky odboru životního prostředí, kteří potvrdili, že navržené řešení je z hlediska ochrany zeleně a krajinného rázu akceptovatelné.

#### V. Závěr

Žádám, aby pořizovatel při vypořádání připomínek zohlednil uvedené skutečnosti a upravil návrh vymezení plochy ZU – **všeobecná zeleň** na pozemku parc. č. 305/10 v k. ú. Vestec u Prahy dle přiložené situace.

Přílohy:

1. Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát PDF)
2. Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát DWG)

Děkuji za zvážení této připomínky.

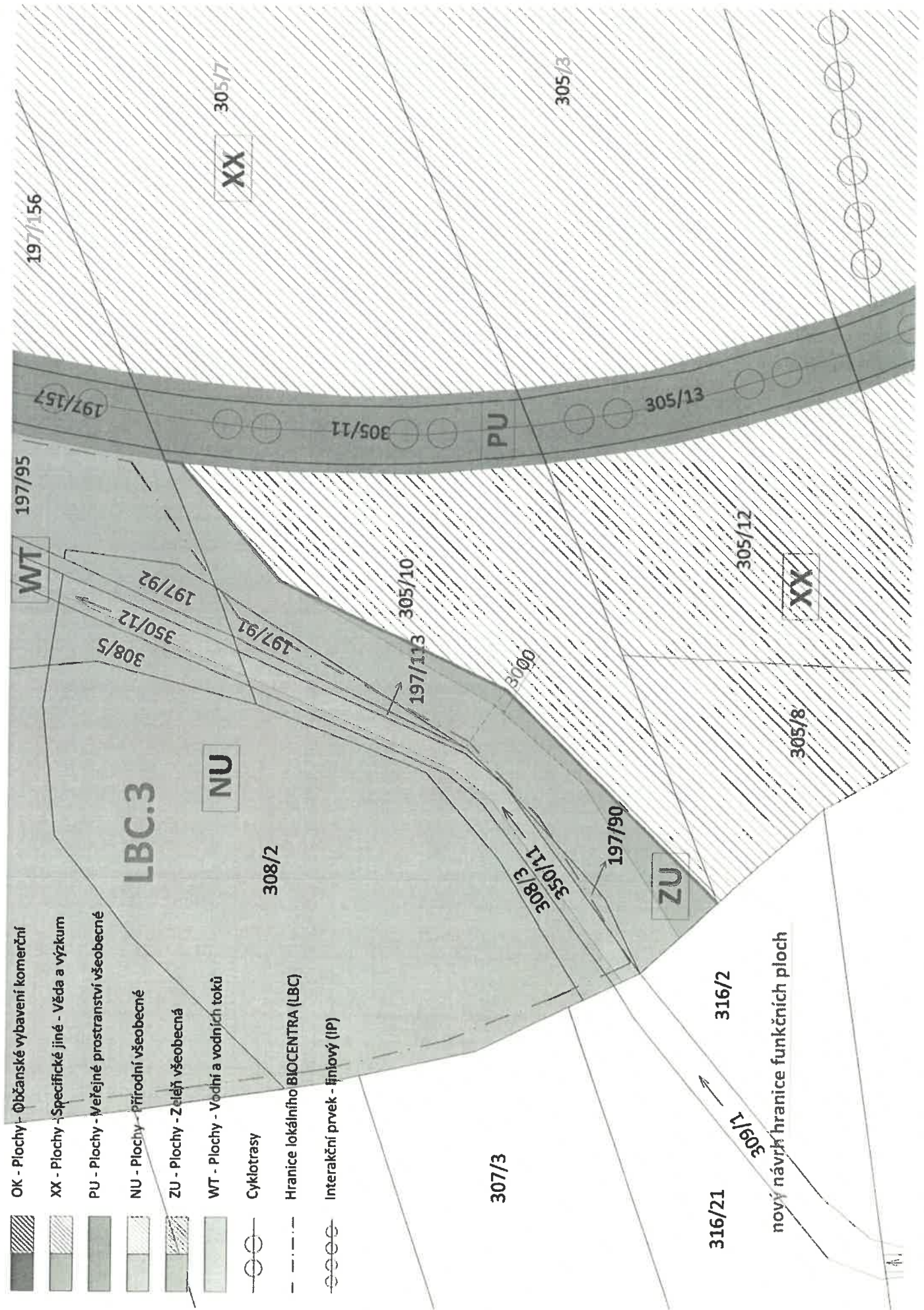
**Marek Dráber, MBA**

Jednatel a jediný majitel společnosti  
Top-Bio, s.r.o.  
Průmyslová 697  
252 50 Vestec  
IČO: 64578895

**Marek  
Dráber,  
MBA**

Digitally signed  
by Marek  
Dráber, MBA  
Date: 2025.11.10  
14:44:16 +01'00'









9. / 2025

• SJ+VP\_41\_1 •

Ja Mikolaj

**Mgr. Veronika Zelenková, advokátka**

ev. č. ČAK 12071

Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5

email: [veronika.zelenkova@aknovotny.cz](mailto:veronika.zelenkova@aknovotny.cz)

IČ: 71467424 ID DS: i3ehkh5

tel.: +420 724 955 047

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>OBECNÍ ÚŘAD</b> |               |
| <b>VESTEC</b>      |               |
| DS                 |               |
| Doblo<br>dne:      | 18 -11- 2025  |
| č.j.               | 05249/2025/OU |
| přílohy.....       |               |
| .....              |               |

Obecní úřad Vestec

Vestecká 3

252 50 Vestec

Ve Vestci dne 17.11.2025

K č.j. **04565/2025/OU**

Věc: **Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce**

**Území dotčené připomínkou:** pozemek parc.č. 69/5, st. 26 a 63/1 v katastrálním území Vestec u Prahy.

Vestec centrum, s.r.o., IČ: 09747770, sídlem U Strouhy 533,252 50 Vestec (dále jen „společnost“) je vlastníkem pozemků parc.č. 69/5, st. 26 a parc.č. 63/1 v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, které jsou dotčeny návrhem změny č. 1 územního plánu Vestce (dále jen „změna č. 1“). Pozemky parc.č. 69/5 a st. 26 jsou v návrhu změny č. 1 zařazeny v ploše s funkčním vymezením SM.C2, pozemek parc.č. 63/1 je zařazen v ploše SM.C1. Při veřejném projednání návrhu změny č. 1 byl vznesen požadavek na zvýšení počtu parkovacích stání oproti stavu uvedenému v návrhu změny č. 1. Obec avizovala, že podpoří úpravu regulativu stanovujícího počet parkovacích stání na 2 stání na 1 bytovou jednotku.

Společnost Vestec centrum, s.r.o. připravuje již několik let projekt nového centra Vestce, s obcí Vestec uzavřela na tento projekt dne 26.6.2024 plánovací smlouvu. Projekt je již v takovém stupni rozpracovanosti, že úprava počtu parkovacích stání dle avizované a pro společnost nečekané změny by znamenala výraznou změnu záměru. Při výpočtu parkovacích stání pro tento projekt vycházela společnost z dosavadní platné úpravy územního plánu a norem pro dopravu v klidu, kdy bylo počítáno s počtem parkovacích míst 1,7 na bytovou jednotku. Zvýšení počtu parkovacích míst na 2/BJ by znamenalo, že investor není schopen v ploše SM.C2 tento požadavek splnit a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v této ploše pro potřeby obce.

Aby bylo možné vyhovět požadavku na nový počet parkovacích míst 2 stání/BJ v ploše SM.C2 a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v projektu pro potřeby obce, je společnost připravena vytvořit požadovaná parkovací místa v ploše SM.C1, nicméně za současného stavu koeficientu zastavění pozemku v ploše SM.C1 50% to není možné. Pokud



tedy dojde k navýšení požadavku na počet parkovacích míst na 2 stání/BJ, žádá společnost v ploše SM.C1 zvýšit koeficient zastavění pozemku na 70% (stejně jako je tomu u ploch SM.C).

**Vestec centrum, s. r. o.**

v plné moci

Mgr. Veronika Zelenková,  
advokátka

Přílohy:      - výpis z katastru nemovitostí  
                 - plná moc

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 2442

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

sloučení 63/1 a 68/1

Povinnost k

Parcela: 63/1

o Změna číslování parcel

sloučení 69/5, 69/6 a 71

Povinnost k

Parcela: 69/5

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 63/1, Parcela: 69/5

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

VESTEC

18.11.2025

...přílohy.....

20 .....

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí jediného společníka NZ 102/2021, N 106/2021 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 04.08.2021.

Pro: Vestec centrum, s.r.o., U Strouhy 533, 25250 Vestec

V-8624/2021-210

RČ/IČO: 09747770

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 63/1    | 26000 | 8351        |
| 69/5    | 22601 | 412         |
|         | 26000 | 4890        |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.11.2025 13:50:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ  
Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

Obec: 513458 Vestec

List vlastnictví: 2442

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                              | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Vestec centrum, s.r.o., U Strouhy 533, 25250 Vestec | 09747770      |       |

B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela                           | Výměra [m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany           |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| St. 26                                       | 430         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                          |
| Součástí je stavba: Vestec, č.p. 14, rod.dům |             |                               |                |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26         |             |                               |                |                          |
| 63/1                                         | 8351        | orná půda                     |                | zemědělský půdní<br>fond |
| 69/5                                         | 5302        | zahrada                       |                | zemědělský půdní<br>fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 20.000.000,- Kč  
pohledávky do výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 13.8.2039 uvedené v čl. I. zástavní  
smlouvy

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 63/1, Parcela: 69/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2019011713 ze dne  
13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2019 11:19:11. Zápis proveden  
dne 06.09.2019.

V-10051/2019-210

Pořadí k 15.08.2019 11:19

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících dluhů ve výši 25.000.000,- Kč  
k zajištění dalších dluhů podle čl. I., odst. 2), písm. b), c) a d) smlouvy o zřízení  
zástavního práva č. 2024007253, které vzniknou nejpozději do 30.06.2044, do výše  
25.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 63/1, Parcela: 69/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2024007253 ze dne  
12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 13:32:07. Zápis proveden  
dne 31.07.2024.

V-7084/2024-210

Pořadí k 09.07.2024 13:32

## · PLNÁ MOC

Obchodní společnost: **Vestec centrum, s.r.o., IČ: 09747770,**  
U Strouhy 533, 252 50 Vestec,  
jednající jednatelem Milanem Zetochou

zmocňuje advokátku **Mgr. Veroniku Zelenkovou, č.reg. ČAK 12071**  
advokátní kancelář se sídlem Bozděchova 1840/7,  
150 00 Praha 5

aby ji zastupovala ve všech právních věcech, aby vykonávala veškeré úkony, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, uzavírala smíry a narovnání, uznávala uplatněné nároky, vzdávala se nároků, podávala opravné prostředky, námitky, nebo rozklad a vzdávala se jich, vymáhala nároky, plnění nároků přijímala, jejich plnění potvrzovala, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tato plná moc se uděluje i v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu, soudního řádu správního a stavebního zákona a jako zvláštní plná moc k

**podání připomínek k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec a k zastupování v řízení o pořízení změny územního plánu.**

Společnost bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce.

Ve Vestci dne 14.11.2025

  
**Vestec centrum, s.r.o.**  
U Strouhy 533, 252 50 Vestec  
IČO: 09747770  
DIČ: CZ09747770.....  
**Vestec centrum, s. r.o.**  
Milan Zetocha, jednatel

### Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 175859327-384310-251114152458.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 175859327-384310-251114152458. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 1

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Nové Strašecí

Datum vyhotovení: 14.11.2025

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Martina Koutníková

---

**Poznámka:**

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpost.cz/overovacidolozky>.



175859327-384310-251114152458