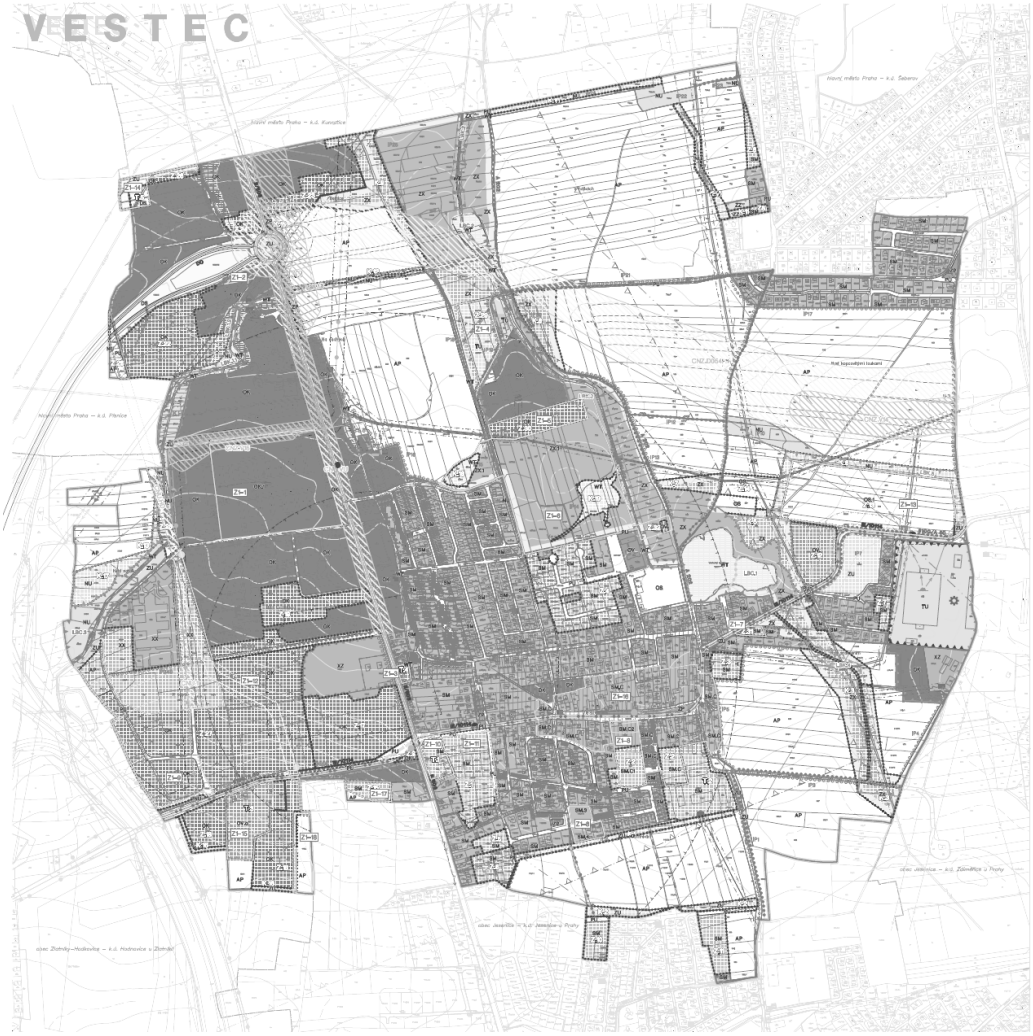
OBEC VESTEC
VESTECKÁ 3
VESTEC U PRAHY, 252 42



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP VESTCE

09/2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 1 ÚP Vestce vydal usnesením č. 26/22/2 ze dne 16. září 2026 jako opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP: **Zastupitelstvo obce Vestec**	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP: **3. října 2026**	
Pořizovatel: **Obecní úřad Vestec**	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Tibor Švec**	
Funkce: **starosta obce**	(otisk úředního razítka)

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD VESTEC U PRAHY
VESTECKÁ 3
VESTEC U PRAHY, 252 42
STAROSTA OBCE: TIBOR ŠVEC
e-mail starosta@vestec.cz

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

Ladislav PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT

FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ

ECODIS

DR. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL.606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

2.
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP VESTCE – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1

2.1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu, vyhodnocení a koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1
2.1.1. Stručný popis pořízení změny územního plánu 1
2.1.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1
2.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 1
2.2.1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 1
2.2.2. Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 1
2.3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů 2
2.3.1. Vyhodnocení požadavků požární a civilní ochrany 2
2.3.2. Zvláštní zájmy ministerstva obrany 3
2.3.3. Požadavky dalších právních předpisů 4
2.3.4. Soulad se stanovisky dotčených orgánů 4
2.4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 5
2.4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 5
2.4.2. Vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací 6
2.5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny č.1 souladu s Pokyny pro nepodstatnou úpravu před vydáním 8
2.6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 11
2.7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 11
2.8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 16
2.9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyloučení záměrů podle § 122 odst.3 stavebního zákona 16
2.10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 27
2.11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch 27
2.12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 28
2.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a PUPFL 28
2.14. Údaje o počtu listů změny územního plánu 29

PŘÍLOHY:

Příloha č.1 **Textová část ÚP Vestce (po konverzi) s vyznačením změn** (SAMOSTATNÉ STRÁNKOVÁNÍ)
Příloha č.2 **Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem** (SAMOSTATNÉ STRÁNKOVÁNÍ)

GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1

OD1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES – SAMOSTATNÝ VÝKRES 1: 5 000

OD2 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 10 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 1 1: 5 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 2 1: 5 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 3 1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP VESTCE

2.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

2.1.1. STRUČNÝ POPIS POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Vestce (dále také jen „ÚP Vestce“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 31. ledna 2018. V dalším období nebyly zpracována žádná změna ÚP Vestce. 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.
Obsah byl zpracován na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem je Obecní úřad Vestec. Změna je pořizována zkráceným postupem.

2.1.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Vestec je tvořeno katastrálním územím Vestec u Prahy, o výměře 472 ha.
Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.
Řešené území je součástí ORP města Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány. Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Vestce a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.2.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh změny č. 1 ÚP Vestce je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
Změna č. 1 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚP VESTCE, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 1 vymezuje tři nové zastavitelné plochy a rozšiřuje jednu zastavitelnou plochu. Jedná se ale o lokality, které svou polohou a návazností na zastavěné území nenarušují stávající podobu území, krajinný ráz ani urbanistickou strukturu.
Technickou částí změny č. 1 dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024 (*dále v textu pouze „Standard“).
Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č. 1 územního plánu Vestce je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

2.3.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Vestce.

Požární ochrana:

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006 - pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou, a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana:

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Změnou není řešeno.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č. 1 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 1 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou.

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

Zákon sice nestanovuje pro objekty zařazené do skupiny A omezení pro výstavbu v oblasti ohrožené nebezpečím úniku nebezpečných látek, leč při využití sousedících ploch bydlení (Z.7) a tělovýchovných a sportovních zařízení (Z.13) je doporučeno brát v potaz i riziko dopadu závažné havárie, způsobené únikem chloru z tohoto objektu.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č. 1.

2.3.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé řešené území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

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

Do území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

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

Do území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona) viz ÚAP – jev 82a.

V území obce se nachází zájmové území Ministerstva obrany:

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

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

I. Vymezené území do 100 m od hranice pozemků Ministerstva obrany:

1. Nepovoluje se nová výstavba jakýchkoliv nadzemních objektů.

2. Nepovoluje se nová výsadba zeleně s konečným vzrůstem nad 5 m.

II. Vymezené územní do 500 m od středu příhradové věže v objektu Ministerstva obrany

1. Provoz objektů musí mít charakter nerušící výroby a skladů, zejména je nutné vyloučit výrobu využívající svařování elektrickým obloukem, elektrojiskrové obrábění a dále vyloučit rentgen a diatermii.
2. Není dovolena důlní činnost ani rozsáhlejší podzemní výstavba, dále zejména veškeré zemní práce za použití průmyslových trhavin.
3. Nepovolují se stavby vyšší než 8 metrů nad stávajícím terénem.
4. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3, a to i pro případ celku, který vznikne spojením zařízení, která uvedené odrušení splňují.
5. Činnost jiných organizací ve vymezeném území musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., v platném znění, a stavebnímu zákonu.

III. Vymezené území do 1000 m od středu příhradové věže v objektu Ministerstva obrany

1. Provoz objektů nesmí být charakteru intenzivní průmyslové výroby.
2. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem.
3. Veškerá elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3.
4. Činnost jiných organizací ve vymezeném území musí odpovídat zejména zákonu o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb. v platném znění, a stavebnímu zákonu.

Informace „Celé území obce Vestec je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“ a „Celé území obce Vestec je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ je uvedena pod legendou koordinačního výkresu.

Do území obce zasahuje vymezené území Ministerstva vnitra:

Polygon č. 75 – vymezené území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu. 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. 8. 2025.

2.3.3. POŽADAVKY DALŠÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Vestec se nevyskytují žádná ložiska, chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Není předmětem změny č. 1.

2.3.4. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, **uplatnil** k návrhu Zprávy **vyjádření čj. MUCE 226958/2024 OŽP/Bo ze dne 19. listopadu 2024**, ve kterém se vyjadřuje k jednotlivým lokalitám změny. Níže vyhodnocení jednotlivých bodů:

- Nové zastavitelné plochy v **lokalitách Z1-4 a Z1-5** jsou vymezeny v nejmenší možné míře odpovídající konkrétním záměrům v území.
- Funkce ZX.1 vymezená **v lokalitě Z1-6** odpovídá v plné míře stávající funkci NK a pouze doplňuje dvě nové přípustné funkce se stanovením prostorového omezení. Vzhledem k současnému charakteru území v podobě pole dosud v území probíhá tvorba přírodních hodnot v souladu s krajinným plánem. Přírodní hodnoty ani jejich tvorba, tak nebudou změnou narušeny. Vodní nádrže mají kromě zlepšení zadržování vody krajinotvorný efekt s rozšířením

možností tvorby vodních biotopů a doprovodné zeleně. (V případě plochy pro občerstvení u cyklostezky (Z.32) se jednalo o minimální rozměr 600 m^2 včetně zahrádky občerstvení, ale plocha Z.32 byla z loklaity z1-6 před vydáním vypuštěna.)

- Navržená plocha pro bydlení Z.31 **v lokalitě Z1-7** nenavazuje přímo na plochy ÚSES, ale je odcloněn plochami krajinného plánu s funkcí ZX.
- V severní části **lokality Z1-9** je vymezen izolační pás zeleně všeobecné ZU, který odděluje plochy ÚSES od navržených ploch pro vědu a výzkum.
- V případě **lokality Z1-13** je plocha všeobecné zeleně ZU na stávajících návrhových plochách ÚSES vymezena z důvodu zajištění vhodného napojení sportovních ploch na dopravní infrastrukturu. Plocha vymezená pro funkce ZU se nachází na apendixu navrženého biokoridoru ÚSES, který nemá pro funkční průběh ÚSES žádný význam. Jedná se navíc pouze o návrh. V plochách dotčených návrhem funkce ZU se nenachází žádná funkční zeleň a jedná se pouze o plochu polí. Naopak alternativní napojení lokality na silnici III/10114 na jižním okraji lokality by představovalo zásah do stávajícího funkčního pásu zeleně vymezeného jako interakční prvek napojený na zeleň lesní formy jižně od lokality a dále na zeleň kolem rybníka. Z hlediska ochrany stávající přírodních hodnot v území je tedy vhodnější varianta vymezená změnou č. 1.

2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

2.4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR„), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023, **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024 a **Aktualizace č. 9 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025.

Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025 **Aktualizaci (Změnu) č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky. Vestec není zařazený v Sídelní struktuře mezi centra osídlení vyšší a střední kategorie.

Území obce se **nenachází** v rozvojových osách, v plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 PÚR ČR.

Obec může být dotčena územním koridorem pro nadzemní vedení elektrické energie **E27 – koridor pro vedení 400 kV Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, Milín – elektrárna Orlík**. Řešeného území se týká úsek Milín – Chodov v trase stávajícího vedení 220 kV s označením V208.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast,** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 1 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 1. Obsahem takto stanovený rozsah lokality změny neumožňuje komplexní řešení problematiky, týkající se celého území. Zlepšení parametrů území

v souvislosti s požadavky pro oblast SOB9 představuje vymezení vodních ploch (retenční nádrže) v lokalitě Z1-6.

Úkoly pro územní plánování:

a) *Pořídit územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
b) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.*
c) *Pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.*

Tyto úkoly jsou ve změně č. 1 respektovány.

Pro řešení Změny č. 1 ÚP Vestce nevyplývají z Aktualizací PÚR ČR 2008 žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,

- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Tyto priority jsou ve změně č. 1 ÚP Vestce respektovány.

2.4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 **dne 28. 8. 2024** v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy. **Změna č. 1a** Územního rozvojového plánu byla vydána usnesením vlády České republiky ze dne **13. 4. 2026 č. 230,** účinnosti nabyla dne **18. 7. 2026.** Vláda ČR schválila usnesením vlády ČR ze dne **27. července 2026 č. 493 Změnu č. 2.**

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán **vymezuje**

a. zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění **záměrů dopravní a technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
b. zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro **další záměry** mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
c. **územní systém ekologické stability** nadregionálního významu a
d. **veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce Vestec **ÚRP nevymezuje žádné z výše uvedených záměrů ani veřejně prospěšných staveb.**

Níže výřez koordinačního výkresu ÚRP ČR



Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje,** byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26.dubna 2018** byla vydána **2.aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018.** Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje.** Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**. Dále byla vydána **3. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 035-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023, 10. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 036-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023, 11. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 040-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023, 8. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 041-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023** a **9. aktualizace** byla vydána **9. 9. 2024** usnesením 040-36/2024/ZK.
12. aktualizace ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 048-36/2024/ZK, **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **9. 9. 2024** usnesením 049-36/2024/ZK, **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **31. 3. 2025** usnesením 039-04/2025/ZK a **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **31. 3. 2025** usnesením 040-04/2025/ZK**. 13. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **30. 3. 2026** usnesením 040-09/2026/ZK.

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

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí

- logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území

- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území kraje

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území

- respektovat jevy a limity vymezené v ZÚR ve znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16. A 13. aktualizace:

Na území obce Vestec vymezuje ZÚR Stč. kraje tyto koridory nadmístního významu (a zároveň veřejně prospěšnou stavbu či opatření):

- **D054 – Koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka**
- **V14 – vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy**
- **V15 – skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko**

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po vydání 13. aktualizace obsahuje tyto jevy a limity:

- Silnice I. třídy, ostatní silnice
- dálkový přivaděč pitné vody
- ochranné pásmo vodních zdrojů 1 a 2. stupně,
- plynovod VTL, regulační stanice VTL,
- nadzemní el. vedení 110 kV, rozvodna 110 kV
- nadzemní el. vedení 220 kV
- zájmová území ministerstva obrany
- vodní toky
- záplavové území Q100

Návrh změny č. 1 ÚP Vestce je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR Středočeského kraje ve znění jejích aktualizací (1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16. a 13.).

2.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY č. 1 RESP.VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

V návrhu změny č. 1 k veřejnému projednání byly zohledněny požadavky, vyplývající z Obsahu změny č. 1 územního plánu Vestce a z pokynů určeného zastupitele:

- Změna č.1 se skládá z **technické části změny č.1** (**konverze ÚP** do jednotného standardu a uvedení ÚP do souladu s platnými předpisy) a vlastní změny č.1.
- Technickou částí změny č. 1 byla provedena aktualizace zastavěného území k 28. 02. 2025.
- Byl vypuštěn požadavek na předkupní právo.
- V ÚP byly prověřeny a případně vypuštěny podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnuti dle § 72 odst. 1 stavebního zákona.
- Byly vypuštěny plochy s podmínkou pořízení regulačních plánů a s podmínkou zpracování územní studie z důvodu vypršení lhůt pro pořízení.
- **Věcná část změny č.1 byla provedena na podkladě konverze ÚP** (technické části změny).
- Změnou č. 1 byly zapracovány návrhy oprávněných subjektů na území obce: V lokalitě Z1-16 byla provedena úprava regulativů změnou funkčního využití z SM přiřazením indexu SM.C (centrum) s úpravou regulativů směrem k umožnění zahuštění výstavby v centrální části obce kolem návsi.
- V lokalitě Z1-17 byla provedena změna funkčního využití z OK - návrh na SM – návrh. V lokalitě Z1-7 byla vymezena zastavitelná plocha Z.31 s funkčním využitím SM – návrh. V lokalitě Z1-15 bylo změněno funkční využití z OK – návrh na OV.o – návrh.

- 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.
- Do ÚP byly změnou zapracovány podněty obce Vestec:
    1. V lokalitě Z1-1 byla provedena úprava regulativů funkce OK přiřazením indexu OK.1. (lokalita byla před vydáním změny vypuštěna dle Pokynů pro nepodstatnou úpravu, ke změně regulativů nedochází)
    2. V lokalitě Z1-2 byla provedena změna funkčního využití na OK – stav.
    3. V lokalitě Z1-3 byla vymezena transformační plocha T.4 za účelem realizace veřejně prospěšné stavby VO.4 – hasičárny Vestec – s funkcí OV (občanské vybavení veřejné) v souladu se záměrem obce.
    4. V lokalitě Z1-4 byla vymezena zastavitelná plocha Z.29 s funkcí TU – návrh pro výstavbu sušárny kalů.
    5. V lokalitě Z1-5 byla vymezena zastavitelná plocha Z.30 s funkcí OK – návrh pro rozšíření výrobního areálu Agro Jesenice.
    6. V lokalitě Z1-6 byla provedena změna funkce části plochy ze ZX na ZX.1 (zeleň jiná) s doplněnými regulativy, byly vymezeny vodní plochy WT (vodní a vodních toků) v rámci ploch změn v krajině K18. a K.19 (VPS VN.1 a VN.2 a přívodní potrubí VPS VT.4), byly vymezeny přeložky nadzemních sítí (VPS VT.3), vymezena trasa cyklostezky (VPS VD.8) a plocha pro občerstveni u cyklostezky jako zastavitelná plocha Z.32 s funkcí OV – návrh (VPS VO.5). (z lokality byla před vydáním změny vypuštěna plocha Z.32 dle Pokynů pro nepodstatnou úpravu)
    7. V lokalitě Z1-7 byla vymezena zastavitelná plocha Z.31 s funkcí SM – návrh.
    8. V lokalitě Z1-8 byla provedena úprava regulativů funkce SM přiřazením indexů SM.C1, SM.C2, SM.3 a SM.4.
    9. V lokalitě Z1-9 byla rozšířena zastavitelná plocha Z.27 a změněno funkční využití části plochy Z.27 z XX – návrh na OK – návrh a PU – návrh.
    10. V lokalitě Z1-10 bylo provedeno navrácení transformační plochy T.1 vyjmuté (zrušené) rozsudkem.
    11. V lokalitě Z1-11 bylo provedeno navrácení zastavitelné plochy Z.1 vyjmuté (zrušené) rozsudkem.
    12. V lokalitě Z1-12 došlo k doplnění ploch v části koridoru CNU.HD (koridor hromadné dopravy) zrušené rozsudkem soudu. Tato část koridoru byla nahrazena plochami OK – návrh (občanské vybavení komerční) a XX – návrh (specifické jiné – věda a výzkum).
    13. V lokalitě Z1-13 byla provedena drobná úprava okrajové slepé části biokoridoru LBK na ZU (zeleň všeobecná) z důvodu přípustnosti umístění dopravního napojení a dále byla provedena úprava regulativů funkce OS přiřazením indexu OS.1 a doplněním přípustnosti staveb pro obchod , služby a administrativu v souvislosti se sportem a rekreací, při omezení max. zastavěné plochy 1 stavbou na 1000m2 na podkladě zpracované studie plochy Z.13.
    14. V lokalitě Z1-14 byla rozšířena zastavitelná plocha Z.26 vypuštěním plochy změny v krajině K.14 a byla vymezena transformační plocha T.5. Pro obě plochy a část stávající plochy Z.26 byla vymezena funkce DS – návrh pro záměr výstavby stanice metra depo Písnice.
    15. V lokalitě Z1-18 byly rozšířeny zastavitelná plocha Z.16 a plocha změny v krajině K.16. Zároveň byla vypuštěna část zastavitelné plochy Z.28 a část koridoru CNU.HD. Vypuštěná část plochy Z.28 mimo rozšíření zastavitelné plochy Z.16 byla převedena do funkce AP-stav, čímž došlo k navrácení plochy do ZPF.
    16. Bylo prověřeno vymezení VPS pro dopravní infrastruktury. Na jeho základě byly vypuštěny část VPS VD.4 a celá VPS VD.5.

17. Byla prověřena možnost pořízení změny č. 1 s prvky regulačního plánu. V rámci změny č. 1 nevystává potřeba vymezení území s prvky regulačního plánu.
18. Do územního plánu byly doplněny plochy s podmínkou zpracování územní studie US.1 až US.6 jako náhrada ploch územních studií a regulačních plánu vypuštěných v rámci technické části změny.
19. Byla mírně rozšířena zastavitelná plocha Z.12 o plochu způsobu využití PU pro umístění křižovatky nebo kruhového objezdu na ulici Vestecká umožňujícího adekvátní 2. místo dopravního napojení plochy Z.12 na tuto ulici dle objemové studie školního kampusu.

V návrhu změny č. 1 byly zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro nepodstatnou úpravu změny č. 1 územního plánu Vestce před vydáním:

SJ+VP*1. V rámci lokality Z1-6 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z.32 pro občanskou vybavenost OV.

SJ+VP*2. Do kapitoly E.6 textové části ÚP a do odůvodnění změny č. 1 ÚP byly zapracovány informace a podmínky vycházející z vymezeného záplavového území Vesteckého potoka. V odůvodnění bylo uvedeno vyhodnocení vlivu záplavového území na lokality změny.

SJ+VP*3. Byla provedena úprava navrhované lokality Z1-5. Východní hranice byla posunuta směrem na západ tak, aby lícovala s východní hranicí stávajícího zastavěného areálu. V odůvodnění změny č. 1 byl doplněn text, který vysvětlí úpravu hranic lokality Z1-5.

SJ+VP*4. Do textové a grafické části odůvodnění změny č. 1 byla doplněna informace o existenci polygonu č. 75 – vymezeného území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu na základě OOP č.j. MV-129940-6/OSM-2025 ze dne 19. 8. 2025.

SJ+VP*5. V tabulce v části F.4. (Základní počty stání) u řádku č. 1 byla původně navržená hodnota „120“ nahrazena hodnotou „85“ dle stávajícího ÚP.

SJ+VP*6. Do textové části Odůvodnění změny č. 1 do kapitoly 2.9.5. byla doplněna nová subkapitola, která prověřuje a vyhodnocuje dopady schválené „Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice“ (prosinec 2019) na řešené území obce. Návrh Změny č. 1 byl konfrontován s navrženými opatřeními této studie.

SJ+VP*7. Cyklostezka VD.8 podél severního okraje obce Vestec byla doplněna do koordinačního výkresu.

SJ+VP*8. Zákres cyklostezky VPS VD.7 v hlavním a koordinačním výkresu byl opraven na cyklostezku (z cyklotrasy) a vedení bylo upraveno dle trasy VPS vymezené platným ÚP.

SJ+VP*9. Z návrhu změny č. 1 byla vypuštěna lokalita Z1-1.

SJ+VP*10. Textová část odůvodnění změny č. 1 byla doplněna v souladu s vyhodnocením sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1.

SJ+VP*11. Kapitola 2.4 „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 bylo uvedeno do souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje v jejich aktuálních znění ke dni zpracování návrhu změny č. 1 pro vydání.

SJ+VP*12. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 bylo uvedeno, jak byly splněny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce před vydáním“.

2.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

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

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

2.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území je přílohou návrhu změny č.1.

Dle tohoto vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, že vlivem řešení návrhu změny č.1 územního plánu Vestce nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Černošice. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno.

Níže je převzato Netechnické shrnutí Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území Územní plán Vestec (ECODIS s.r.o., Dr. Ing. R. Kovář, oprávněná osoba pro posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. - čj. 12060/1834/OPVŽP/01) str. 94-97:

Forma a cíl předkládaného materiálu

Překládaný materiál je vyhodnocením vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 4 zákona č. 283/2021 Sb. . Týká se návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec.
Cílem tohoto materiálu je popis a zhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí v rozsahu stanoveném zákonem. Součástí je i návrh sumy ochranných a kompenzačních opatření minimalizujících negativní vlivy.

Předmět předkládaného materiálu

Obec Vestec má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Vestce (dále také jen „ÚP Vestce“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 31. ledna 2018. V dalším období nebyla zpracována žádná změna ÚP Vestce. Zadání změny č. 1 je součástí „Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce“ schváleného usnesením Zastupitelstva obce Vestec. Obsah byl zpracován na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem je Obecní úřad Vestec. Změna je pořizována zkráceným postupem.

Změna č. 1 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací - ÚP Vestec, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 1 vymezuje tři nové zastavitelné plochy a rozšiřuje jednu zastavitelnou plochu. Jedná se ale o lokality, které svou polohou a návazností na zastavěné území nenarušují stávající podobu území, krajinný ráz ani urbanistickou strukturu.

Na základě návrhů oprávněných subjektů dle § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, kterým bylo vyhověno zastupitelstvem obce je požadováno prověřit 17 změnových ploch (viz následující tabulka) v rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 1 respektována. Nově vymezované zastavitelné plochy navazují na stabilizované plochy stejného využití a nejedná se tedy o úpravu urbanistické struktury. Rozšíření zastavitelné plochy Z.27 mimo stávající rozvojové plochy navazuje na funkční využití stávající zastavitelné plochy. Změnou je upravena koncepce rozvojových ploch západní části Vestce. Změna vypouští část zastavitelné plochy Z.28 a část koridoru hromadné dopravy CNU.HD mezi zastavitelnými plochami Z.17 a Z.27, které jsou rozšířeny do rušené plochy. Funkce PU je nahrazena funkcemi OK a XX. Územní studie US.2 byla rozšířena na celou oblast zastavitelných ploch Z.17 a Z.27 kromě ploch s již navrženou koncepcí v rámci jiných územních studií. Změnou č. 1 je tedy zajištěna možnost koncepčního a variabilnějšího řešení rozvojových ploch na západě Vestce.

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

Vlivy na obyvatelstvo

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

Očekávaný nárůst dopravy, vyvolaný nově navrhovanými plochami, nebude představovat neúnosnou zátěž pro akustickou situaci okolní zástavby.

Byla prověřena vhodnost umístění objektů pro rozvoj bydlení vzhledem k umístění stávajících a nových zdrojů hluku ve vztahu k limitům hluku daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb. V blízkosti dosahu stávajícího významného zdroje akustického tlaku není umisťována žádná nová plocha pro obytnou zástavbu.

Ovzduší a klima

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že nezavdává příčiny k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví. V případě realizace daného konkrétního záměru bude třeba v souladu se zákonem č. 201/2012 Sb. (zákon o ovzduší) vypracovat rozptylovou studii a posudek na zdroj. Očekávaný nárůst dopravy bude natolik malý, že nebude představovat neúnosnou zátěž pro imisní situaci lokalit.

V rámci návrhu změny územního plánu jsou důsledky z ní plynoucí na energetickou náročnost a účinnost, mimo jiné s ohledem na přímé či nepřímé emise skleníkových plynů (CO_2, N_2O, CH_4 či jakékoliv jiné skleníkové plyny ve smyslu Rámcové úmluvy OSN o změně klimatu), s ohledem na využití obnovitelných zdrojů energie a s ohledem na opatření ke snižování emisí či zlepšení energetické, provozní či logistické efektivity, zcela adekvátní svému určení a návrh změny územního plánu odpovídá vysokým nárokům environmentální legislativy (národní i EU).

Z hlediska přímých emisí skleníkových plynů posuzovaná změna územního plánu (1) nezavdává příčiny ke vzniku takovýchto emisí ve významném množství s dopadem na klima a (2) není zdrojem změny ve využívání krajiny a lesnické činnosti (např. odlesňování), apod., která by mohla mít jakýkoliv významnější vliv na klima. Z hlediska nepřímých emisí skleníkových plynů nebude důsledkem změny územního plánu vznik významného množství emisí, souvisejících se zvýšenou poptávkou po dodávané energii, či zvýšení poptávky na cestování a přepravu, ani emisí ze zpracování odpadů a čištění odpadních vod, apod.

Voda

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

Území neleží v CHOPAV. Zájmové území nemá žádný prostorový či funkční vztah k zásobování pitnou vodou. Nenacházejí se zde žádné podzemní či povrchové zdroje pitné vody a nezasahují sem ani žádná ochranná pásma. Zájmové území nemá žádný prostorový či funkční vztah k zásobování pitnou vodou. Likvidace splaškových vod bude realizována napojením na městskou kanalizační síť se zakončením na ČOV. Likvidace dešťových vod bude realizována zásakem v místě, kde naprší. Důsledkem realizace změny ÚP nebude produkce žádných technologických vod. Všechny plochy budou napojeny na veřejný vodovod.

Geologie, nerostné suroviny a horninové prostředí

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by mohly ovlivnit horninové prostředí či zdroje nerostných surovin. V území se nedají očekávat zemní práce takového rozsahu, aby docházelo ke změně lokální topografie.

Archeologické a kulturní památky

Koncepce je bez jakýchkoliv vysledovatelných vlivů na kulturní památky či památkově chráněné objekty. Území je nicméně situováno do oblasti s dlouholetým historickým osídlením a tudíž i s nezanedbatelnou pravděpodobností archeologických nálezů (tato charakteristika ostatně platí pro celé široké okolí). Z této skutečnosti vyplývá povinnost respektovat příslušné paragrafy památkového zákona č. 20/1987 Sb. ve znění zákona č. 242/1992 Sb. Zejména se jedná o povinnost stavebníka oznámit záměr stavby v území s archeologickými nálezy a umožnit provedení záchranného výzkumu. Veškeré zemní práce a skrývka ornice bude nutné od jejich zahájení sledovat a dokumentovat.

Fauna, flóra a biologická rozmanitost

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

Vývoj fauny a flory ve změnových plochách byl již v minulosti významně ovlivněn intenzivními lidskými aktivitami. Biologická rozmanitost je zde nízká (= nejedná se o významná, nenahraditelná či reliktní stanoviště žádného rostlinného či živočišného druhu). Rozložení zastižených či jinak zjištěných rostlinných a živočišných druhů je v potenciálně dotčeném území silně determinováno antropogenními vlivy. V naprosté většině se jedná o synantropní druhy s vysokou ekologickou adaptabilitou, schopné přežívat v silně nestabilních antropocenózách. Stejně tak antropogenně jsou ovlivněny i vazby mezi nimi a jejich role v zajišťování biologické rozmanitosti zájmového území. Není předpoklad, že by naplněním koncepce mohlo dojít k ohrožení nějaké místní populace rostlinného či živočišného druhu.

V databázi NDOP byla prověřena přítomnost/nepřítomnost obojživelníků z okolí plochy Z1-7. Výsledkem bylo zjištění, že z tohoto území žádné nálezy obojživelníků nepocházejí. Je navíc skutečností, že „zelení“ skokani *Pelophylax esculentus* s.l. resp. *Pelophylax esculentus* complex neopouštějí vodu a do okolních terestických biotopů nemigrují a ropucha zelená *(Bufotes viridis*) je druhem, který preferuje zcela odlišné biotopy, než jaký se nachází na ploše Z1-7 (křovinami hustě zarostlý remíz). Z důvodu předběžné opatrnosti byl na dané ploše proveden biologický průzkum, zaměřený na obojživelníky. Pozornost byla věnována především pulcům, kteří u všech tří zmiňovaných druhů jsou v této době přítomni v adekvátních reprodukčních biotopech. Plocha byla detailně propátrána 11.5., přičemž výsledkem bylo zjištění, že se zde nachází zatopený silniční příkop s několika cm stojaté zahnívající vody, navíc zastíněný křovinami. Žádné druhy žab resp. jejich vývojová stadia zde nebyla nalezena. Také migraci směrem k/od Vesteckého rybníku lze vyloučit, jelikož tento rybník je zde odcloněn silnicí a především kompaktní zástavbou rodinných domů.

Krajinný ráz

S ohledem na povahu změny územního plánu nebude její naplnění konkrétními záměry představovat střet s žádnými krajinotvornými fenomény. Žádné přírodní, kulturní či historické

charakteristiky vizuálně dotčeného území nebudou negativně ovlivněny. Nedojde ke snížení estetické ani přírodní hodnoty. Veškeré významné krajinné prvky zůstanou zachovány, nedojde k ovlivnění žádného zvláště chráněného území, harmonického měřítka či vztahů v krajině. Nedojde k narušení krajinných proporcí či ke snížení nebo významnému změnění krajinného rázu.

Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

Změna územního plánu jako celek je bez významných negativních vlivů na ÚSES, VKP, zvláště chráněná území či území Natura 2000.

Půda

Změnou č.1 je zemědělský půdní fond dotčen v lokalitách Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-7 a Z1-9. Celkový nový zábor činí 7,54 ha. Z toho ovšem činí většinu 4,63 ha zábory v nejméně kvalitních půdách se IV. a V. třídou ochrany. Další značnou část záborů 1,37 ha tvoří zábory v méně kvalitní III. třídě ochrany.

Ve kvalitní I. třídě ochrany se nacházejí zábory v rozsahu 1,54 vyvolané lokalitami Z1-5, Z1-6 a Z1-7. Z toho naprostou většinu 1,32 ha tvoří zábory ve veřejném zájmu pro občanskou vybavenost a zvyšování retenční schopnosti krajiny.

V případě lokality Z1-5 se jedná o plochy využívané v rámci krajinného plánu jako louka, kde nedochází k zemědělské činnosti. To samé platí i pro celou plochu Z1-5 a Z1-4. V lokalitě Z1-7 se jedná de facto o proluku v zastavěném území, na které se nachází náletová zeleň a není využívána pro zemědělskou činnost. V lokalitě Z1-14 se jedná o plochu fungující jako manipulační plochy navazujících výrobních a skladovacích ploch a nedochází zde k zemědělské činnosti.

Pouze v lokalitě Z1-9 se jedná o zábory na úkor funkčních zemědělských ploch, avšak nacházejících se na půdách s III. a IV. třídou ochrany. Po realizaci stávajících rozvojových ploch (zastavitelné plochy Z.17 a Z.27) vznikne z území záboru lokality Z1-9 obtížně přístupná a využitelná proluka mezi zastavěným územím a tělesem dálnice D0.

Na ploše Z1-18 naopak dochází k navrácení 0,49 ha zpět do ZPF na půdě II. třídy.

Zábor ZPF na plochách s I. nebo II. třídou ochrany je v souladu s § 4 (3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění zákona č. 41/2015 Sb. možno učinit pouze tehdy, když bude prokázán jiný veřejný zájem, výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Alternativou je adekvátní navrácení jiných ploch zpět do ZPF.

Zastavitelnými plochami nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Závěr

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

Níže uvedený přehled uvádí výčet hlavních opatření, které byl autorem VVURÚ navrženy pro zlepšení stávajícího životního prostředí v rámci širšího zájmového území i uvnitř zájmového území samotného. Při konkrétních krocích vycházejících ze schválení koncepce se předpokládá dodržování všech složkových předpisů vztahujících se k ochraně životního prostředí a následná kontrola jejich uplatňování v praxi.

1. Zdraví lidí

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

2. Faktory pohody

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

3. Ovzduší

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

4. Klima

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná

opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

5. Horninové prostředí a zdroje surovin

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

6. Kvalita povrchových a podzemních vod

- Za předpokladu dodržení podmínek specifikovaných tímto Vyhodnocením nebude žádná z ploch zdrojem významných negativních vlivů na hydrosféru a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

7. Povrchový odtok a změna říční sítě

- Zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku – dešťová voda ze všech rozvojových ploch bude zasakována výlučně na vlastních pozemcích.

8. Režim a vydatnost podzemních vod

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

9. Zábor ZPF

- Pořizovatelé a projektanti ÚP jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí u všech ploch na ZPF vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

10. Zábor PUPFL

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

11. Čistota půd

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

12. Projevy eroze

- Se skrytou ornicí nakládat důsledně dle pokynů orgánu ochrany ZPF.

13. Populace vzácných druhů rostlin a živočichů

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů

14. Dřeviny rostoucí mimo les

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

15. Lesní porosty

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

16. ÚSES, VKP, zvláště chráněná území, přírodní parky

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

17. Krajinný ráz

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

18. Funkční a rekreační využití krajiny

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

19. Kulturní památky a archeologické nálezy

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

20. Hluk

- Dtto bod 1.

21. Ostatní

- Nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů.

Ve většině uvedených bodů výše je konstatováno, že **nebyly identifikovány žádné závažné záporné vlivy a tudíž nejsou navržena žádná dodatečná opatření nad rámec platných legislativních předpisů**.

Ad 7: Změnou byla navržena opatření pro zadržení vody v krajině- retence jako změny v krajině K.18 a K.19 v lokalitě Z1-6 .

Ad 9: Změnou byly zábory ZPF půd s kvalitní bonitou odůvodněny, a to veřejným zájmem, převyšujícím ochranu ZPF. Část záboru ve II. třídě ochrany v lokalitě Z1-18 je navrácena zpět do ZPF.

Ad 17: Změnou byl doplněn v lokalitě Z1-18 pás zeleně po obvodě plochy Z.16, Okraj LBC.3 byl také doplněn o pás zeleně v lokalitě Z1-9.

2.8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno.

2.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 1 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Vestec.
Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití lokalit změny a předchozí provedení „technické změny ÚP“ - konverze ÚP do jednotného standardu.

2.9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Technickou částí změny č.1 dochází k aktualizaci zastavěného území k 28. 2. 2025. 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.

2.9.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Vestce.
Podmínky pořízení regulačních plánů, jejichž lhůty vypršely, se do ÚP změnou č.1 nevracejí. Změnou jsou vymezeny plochy a koridory s podmínkou územních studií (6 územních studií) a 1 plocha s podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí. Upravena je koncepce dopravy, kde dochází k vypuštění jižního úseku koridoru hromadné dopravy a v této souvislosti také s úpravami vzájemného rozhraní zastavitelných ploch v této části území.

Níže popis úprav, provedených v rámci Technické části změny (konverze ÚP) - šedě vyznačený text- Technickou částí změny č. 1 dochází ke:

- konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024 (*dále v textu označeno zkráceně jako *„Standard“)*.

Konkrétně se jedná o tyto úpravy grafické a textové části ÚP:
Grafické zobrazení jednotlivých prvků ÚP bylo uvedeno do souladu se *Standardem*.

Změna vymezuje novou plochu RZV ZU – Zeleň všeobecná, do které zařazuje plochy přírodní

Úprava značení ploch RZV

Původní značení	Původní název před konverzí	Nové značení	Nový název po konverzi
S	*Plochy smíšené obytné*	**SM**	***Smíšené obytné městské***
OV	*Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura*	**OV**	***Občanské vybavení veřejné***
OS	*Plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*	**OS**	***Občanské vybavení – sport***
OK	*Plochy občanského vybavení – komerční zóna*	**OK**	***Občanské vybavení komerční***
OW	*Plochy občanského vybavení – věda a výzkum*	**XX**	***Specifické jiné – věda a výzkum***
TI	*Plochy technické infrastruktury*	**TU**	***Technická infrastruktura všeobecná***
DS	*Plochy dopravní infrastruktury – silniční*	**DS**	***Doprava silniční***
x	*Plochy specifické*	**XZ**	***Specifické zvláštního určení***
PV	*Plochy veřejných prostranství*	**PU**	***Veřejná prostranství všeobecná***
PV	*zeleň na veřejných prostranstvích*	**ZP**	***Zeleň – parky a parkově upravené plochy***
W	*Plochy vodní a vodohospodářské*	**WT**	***Vodní a vodních toků***
NZ	*Plochy zemědělské*	**AP**	***Pole a trvalé travní porosty***
NP	*Plochy přírodní*	**NU**	***Přírodní všeobecné***
NP	*Plochy přírodní (v místech mimo ÚSES neodpovídajícím funkci NU)*	**ZU**	***Zeleň všeobecná***
NK	*Plochy smíšené nezastavěného území – krajinný plán*	**ZX**	***Zeleň jiná – krajinný plán***
ZS	*Plochy zeleně – zahrady a sady*	**ZZ**	***Zeleň – zahrady a sady***
VU	*Úpravy koridoru ulice Vídeňské*	**CNU.VU**	***Koridor vymezený nad plochami RZV vymezený územním plánem (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)***

(NP), které plní funkci izolační a jiné všeobecné zeleně a nejsou zařazeny do ploch ÚSES. Takové plochy neodpovídají funkčnímu využití přírodních ploch, které jsou v rámci stávající územně plánovací praxe vymezovány zejména jako součást ploch ÚSES.

Dále změna vymezuje novou funkční plochu RZV ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy pro plochy zeleně na veřejných prostranstvích vymezených platným ÚP jako překryvná plocha na funkci veřejných prostranství (PV). Forma vymezení zeleně v platném ÚP neodpovídá Standardu vzhledem k nejasnému statutu ploch zeleně, které nejsou funkční plochou ani překryvnou funkcí.

Funkční plocha VU – Úpravy koridoru ulice Vídeňské byla změnou převedena na překryvnou funkci koridoru CNU.VU s ohledem na charakter překryvné funkce určené pro konkrétní záměr na plochách využívaných k jiným funkcím.

Aktualizace zastavěného území

Zastavěné území je územním plánem ve znění technické části změny č.1 vymezeno ke dni 16. 1. 2024. Do Zastavěného území byly v rámci aktualizace zařazeny tyto plochy (značení dle ÚP Vestec před konverzí): Z.1C, Z.2.D, Z.3A, Z.3C, Z.3D, Z.3E, Z.3G, Z.5, Z.6, Z.7, Z.9, Z.18, Z.20, Z.21A, Z.21B, Z.22B, Z.24.B, Z.25 a části ploch Z.2A, Z.2B, Z.3B, Z.3F, Z.8A, Z.11, Z.14.

Úprava číslování zastavitelných ploch

V rámci konverze bylo částečně upraveno číslování zastavitelných ploch. Bylo vypuštěno vnitřní členění (tj. odstraněny indexy .A, .B, atd) a plochy byly buď sloučeny pod jedno číselné označení nebo jim bylo přiděleno číselné označení některé z již zastavěných ploch- viz převodní schema níže.

před konverzí		**po konverzi**
Z1A a Z1B	→	**Z.1**
Z2A	→	**Z.2**
Z2B	→	**Z.5**
Z2C	→	**Z.6**
Z3B	→	**Z.3**
Z3F	→	**Z.7**
Z8A a Z8B	→	**Z.8**
Z15A	→	**Z.9**
Z15B	→	**Z.15**
Z16B	→	**Z.16**
Z16C	→	**Z.18**
Z17A a Z17B	→	**Z.17**
Z22A	→	**Z.22**
Z24A	→	**Z.24**
Z27A, Z27B a Z27C	→	**Z.27**

Zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině

Značení formátu Z1, P1 a K1 bylo převedeno na formát **Z.1, T.1 a K.1**. Plochy přestavby jsou převedeny na transformační plochy. Plocha změny v krajině K.4 byla z ÚP vypuštěna při zachování návrhové plochy RZV z důvodu pozice plochy v zastavěném území, ve kterém se plochy změn v krajině dle *Standardu* nemohou umisťovat. Návrhové plochy v krajině, které nebyly v platném ÚP zařazeny do ploch změn v krajině, do nich byly zařazeny změnou. Nově tak byly vymezeny plochy změn v krajině K.14 (izolační zeleň u plochy Z.26), K.15 (veřejná zeleň podél ulice Vídeňská) a K.16 (izolační zeleň u ploch Z1.16 a Z.18).

Překryvné funkce

Změna zapracovává do ÚP koridory převzaté z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje a vymezuje je jako *koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace*. Značení je převzato dle ZÚR. Jedná se o koridor CNZ.D054 – koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb, a o koridor CNZ.V15 – skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko. Do stejného módu je převeden stávající koridor vymezený platným ÚP pro vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy. Změnou je koridor označen jako CNZ.V14.

Funkce VU - Úpravy koridoru ulice Vídeňské a koridor hromadné dopravy byly převedeny do formátu

koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezeného územním plánem CNU. Koridory byly označeny CNU.VU (Vídeňská ulice) a CNU.HD (hromadná doprava).

ÚSES

Značení formátu LBC.1 bylo převedeno na formát **LBC.1.** Částečně bylo upraveno značení ÚSES na úrovni stav/návrh v místech, kde dosavadní značení neodpovídalo stavu v území a funkčnímu využití. Lokální biocentra LBC.2 a LBC.3 byly rozšířeny tak, aby splňovaly požadavky minimální plochy 3 ha. Rozšíření biocentra LBC.3 bylo vymezeno jako plocha změny v krajině K.17 s návrhovou funkcí NU – přírodní všeobecné.

VPS

Značení formátu WD1 a WT1 bylo převedeno na formát **VD.1** a **VT.1**. Značení formátu PP1 bylo převedeno do formátu **VO.1**. Jako VPS **VT.2** a **VD.6** byly vymezeny koridory převzaté z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje. Kapitola vymezení VPS s možností uplatnění předkupního práva stejně jako oddíl legendy výkresu č. 3 grafické části byly vypuštěny v souladu s legislativou. VPS VO.1 – VO.3 byly přiřazeny k ostatním VPS s možností vyvlastnění.

Regulační plány a územní studie

Plochy regulačních plánů a územních studií byly vypuštěny z důvodu vypršení lhůty pro pořízení.

Další úpravy

- aktualizace zastavěného území k 16. 1. 2024.
- aktualizace stavu v území dle aktuální mapy katastru nemovitostí

Změnou došlo k mírné úpravě hranic funkčních ploch dle změněných hranic parcel KN a k dalším drobným úpravám spočívajících v opravě nepřesností a chyb v grafické části ÚP.

- Vypuštění výkresu grafické části UP č. 3 Výkres dopravní a technické infrastruktury. Některé jevy z výkresu byly převedeny do výkresu č. 2 hlavní výkres. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací byl přečíslován jako výkres č. 3.

Textová část

- Technickou částí změny č. 1 byla aktualizována a upravena struktura textu v souladu se Standardem a platnými předpisy.
- V textové části byly upraveny názvy kapitol v souladu s platnou legislativou. Byla doplněna kapitola L. Definice pojmů, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně a v jiných právních předpisech. Zadání regulačních plánů bylo převedeno z příloh do kapitoly J – *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadání regulačního plánu.*
- Do kapitoly „F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ byly doplněny regulativy funkčních ploch ZP, ZU (viz výše) a regulativ funkce ZZ, která byla v platném ÚP vymezena v grafické části, ale nebyly pro ni stanoveny regulativy. Dále byly do kapitoly F doplněny regulativy koridorů převzatých ze ZÚR (viz výše). Odstavce vymezující dané koridory byly rovněž doplněny do kapitol stanovujících dopravní a technickou infrastrukturu.
- Z textové části byly vypuštěny texty popisného, opisného a odůvodňujícího charakteru, které neodpovídají charakteru výrokové části ÚP.

<u>Věcnou částí změny č. 1 dochází k:</u>

- vymezení nových zastavitelných ploch v lokalitách Z1-4 (Z.29), Z1-5 (Z.30) a Z1-7 (Z.31).
- rozšíření zastavitelné plochy Z.26 a vypuštění plochy změny v krajině K.14
- vymezení nových ploch změn v krajině K.18 a K.19 (lokalita Z1-6) pro návrhy retenčních nádrží (funkce WT)
- doplnění vedení dešťové kanalizace k retenční nádrži v lokalitě Z1-6 jako VPS.
- Přeložce stávajícího nadzemního elektrického vedení VN 22 kV pod zem ve stávající trase a vymezení podzemního vedení jako VPS.

- Vymezení návrhu cyklostezky podél severního okraje Vestce a její zařazení do VPS.
- rozšíření zastavitelné plochy Z.27 v lokalitě Z1-9.
- vymezení nové transformační plochy T.4 v lokalitě Z1-3 a její zařazení do VPS.
- vymezení nové transformační plochy T.5 v lokalitě Z1-14.
- aktualizaci stavu v území změnou funkční plochy v lokalitě Z1-2.
- úpravě regulativů v plochách se stanoveným indexem v lokalitách Z1-6 (ZX na ZX.1), Z1-8 (SM na SM.C1, SM.C2, SM.3 a SM.4), Z1-13 (OS na OS.1) a Z1-16 (SM na SM.C).
- regulativy ploch SM jsou doplněny o
  - stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy s obcí v ploše centra SM.C
  - přípustnost polyfunkčních domů s převažující funkcí bydlení ve vymezených plochách SM.C, SM.C2 a SM.3 včetně stanovení podmínek prost.uspořádání
  - přípustnost bytových domů v ploše SM.C1
  - přípustnost viladomů v ploše SM.4 včetně stanovení podmínek prost.uspořádání
- regulativy ploch OV jsou pro plochu Z.12 (školní kampus) upraveny zvýšením koeficientu zastavění a vypuštěním koeficientu zeleně
- v ploše OS.1 došlo k úpravě regulativů doplněním přípustnosti staveb pro obchod, služby a administrativu v souvislosti se sportem a rekreací, při omezení max. zastavěné plochy 1 stavbou
- navrácení ploch zrušených rozhodnutím krajského soudu do stavu v platném ÚP v lokalitách Z1-10 a Z1-11.
- rušení části koridoru CNU.HD a zastavitelné plochy Z.28 v lokalitách Z1-12 a Z1-18. Rozšíření stávajících zastavitelných ploch Z.16 (OK) a Z.27 (XX) v rozsahu rušené části plochy Z.28, tzn. bez dopadu na ZPF.
- Úpravě rozhraní mezi zastavitelnými plochami Z.5 a Z.6 bez úpravy celkového rozsahu zastavitelných ploch na základě stávající parcelace území.
- Rozšíření zastavitelné plochy Z.12 o drobnou plochu funkce PU pro vybudování kruhového objezdu na ulici Vestecká a adekvátní napojení plochy Z.12. V odpovídajícím rozsahu (pouze 300 m2) byla zmenšena plocha změny v krajině K.5 a zmenšeno rozšíření lokálního biocentra LBC.1 bez dotčení jeho funkčnosti.
- Rozšíření plochy změny v krajině K.16 v lokalitě Z1-18.
- změně funkční plochy z NU na ZU a redukce lokálního biokoridoru ÚSES v lokalitě Z-13.
- vymezení koridoru dopravního propojení CNU.1 u lokalit Z1-9 a Z1-12 a jeho zařazení do VPS.
- úpravě hranice zastavitelných ploch Z.17 a Z.27 se zmenšením zastavitelné plochy Z.17.
- vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie US.1 až US.6. Plochy US.1 až US.3 odpovídají územním studiím vypuštěným technickou částí změny. V případě ploch US.4 až US.6 se jedná o náhradu regulačních plánů z důvodu nutnosti komplexního řešení těchto ploch. Rozsah územních studií US.4 a US.5 byl oproti regulačním plánům zmenšen. Hranice územních studií US.2 a US.6 byla oproti původnímu stavu (RP-03, US-2) upravena včetně rozšíření US.2 na plochy dosud územní studií nepodmiňované.
- Zmenšení koridoru CNU.VU do rozsahu územní studie US.5.

Řešené lokality změny mají pouze lokální charakter, neovlivňující plošné a prostorové uspořádání krajiny.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území.

Přírodní hodnoty území:
Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu. Nově doplňované zastavitelné plochy jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území tak, že nedojde k narušení krajinných celků, koridorů či pohledů v krajině. Rozšíření zastavitelné plochy Z.27 nebude mít na krajinný ráz téměř žádný dopad vzhledem k poloze mezi stávajícím rozvojovým územím a tělesem pražského okruhu (D0). Jedná se tedy spíše o proluku v urbanizovaném území, než o volnou krajinu. Rozšíření zastavitelné plochy Z.26 nenaruší krajinný ráz, neboť se jedná o plochu pro část záměru výstavby depa Písnice v území již významně urbanizovaném rozsáhlými plochami výrobních a skladovacích areálů.
Umístění retenčních nádrží v rámci změn v krajině K.18 a K.19 nebude mít dopad na širší krajinu vzhledem k poloze u zastavěného území, která není pohledově exponována. Lokální dopady retenčních nádrží z hlediska krajinného rázu a atraktivity krajiny budou pozitivní.

2.9.3.URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 1 respektována. Nově vymezované zastavitelné plochy navazují na stabilizované plochy stejného využití a nejedná se tedy o úpravu urbanistické struktury. Rozšíření zastavitelné plochy Z.27 mimo stávající rozvojové plochy navazuje na funkční využití stávající zastavitelné plochy. Změnou je upravena koncepce rozvojových ploch západní části Vestce. Změna vypouští část zastavitelné plochy Z.28 a část koridoru hromadné dopravy CNU.HD mezi zastavitelnými plochami Z.17 a Z.27, které jsou rozšířeny do rušené plochy. Funkce PU je nahrazena funkcemi OK a XX. Část koridoru je vypuštěna rovněž u zastavitelné plochy Z.16, kde po vypuštění úseku mezi plochami Z.17 a Z.27 postrádá smysl. Část zastavitelná plochy Z.28 je nahrazena rozšířením zastavitelné plochy Z.16. Plochy rozšíření navazují na stávající výrobní plochy na území města Jesenice.

Část ploch v rámci lokality Z1-9 byla převedena z funkce XX do funkce OK. Jedná se zejména o prostorové zjednodušení zastavitelné plochy Z.27, kde by po dalších úpravách vyvolaných změnou č. 1 zůstala obtížně využitelná plocha funkce XX v obklopení funkce OK, jejíž tvar by neměl žádné opodstatnění. Změnou tedy bylo funkční využití zracionalizováno. Podstatná část využití funkce XX je umožněno rovněž ve funkci OK.

Věcnou částí změny je vymezena plocha s podmínkou zpracování územní studie US.2 v rozsahu necelé plochy Z.27 bez ploch přidaných změnou a bez stávajících ploch, pro které již byla studie zpracována. Územní studie US.6 byla vymezena v rozsahu zastavitelné plochy Z.17.

V návaznosti na objemovou studii školního kampusu v ploše Z.12 došlo k drobnému doplnění zastavitelné plochy Z.12 o malou plochu funkce PU (300m2) pro umístění křižovatky (adekvátní napojení plochy na ulici Vestecká přes kruhový objezd napojující rovněž ulice K Vodárně a Luční) a úpravě regulativů (koeficient zeleně není stanoven z důvodů přímé návaznosti školního kampusu na krajinnou zeleň a plánovaného užívání navazujících sportovních a ozeleněných ploch školou).

Zastavitelná plocha Z.30 v lokalitě Z1-5 je vymezena se zarovnáním východní hranice s východní hranicí stávajícího areálu. Důvodem je nezasahování do vymezeného lokálního biokoridoru ÚSES LBK.3 a zachování kontinuity krajinných ploch.

Níže přehledná tabulka lokalit změny:

ZMĚNA č. 1 ÚP VESTEC – PŘEHLED LOKALIT

označení lokality změny,	index plochy -stav dle ÚP /návrh změny č.1	rozloha lokality (ha)	stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhovaný způsob využití	Rozšíření (+) nebo zmenšení (-) zastavitelné plochy (ha)
~~Z1-1~~	-	~~8,70~~	~~OK – občanské vybavení komerční – stav~~	~~OK.1 – občanské vybavení komerční – stav, využití dle indexu~~	~~0~~
	Vypuštěno před vydáním				
Z1-2	-	0,21	ZU – zeleň všeobecná – stav	OK – občanské vybavení komerční – stav	**0**
Z1-3	**-/T.4**	0,16	SM – smíšené obytné městské – stav, WT – vodní a vodních toků – stav	OV – občanské vybavení veřejné – návrh transformační plocha T.4	**0**
Z1-4	**-/Z.29**	1,63	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – stav	TU – technická infrastruktura všeobecná – návrh Zastavitelná plocha Z.29	**+1,63**
Z1-5	**-/Z.30**	1,37	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – stav	OK – občanské vybavení komerční – návrh Zastavitelná plocha Z.30	**+1,37**
Z1-6	**-/ K.18, K.19**	12,24	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – stav	ZX.1 – zeleň jiná – krajinný plán – stav, využití dle indexu WT – vodní a vodních toků – návrh plochy změn v krajině K.18 a K.19, návrh cyklostezky (VD.8), přeložka nadzemního vedení VN pod zem (VT.3), návrh vedení dešťové kanalizace (VT.4),	**+0,06**
Z1-7	**K.3B/Z.31**	0,17	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – návrh Plocha změny v krajině K.3B	SM – smíšené obytné městské – návrh, zastavitelná plocha Z.31	**+0,17**
Z1-8	**-, část Z.2/-, část Z.2**	2,04	SM – smíšené obytné městské – stav i návrh	SM.1, SM.2, SM.3, SM.4 – smíšené obytné městské – stav i návrh, využití dle indexu	**0**
Z1-9	**-, Z.27/ Z.27**	6,96	AP – pole a trvalé travní porosty – stav, OK – občanské vybavení komerční – návrh, XX – specifické jiné – věda a výzkum – návrh, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh	OK – občanské vybavení komerční – návrh, XX – specifické jiné – věda a výzkum – návrh, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh, rozšíření zastavitelné plochy Z.27 a redukce plochy územní studie US.2	**+2,13**
Z1-10	**-/T.1**	0,76	ÚP v ploše zrušen rozhodnutím krajského soudu	SM – smíšené obytné městské – návrh, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh, transformační plocha T.1	**0**
Z1-11	**-/Z.1A**	1,67	ÚP v ploše zrušen rozhodnutím krajského soudu	SM – smíšené obytné městské – návrh, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh, zastavitelná plocha Z.1	**0**
Z1-12	**Z.28, CNU.HD /Z.17, Z.27**	1,93	ÚP v části plochy zrušen rozhodnutím krajského soudu, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh, zastavitelná plocha Z.28, koridor CNU.HD	OK – občanské vybavení komerční – návrh, XX – specifické jiné – věda a výzkum – návrh , zastavitelná plocha Z.17 a Z.27	**0**
Z1-13	**K.6, LBK.5/K.6**	0,11	OS- občanské vybavení-sport NU – přírodní všeobecné – návrh, plocha změny v krajině K.6, lokální biokoridor LBK.5	OS.1- úprava regulativů plochy ZU – zeleň všeobecná – návrh, plocha změny v krajině K.6	**0**
Z1-14	**K.14/část Z.26, T.5**	0,83	OK – občanské vybavení komerční-stav ZU – zeleň všeobecná-návrh	DS-doprava silniční-návrh	**+0,43**
Z1-15	**T.3/T.3**		OK – občanské vybavení komerční-návrh	OV.o – občanské vybavení – ochrana obyvatelstva – návrh	**0**
Z1-16	-		SM – smíšené obytné městské – stav	SM.5 – smíšené obytné městské – stav -úprava regulativů pro centrum -podmínka RP	**0**
Z1-17	**Z.15/Z.15**		OK – občanské vybavení komerční-návrh	SM – smíšené obytné městské – návrh	**0**
Z1-18	**Část Z.28/ Z.16, K.16**	1,42	OK – občanské vybavení komerční-návrh, PU – veřejná prostranství všeobecná – návrh, koridor CNU.HD AP – pole a trvalé travní porosty – stav	OK – občanské vybavení komerční-návrh, ZU – zeleň všeobecná – návrh, rozšíření zastavitelné plochy Z.16, rozšíření plochy změny v krajině K.16 AP – pole a trvalé travní porosty – stav	**0**

celkem + 5,79
(tj. oproti platnému ÚP doplněno 6,00 ha zastavitelných ploch)

Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Vestce zůstává zachována (se změnou formátu číslování). Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

Textová část platného ÚP Vestce (po konverzi) se změnou č. 1 dílčím způsobem **upravuje v dotčených kapitolách C., D., E., F., G., I., J., K. a L.** ostatní kapitoly zůstávají v platnosti beze změn.

2.9.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Změnou č. 1 je částečně upravena a doplněna základní koncepce dopravní a technické infrastruktury na území obce.
Věcnou částí změny č. 1 je doplněna přeložka nadzemního vedení VN do podzemí v lokalitě Z1-6 (VT.3) vedení dešťové kanalizace v lokalitě Z1-6 (VT.4), upravena trasa komunikace VD.2 dle zastavovacího plánu pro plochu Z.27, doplněn návrh cyklostezky na severním okraji obce (VD.8) a vypuštěna část návrhu koridoru hromadné dopravy pro metrobus (koridor CNU.HD v zastavitelné ploše Z.28).
Změna vymezuje koridor CNU.1 pro dopravní propojení mezi lokalitou Z1-9 a ulicí Průmyslová u severního okraje areálu BIOCEV. Volné plochy mezi areálem BIOCEV a výrobním areálem východně od BIOCEVu byly změnou zahrnuty do plochy územní studie US.2, která vyřeší konkrétní podobu propojení.
V lokalitě Z1-14 je doplněn návrh dopravních ploch DS v rámci zastavitelné plochy Z.26 a transformační plochy T.5 pro část plochy pro výstavbu stanice metra depo Písnice.
Došlo také k drobnému doplnění zastavitelné plochy Z.12 o malou plochu funkce PU (300m2) pro umístění křižovatky pro dopravní napojení školního kampusu.
Je aktualizována tabulka pro výpočet dopravy v klidu.

2.9.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změnou č. 1 je upravena hranice lokálního biokoridoru ÚSES LBK.5 v lokalitě Z1-13 v souvislosti s návazností na koridor vymezený na území města Jesenice. Změna mírně zmenšuje návrhovou plochu pro rozšíření biocentra LBC.1 z důvodu potřeby vybudování kruhového objezdu. Funkčnost biocentra nebude narušena.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ SO ORP ČERNOŠICE

Územní studie krajiny SO ORP Černošice vymezuje na většině severovýchodní části území návrh ploch zemědělských zvláštního určení, ve kterých nad zájmy efektivního zemědělského hospodaření převažuje společenský zájem na jejich rekreační funkci pro obyvatele obcí a také pro obyvatele sousedního hlavního města Prahy. ÚP Vestce včetně Změny č. 1 odpovídá těmto stanoveným opatřením:

- Minimalizovat orbu a upřednostnit zemědělské hospodaření v sadech, zahradách, na loukách a pastvinách.
- Maximálně zprostupňovat krajinu pro pěší a cyklistický pohyb.
- Vytvářet podmínky pro extenzivní nepobytovou rekreaci v krajině, vedle pěšího a cyklistického pohybu také pro další sportovní aktivity pod širým nebem, včetně aktivit vyžadujících herní plochy a hřiště a nenáročný mobiliář.

- Zvyšovat podíl krajinných prvků, zejména stromořadí a alejí, poskytujících stín a zlepšujících mikroklima krajiny.

ÚSES je vymezen v souladu se Studií až na vedení biokoridoru LK 245 na jihozápadním okraji řešeného území, který je možné a výhodnější vést podél dálnice D0 mimo řešené území. Případné vedení biokoridoru V rámci řešeného území nebylo předmětem změny.
Vymezené cyklostezky a cyklotrasy splňují požadavky Studie na rekreační vazby mezi jednotlivými místy. ÚP vede propojení v odlišných trasách. Trasa navržená k novému vybudování ve volné krajině ve směru od Průhonic nebyla vymezena ve specifické trase s ohledem na absenci konkrétního návrhu trasy a nejasné využití území vzhledem ke koridoru nadřazené dopravní infrastruktury ve stejné trase.
Regulativy dotčených funkčních ploch vybudování cyklostezky umožňují.
Nivy vodotečí vymezené Studií jsou zahrnuty převážně do krajinných ploch.
Koncepce krajiny ÚP odpovídá navrženým úpravám volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel vymezeným ve Studii. V ÚP jsou krajinné úpravy zapracování pomocí krajinných ploch ZX, liniových interakčních prvků a ploch ÚSES.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ
Změna č. 1 vymezuje plochy změny v krajině K.18 a K.19 pro návrhy vodních ploch v lokalitě Z1-6 a vypouští plochu změny v krajině K.14 v lokalitě Z1-14. Změna rovněž rozšiřuje plochu změny v krajině K.16 v rámci lokality Z1-18 v návaznosti na rozšíření zastavitelné plochy Z.16. Změna mírně zmenšuje plochu K.5 pro rozšíření LBC.1 kvůli záměru na vybudování kruhového objezdu.

PROSTUPNOST KRAJINY: Vlivem změny není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ
Změna č. 1 nemění koncepci ochrany území před povodněmi a nestanovuje nová protierozní opatření.
Změna č. 1 respektuje vymezené záplavové území Vesteckého potoka a jeho přítoků stanovené 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. Okrajově do aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) zasahují lokality Z1-2 a Z1-14. V případě lokality Z1-2 se jedná o stav v území. V případě lokality Z1-14 se jedná o rozšíření stávající zastavitelné plochy pro plochy DS. Jedná se o využití pro parkoviště navazující na stávající parkoviště. V návaznosti na lokalitu prochází aktivní záplavové území rozsáhlými zastavěnými a zpevněnými plochami. Vzhledem k rozsahu zásahu záplavového území do lokality neovlivní využití lokality pro zpevněné plochy průtočnost území. Do textové části ÚP byla doplněna informace o podmínění ploch v AZZÚ podmínkami dle § 67 vodního zákona.

REKREACE: Změnou nejsou vymezena území pro rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ: Území obce se nachází mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.

2.9.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 1 se seznam použitých zkratek v subkapitole F.1 doplňuje o řádek: „***ÚS-uzemní studie,“***

Změnou č. 1 se pro plochy **SM – smíšené obytné městské**:
- v odstavci *2. Přípustné využití* upravují odrážky (doplněný text je zvýrazněn, vypuštěný přeškrtnut):
  - *a) „bytové domy v plochách **v plochách** ~~Z.1 a T.1~~ **SM.C1***
  - *c) řadové rodinné domy **stávající a v ploše SM.C1**~~ a v ploše Z.5~~“*
- do odstavce *2. Přípustné využití* se doplňují odrážky (doplněný text je zvýrazněn):
  „polyfunkční domy s převažující funkcí bydlení v plochách SM.C, SM.C2 a SM.3 viladomy v ploše SM.4“

- do odstavce *3. Podmíněně přípustné využití* se doplňuje odrážka (doplněný text je zvýrazněn):

„-výstavba v ploše Z.31 za podmínky předchozího zpracování hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zvláště chráněné druhy dle ust. § 67 zákona č. 114/1992 Sb.
-výstavba v ploše SM.C je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s obcí“

- v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se upravují odrážky (doplněný text je zvýrazněn):

b) „minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků:

- *pro izolovaný rodinný dům: 800 m²;*
- *pro dvojdům (**2** sekce) **a viladům**: **1200 m²;***
- *pro řadový dům (krajní sekce): 400 m² ;*
- *pro řadový dům (prostřední sekce): 300 m² ;*

c) maximální výšková hladina zástavby:

- *rodinné domy **a viladomy**: max. 2np*
- *bytové domy **a polyfunkční domy s převažující funkcí bydlení**: max. 2np + podkroví nebo ustupující podlaží*
- ***rodinné domy v plochách SM.C: max. 2np + podkroví nebo ustupující podlaží***
- *stavby občanské vybavenosti: max. 3np, pokud nestanoví specifické požadavky jinak*

d) koeficient zastavění pozemku:

- *pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 35%*
- *pro bytový dům **a polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.3**: max. 40%;*
- ***pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení na pozemcích v ploše SM.C2: max. 80%;***
- *pro řadový rodinný dům od 3 sekcí: max. 60%*
- ***pro stavby v plochách SM.C: max. 70 %***
- ***v ostatních plochách kromě výše uvedených** v zastavěném území, vymezeném k 16.01.2024, max. 50%*

e) koeficient zeleně: min. 40%,

pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.3: min. 30%;
pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.C2 min. 10%,
pro plochy SM.C min. 20 %

*f) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4), rodinné domy **a viladomy** budou mít zajištěno parkování na vlastním pozemku“*

Současně s doplněním regulativů ploch SM byly do výčtu pojmů v kapitole M textové části ÚP doplněny 2 nové pojmy pro účely tohoto územního plánu:

***polyfunkčním domem s převažující funkcí bydlení** se rozumí stavba plnící funkci bydlení (min. 50% hrubé podlažní plochy) a současně funkci občanského vybavení (max. 50% hrubé podlažní plochy)*

***viladomem** se rozumí forma bytového domu, která současně splňuje všechny podmínky prostorového uspořádání pro rodinný dům, stanovené v kapitole F.3.1., a současně může obsahovat více bytových jednotek než 3.*

Změnou č. 1 se pro plochy **OV – občanské vybavení veřejné**:

- v odstavci *2. Přípustné využití* se doplňuje se odrážka:

f)„v ploše OV.o školící centrum a stavby pro ubytování příslušníků a zaměstnanců bezpečnostních sborů, související zařízení dopravní a technické infrastruktury“

- v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se upravují odrážky b) a c) takto:

*b)koeficient zastavění pozemku: 40%, **v ploše Z.12: 50%***

c)koeficient zeleně ~~v ploše Z.12: min. 40%~~ ***není stanoven***

- v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se doplňuje se odrážka:

e) „využití plochy Z.12 je podmíněno zpracováním územní studie US.1“

Změnou č. 1 se pro plochy **OS – občanské vybavení sport**:

- v odstavci *2. Přípustné využití* se doplňuje se odrážka:

„g) v ploše OS.1 pozemky a stavby pro obchod, služby a administrativu v souvislosti se sportem a rekreací“

a v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se doplňuje se odrážka:

f)max. zastavěná plocha 1 stavbou pro obchod, služby a administrativu v ploše OS.1 je 1000 m2“

Změnou č. 1 se pro plochy **ZX – zeleň jiná – krajinný plán**:

- v odstavci *2. Přípustné využití* doplňuje odrážka (doplněný text je zvýrazněn):

g) „v ploše ZX.1 přeložky inženýrských sítí

- doplňuje odstavec 3. *Podmíněně přípustné využití* ve znění:

3. „PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) v ploše ZX.1 skatepark včetně objektů občerstvení a hygienického zázemí za podmínky návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území“

- v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se upravují odrážky (doplněný text je zvýrazněn):

b) „minimalizace zpevněných ploch, ***v ploše ZX.1 max. 10% z celkové plochy“***

Změnou č. 1 se pro plochy **CNU.VU Koridor pro úpravy Vídeňské ulice (překryvná funkce)**:

- v odstavci *3. Podmíněně přípustné využití* nahrazuje stávající odrážka novou odrážkou ve znění:

a) „podmínkou pro umisťování staveb je zpracování územní studie US.5.“

- v odstavci *5. Podmínky prostorového uspořádání* se doplňuje odrážka b) tohoto znění:

b) „Šířkové uspořádání koridoru vídeňské ulice, ozelenění, architektonické, dopravní a technické řešení, pravidla pro respektování a umisťování staveb území určí územní studie US.5 Vídeňská ulice“

Změnou č. 1 se za subkapitolu s regulativy funkce **CNU.HD** doplňuje nová subkapitola tohoto znění:

(97) „CNU.1 KORIDOR PRO DOPRAVNÍ PROPOJENÍ (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)

1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORU
a) koridor je vymezen jako trasa uličního propojení
b) zahrnuje cyklostezky, pěší cesty, zastávky MHD s přístřešky a stánky
c) zahrnuje doprovodnou, izolační a kompoziční zeleň
d) zahrnuje plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury, zejména úseky nadřazených doprovodných a liniových inženýrských sítí
e) zahrnuje terénní úpravy
f) zahrnuje protihluková opatření
g) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím jsou nepřípustné
h) podmínky budou specifikovány v rámci projektové přípravy území
i) šířkové uspořádání uličního prostoru bude zahrnovat pás doprovodné a izolační zeleně“

Územní plán Vestce vymezuje dále změnou č.1 jednu plochu (území) s požadavkem na **uzavření plánovací smlouvy s obcí PS.1 p**ro plochy centra způsobu využití SM.C. Základní obsah a podmínky plánovací smlouvy se stanovují **shodně s pravidly „Kontribuce investorů do území“ platnými pro Hl.m. Prahu.** Tedy plánovací smlouvy budou uzavírány dle principů pražské Metodiky spoluúčasti investorů.

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

Změna č. 1 upravuje tvar VPS VD.2 podle zastavovacího plánu lokality Z.27, vypouští část VPS VD.1B a VD.4 a celou VD.5. Změna č. 1 doplňuje VPS VD.8 pro návrh cyklostezky podél severního okraje Vestce, VD.9 pro výstavbu stanice metra Depo Písnice a VD.10 pro koridor dopravního propojení CNU.1. Změnou jsou doplněny VPS pro technickou infrastrukturu VT.3 pro přeložku vedení VN pod zem a VT.4 pro vedení dešťové kanalizace. Pro občanské vybavení doplňuje změna VPS PO.4 pro hasičskou zbrojnici Vestec. Nově změna vymezuje VPS pro zvyšování retenčních schopností území VN.1 a VN.2 pro retenční nádrže v lokalitě Z1-6. Změnou je doplněna VPS VD.9 -plocha pro výstavbu metra-depo Písnice.

2.9.8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

2.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, nejsou předmětem řešení.

2.11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 vymezuje tři nové zastavitelné plochy Z.29, Z.30 a Z.31 a rozšiřuje stávající zastavitelné plochy Z.16, Z.26 a Z.27. V případě plochy Z.29 se jedná o využití TU – technická infrastruktura všeobecná pro rozšíření stávající ČOV o solární sušárnu. Vymezení plochy je tak odůvodněno veřejným zájmem na zlepšení fungování ČOV a umístění plochy je jediné možné vzhledem na návaznost ke stávající ČOV.

V případě plochy Z.30 (rozšíření stávajícího funkčního areálu Jahodárny) a rozšíření plochy Z.27 se jedná o funkci OK – občanské vybavení komerční v rozsahu 6,41 ha a také XX – specifické jiné – věda a výzkum v rozsahu 0,46 ha. Od vydání ÚP došlo již k zástavbě 12,3 ha vymezených zastavitelných ploch využití OK a 0,46 ha funkce XX. Vymezení nových ploch OK je tak odůvodněno již realizovanou zástavbou ploch dané funkce a jejím dalším plánovaným rychlým rozvojem. Rozsah nových ploch pro způsob využití XX je odůvodněn kromě realizované zástavby rovněž změnou části rozvojových ploch XX na způsob využití OK v rámci lokality Z1-9. V případě rozšíření zastavitelné plochy Z.16 se jedná o náhradu za část vypouštěné části zastavitelné plochy Z.28. Celková zastavitelná plocha v lokalitě je zmenšena.

Drobné rozšíření plochy Z.12 o plochu PU (300 m2) bylo změnou č.2 doplněno pro budoucí dopravní napojení školního areálu na základě zpracované objemové studie.

V lokalitě Z1-7 vymezuje ÚP zastavitelnou plochu Z.31 v rozsahu 0,17 ha. Jedná se plochu s minimální kapacitou de facto v proluce v zastavěném území. Od vydání ÚP došlo k zastavení 16,5 ha ploch ve funkci SM.

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.

2.12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 1 nejsou vymezována území s prvky regulačního plánu.

2.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Změnou č.1 je zemědělský půdní fond dotčen v lokalitách Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-7, Z1-9, Z1-14 a Z.12.

tabulka záborů zemědělské půdy

LOKALITY ZÁBORŮ ZPF:

označení	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z1-4 (Z.29)	TU	1,64			0,04	0,58	1,02	-	-		
Z1-5 (Z.30)	OK	1,36			0,41		0,95				
Z1-6 (K.18)	WT	0,50	0,30		0,20						
Z1-6 (K.19)	WT	1,09	0,96		0,04		0,09				
Z1-7 (Z.31)	SM	0,17	0,17								
Z1-9 (část Z.27)	OK, XX	2,13			0,31	1,82					
Z1-14 (část Z.26)	DS	0,37			0,37						
rozšíření Z.12	PU	0,03				0,03					
Celkem		**7,29**	**1,43**	**0,00**	**1,37**	**2,43**	**2,06**				

Nový zábor činí 7,29 ha. Změnou č.1 dochází také **k navrácení zemědělského půdního fondu v lokalitě Z1-18. Jde o půdy ve II. třídě ochrany v rozsahu 0,49 ha**.
Celková bilance záborů vyvolaných změnou č. 1 tedy činí **6,80 ha**.
Z toho ovšem činí **většinu 4,49 ha zábory v nejméně kvalitních půdách** se IV. a V. třídou ochrany.
Další značnou část záborů 1,37 ha tvoří zábory v méně kvalitní III. třídě ochrany.
Ve kvalitní **I. třídě ochrany se nacházejí zábory v rozsahu 1,43 ha** vyvolané lokalitami Z1-5, Z1-6 a Z1-7. Z toho **naprostou většinu 1,32 ha tvoří zábory ve veřejném zájmu pro občanskou vybavenost a zvyšování retenční schopnosti krajiny.**
V případě lokality Z1-5 se jedná o plochy využívané v rámci krajinného plánu jako louka, kde nedochází k zemědělské činnosti, a současně doplněním plochy bude umožněn smysluplný rozvoj stávajícího areálu jahodárny. To samé platí i pro plochu Z1-4. V lokalitě Z1-7 se jedná de facto o proluku v zastavěném území, na které se nachází náletová zeleň a není využívána pro zemědělskou činnost. V lokalitě Z1-14 se jedná o plochu fungující jako manipulační plochy navazujících výrobních a skladovacích ploch a nedochází zde k zemědělské činnosti.
Pouze v lokalitě Z1-9 se jedná o zábory na úkor funkčních zemědělských ploch, avšak nacházejících se na půdách s III. a IV. třídou ochrany. Po realizaci stávajících rozvojových ploch (zastavitelné plochy Z.17 a Z.27) vznikne z území záboru lokality Z1-9 obtížné přístupná a využitelná proluka mezi zastavěným územím a tělesem dálnice D0. V ploše Z.12 je drobné doplnění o plochu PU 0,03 ha vyvolané nutností budoucího dopravního napojení plochy školního areálu.

Odůvodněnost záborů ZPF vyvolaných změnou č.1 vychází z toho, že jejich většina zahrnuje nejméně kvalitní půdy a záboru ZPF, kterým jsou dotčeny kvalitní bonity půdy je nadřazen veřejný zájem.

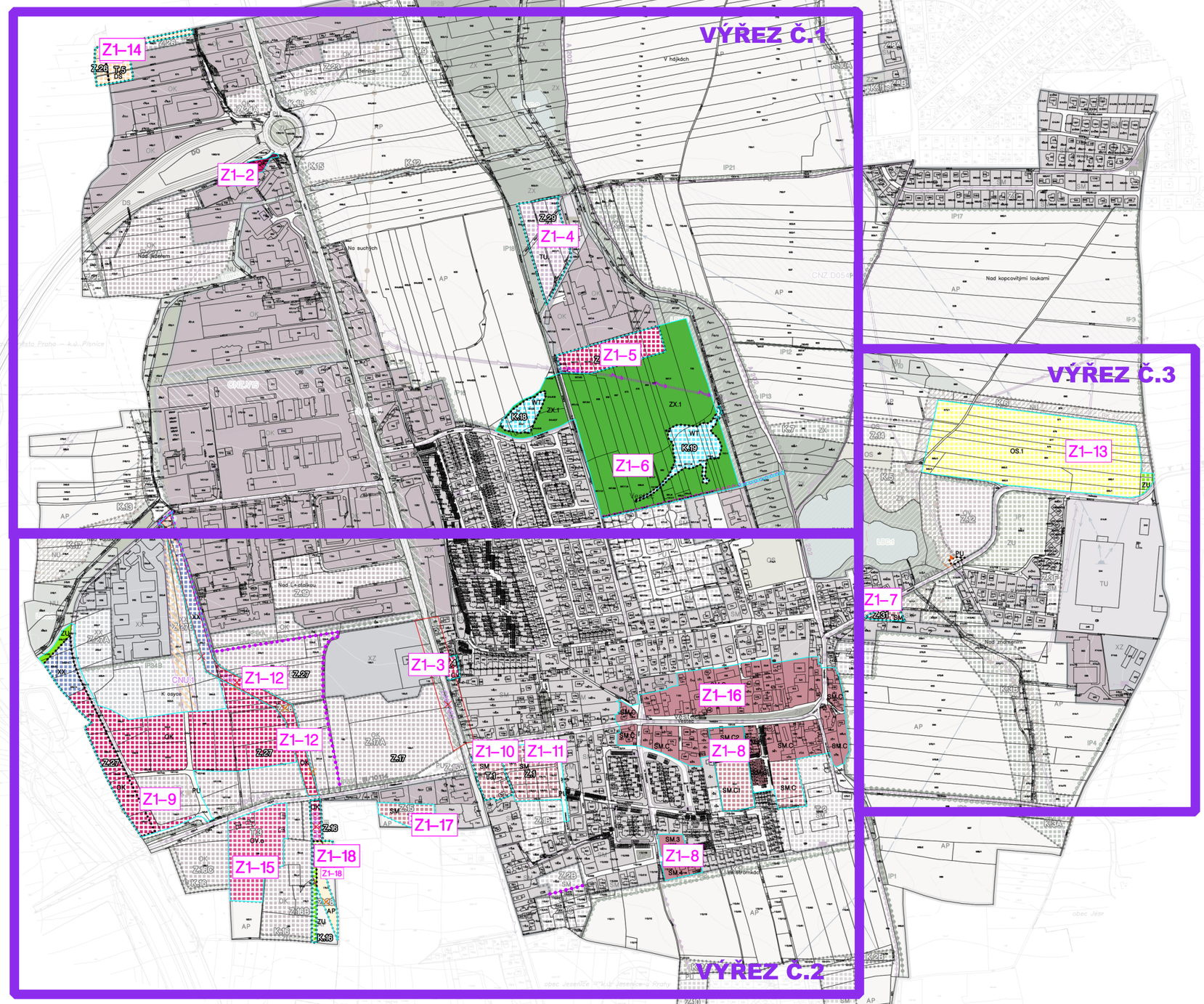
K záborům PUPFL změnou č. 1 nedochází.

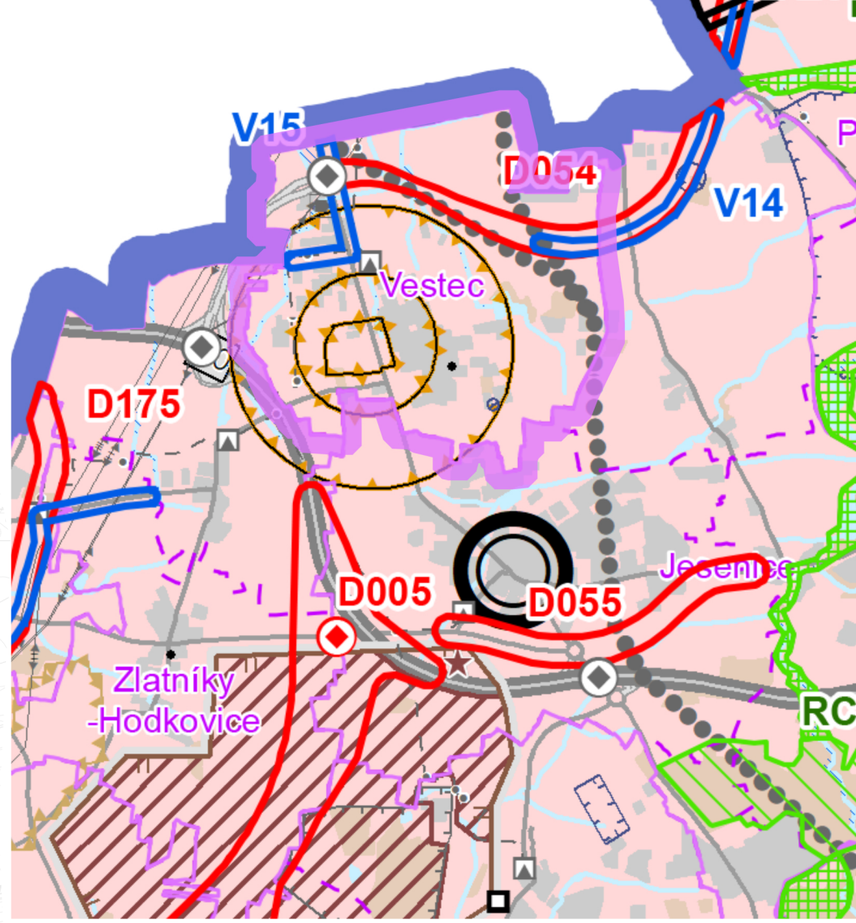
2.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Technická část změny:
31 listů textové části,
3 samostatné výkresy grafické části,
příloha: 1 samostatný výkres

Věcná část změny:
Změna:
9 listů textové části, 8 výkresů grafické části,
Odůvodnění změny:
29 listů textové části (+ 35 listů přílohy č.1 a 5 listů přílohy č.2),
4 výkresy grafické části a 1 samostatný výkres

VESTEC





ŘEŠENÉ ÚZEMÍ NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ZÚR STŘ. KRAJE PO VYDÁNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., 16. A 13. AKTUALIZACE

CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY
CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB

HRANICE K.Ú. VESTEC U PRAHY

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY A AKTUALIZOVANÝCH PLOCH NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP VESTCE

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE

OD2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1:10 000

VÝŘEZ Č. 1

LEGENDA

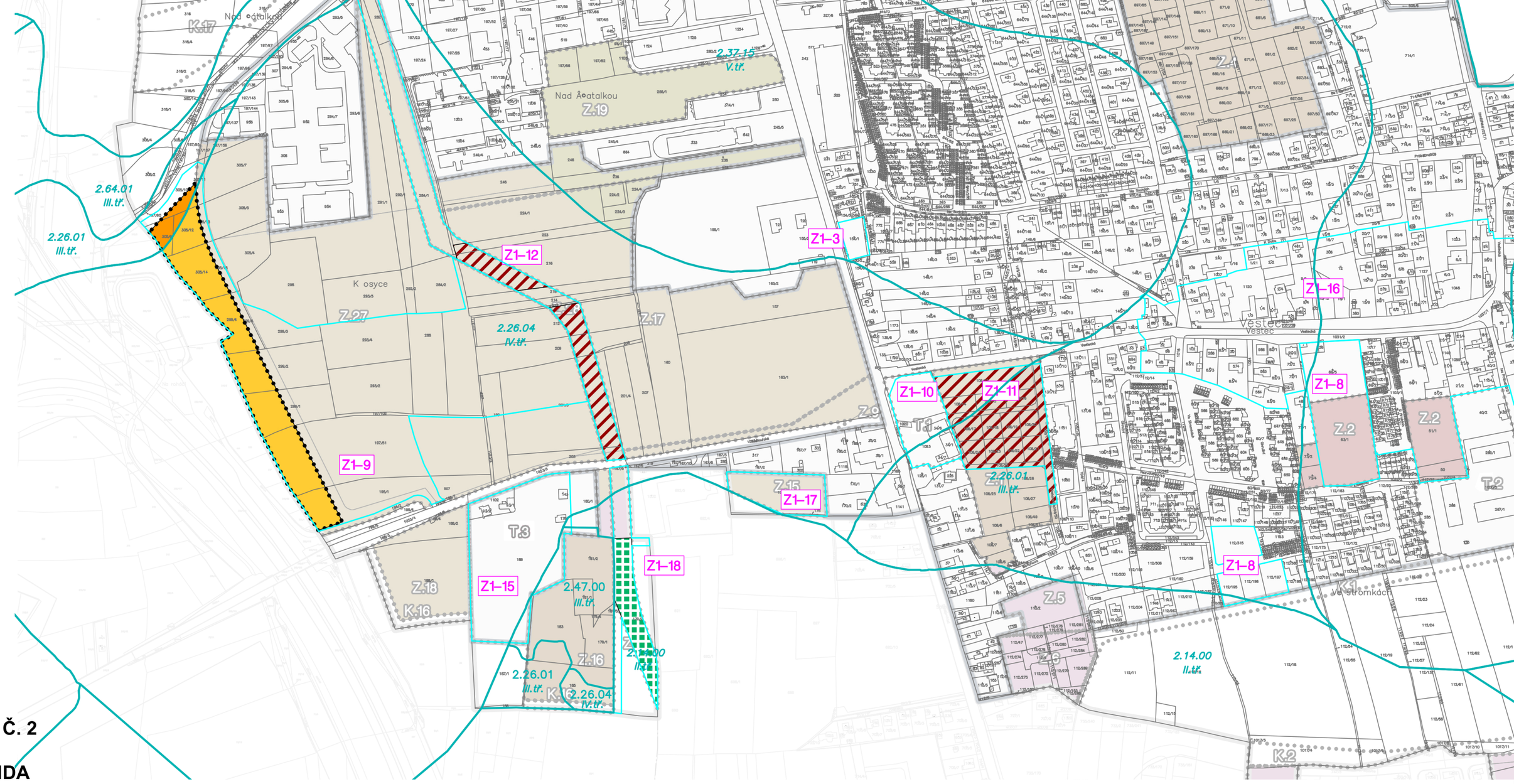
Z1–2	LOKALITY ZMĚNY Č. 1
Z.29	ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 1
Z.26	ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 1
T.5	TRANSFORMAČNÍ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1
2.26.04 IV.tř.	HRANICE A ZNAČENÍ BPEJ

	ZÁBORY V I. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V III. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V IV. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V V. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1

OD3

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 1 1 :5000



VÝŘEZ Č. 2

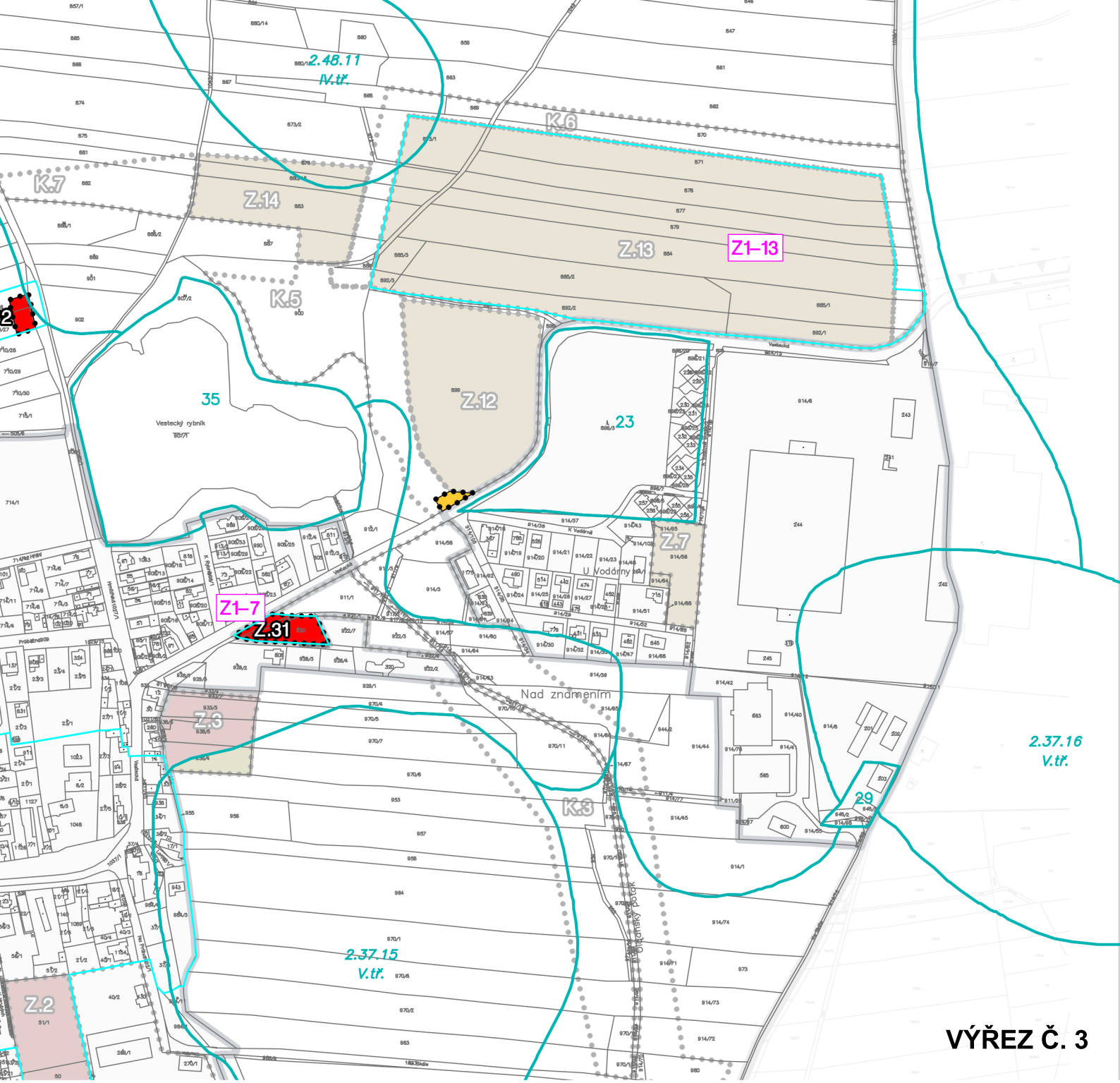
LEGENDA

Z1–2	LOKALITY ZMĚNY Č. 1
	ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.27C ZMĚNOU Č.1
2.26.04 IV.tř.	HRANICE A ZNAČENÍ BPEJ
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1A A ČÁST ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.28 DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 1 JAKO NÁHRADA ÚZEMÍ ÚP ZRUŠENÉHO ROZHODNUTÍM KRAJSKÉHO SOUDU - ZÁBORY PRO TYTO PLOCHY BYLY JIŽ VYHODNOCENY PLATNÝM ÚP, ZMĚNOU Č. 1 TEDY V TĚCHTO PLOCHÁCH NEDOCHÁZÍ K NOVÝM ZÁBORŮM ZPF
	NAVRÁCENÍ ZÁBORŮ VE II. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V III. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V IV. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1

OD3

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 2 1 :5000



VÝŘEZ Č. 3

LEGENDA

Z1–2	LOKALITY ZMĚNY Č. 1
Z.31	ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 1 PLOCHA Z.12 ROZŠÍŘENA ZMĚNOU Č. 1
2.26.04 IV.tř.	HRANICE A ZNAČENÍ BPEJ
	ZÁBORY V I. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1
	ZÁBORY V IV. TŘÍDĚ OCHRANY VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 1

OD2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 3 1 :5000

PŘÍLOHA Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE
TEXTOVÁ ČÁST ÚP VESTCE (PO KONVERZI) S VYZNAČEMÍM ZMĚN

Technickou částí změny bylo provedeno uvedení struktury celého textu územního plánu, včetně názvosloví, do souladu s platnou legislativou, což nebylo možné provést změnovou formou s vyznačením úprav. Text s vyznačením změn provedených věcnou částí změny č. 1 byl zpracován na podkladě textu technické části změny č. 1 (tj. textu ÚP po konverzi). Technickou částí změny č. 1 se zapracovanými věcnými změnami bude po vydání změny č. 1 nahrazena textová část ÚP Vestce v plném rozsahu v podobě Úplného znění. Změnový text viz níže.

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci věcné části změny oproti technické části změny :
xxxxxxxx- doplněno změnou č.1
~~xxxxxxx~~- vypuštěno změnou č.1

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP VESTCE:

A. Vymezení zastavěného území…….. 2
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot …….. 2
B.1. Koncepce rozvoje řešeného území…… 2
B.2. Hodnoty území…… 4
B.3. Tvorba krajiny…… 4
C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně…… 4
C.1. Urbanistická koncepce…… 4
C.2.Systém sídelní zeleně …… 6
C.3.Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby …… 6
D. Koncepce veřejné infrastruktury…… 8
D1. Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení…… 8
D.2. Dopravní infrastruktura …… 8
D.3. Technická infrastruktura.. …… 9
E. Koncepce uspořádání krajiny…… 11
E.1. Koncepce uspořádání krajiny ……..11
E.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití krajiny…….. 11
E.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES)…….. 12
E.4. Prostupnost krajiny…….. 12
E.5. Protierozní ochrana ……13
E.6. Vodní toky, plochy, ochrana před povodněmi ……13
E.7. Rekreace ……13
E.8. Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území…….. 13
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…… 15
F.1. Použité zkratky v textu…….. 15
F.2. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití ……15
F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…… 16
F.4. Základní počty stání……28
G. Vymezení VPS, opatření, ploch pro asanaci…….. …… 30
G.1. Veřejně prospěšní stavby…… 30
G.2. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu…….. 31
G.3. Plochy pro asanaci…… 31
H. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ…… 32
I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS 32
J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním RP 33
K. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb …… 34
L. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v právních předpisech…… 34
M. Údaje o počtu listů územního plánu a grafické části…….. 35

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP VESTCE:

1	Výkres základního členění území	1: 5000
2	Hlavní výkres	1: 5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
Přílohou konverze ÚP Vestce je výkres OD1- Koordinační výkres		1: 5000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem ve znění technické části změny č.1 vymezeno ke dni 28. 02. 2025.

(2) Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresu č.1 základního členění území a výkresu č.2 (hlavní výkres).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

(3) Územní plán 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.

(4) Koncepce základního členění urbanizovaného území obce na jeho jednotlivé složky je stanovena takto: západně od hlavní urbanistické osy – ulice Vídeňské – jsou stabilizovány rozsáhlé plochy občanského vybavení – **komerční plochy**, doplněné o nové zastavitelné **plochy pro vědu a výzkum**. Severojižním směrem je územím obce proloženo **zelenou páteří** – územím pro krajinářský park, které vymezuje východní hranici soustředěných **ploch pro bydlení**.

(5) Cílem, stanoveným územním plánem, je kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie. Územní plán navrhuje kultivaci veřejných prostranství, a to zejména **urbanistických os a prostoru jejich křížení**, a vytvoření podmínek pro vznik nového veřejného prostranství s nejvyšším společenským významem – nového náměstí pří křížení zmíněných směrů.

(6) Cílem tohoto územního plánu je zakotvit koncepční **řešení krajiny** přímo do předmětné územně plánovací dokumentace formou plošně významného pásu zeleně ZX (zeleň jiná-krajinný plán).

(7) 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. ÚP stanovuje také rozvoj dopravy cyklistické a pěší.

(8) Územní plán vymezuje **územní systém ekologické stability** (ÚSES).

(9) Struktura Vestce, formovaná historicky podél návsi při Vestecké ulici a později rozvojem aktivit podél Vídeňské ulice, je územním plánem koncepčně podpořena. Vzájemným prolínáním těchto vlivů vniklo území s poměrně pravidelným řádem, který se dá schematicky vyjádřit jako „Vestecká mřížka“. Vyznačená kompoziční soustava dobře odráží i vztah mezi osídlením a nezastavitelnými plochami obce, a může být do budoucnosti nenásilně rozvíjena. *(viz schémata níže).*

Schéma 1 – vztahy v území Vestce (Ing. Pavel Holubec, PhD), které zachycuje základní vztahy složek osídlení z hlediska skladby osídlení (silnou historickou stopu představuje zejména ulice Vídeňská), dějů v území a vztahů k okolí obce:

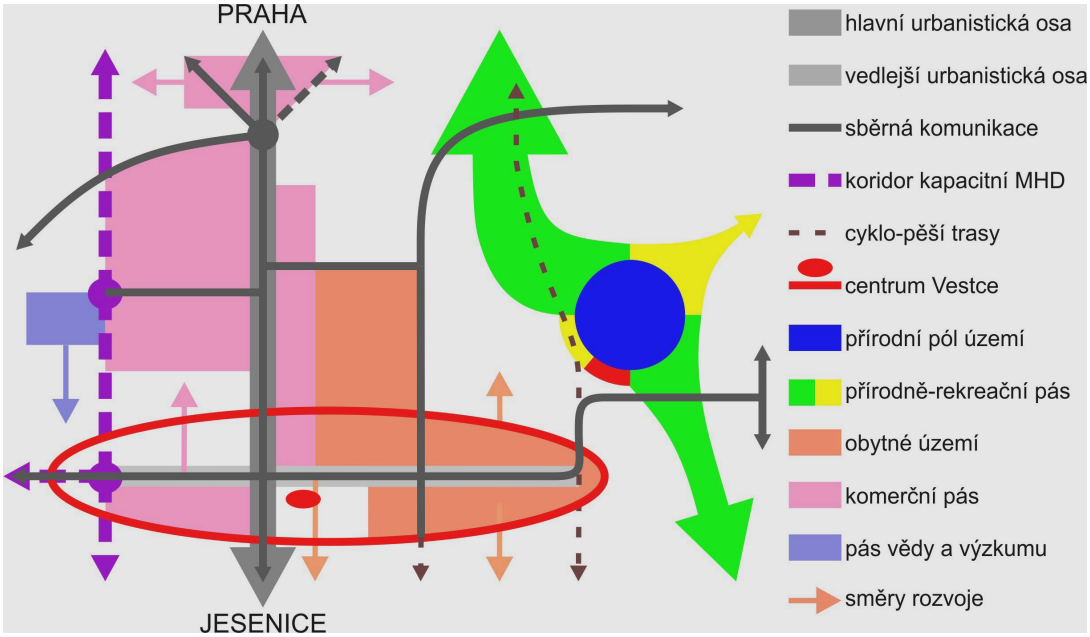
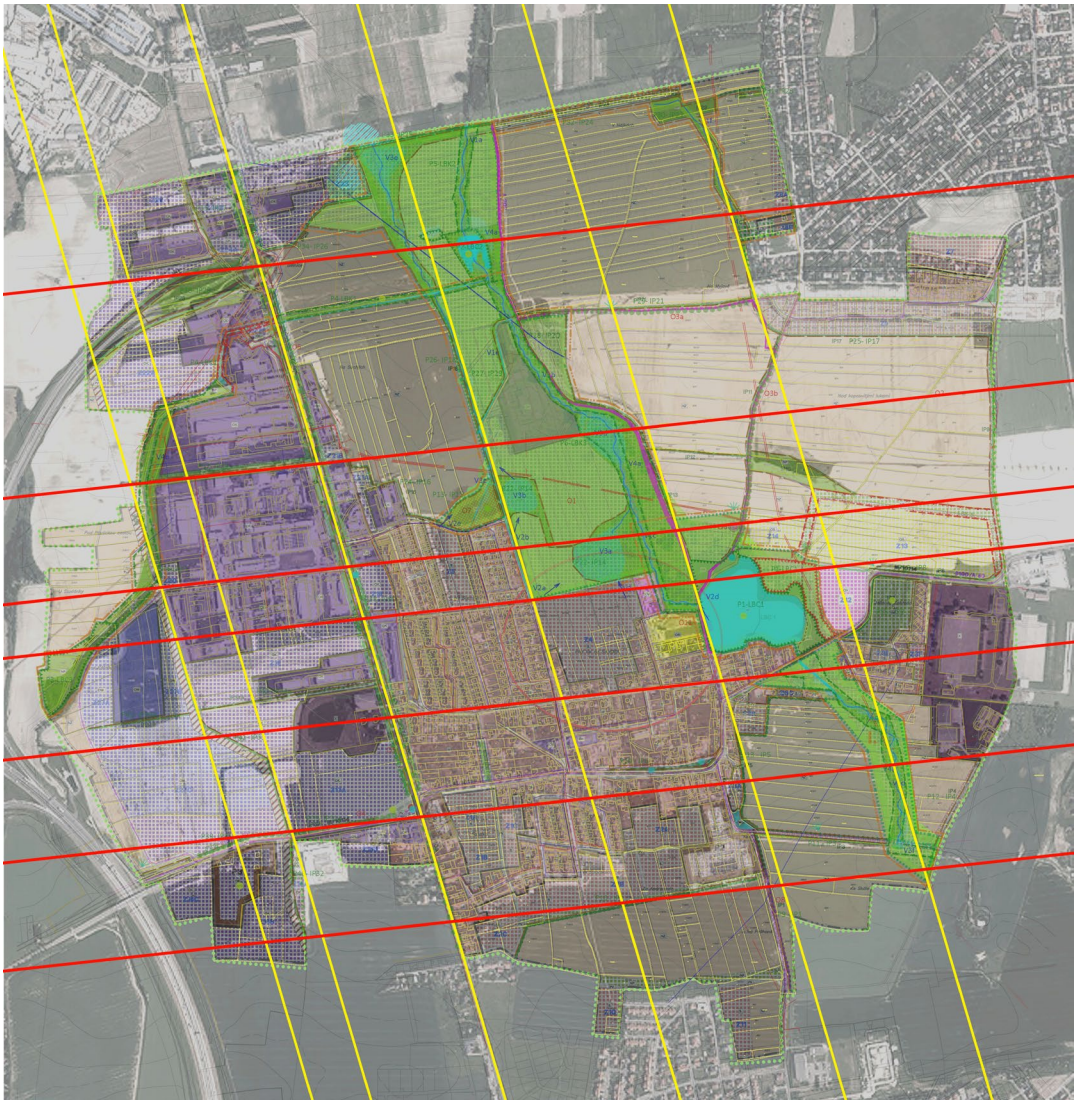


Schéma 2- Vestecká mřížka – zřetelná osnova území obce:



B.2. HODNOTY ÚZEMÍ

(10) Územní plán stanovuje klást důraz na kulturně hodnotné je historické jádro obce – rozšířený prostor Vestecké lineární návsi (podél ul. Vestecké), s kvalitní parkovou úpravou a rekonstruovanými původními domy a statky, kde se nachází i **2 památné stromy** – Vestecké lípy u památníků padlým.

(11) Územní plán stanovuje jako předmět urbanistické koncepce aktivní vytváření krajinných hodnot území doplněním a navázáním na přírodně hodnotné a zároveň ekologicky stabilní plochy ve východní části katastru (lesík u zásobníku vody pro Prahu, Vestecký rybník s širokým pásem vzrostlé stromové zeleně a na něj navazující přírodně-rekreační plochy). Krajinný plán je vymezen podél vodotečí, které územím procházemí odvodňují.

B.3. TVORBA KRAJINY

(12) Do ÚP Vestce je koncepčně aplikován princip **Zelené infrastruktury**. V intenzivně užívaném a obydleném území obce je stanovena hranice a prostor pro infrastrukturu technickou a infrastrukturu zelenou, která je v České republice novým pojmem. Prvořadým úkolem je **zvýšení retence vody v území** využitím přírodě blízkých opatřeních a obnova těch místních komunikací, které lidé potřebuji k běžnému každodennímu životu.

(13) Plocha vymezené Zelené páteře bude tvořena převážně travnatými porosty, výsadbami dřevin a porostů přírodě blízkých, dále plochami vodních toků, vodních ploch, mokřadů stávajících a navržených. Součástí zelené páteře budou pěší a cyklo-komunikace, dětské a sportovní hřiště. Stanovená koncepce Zelené páteře vytváří potenciál a prostor pro tvorbu **krajinářského parku**.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(14) Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci níže v bodech (15) až (26).

(15) **Centrum obce**

a. Jako centrum Vestce je vymezena náves při ulici Vestecké a pokračování veřejného prostoru dané ulice až do ulice Hodkovické (přes křížení s Vídeňskou). Centrum je na východní straně ohraničeno ulicí Na Průhoně, a na západní straně křížením ul. Hodkovické s koridorem hromadné dopravy (dříve „metrobus“).

b. ÚP Vestce stanovuje nepřekročitelnou hranici zastavitelné plochy Z.1 a Z.17.

(16) **Ulice Vídeňská**

a. Územním plánem je stanoveno přebudovat ulici Vídeňskou na **příměstský ozeleněný bulvár** o celkové šířce 52 metrů. Územím je proložena čtyřřadá alej (interakční prvek IP.30), navržená k obnově z vysokokmenných druhů v souladu s krajinným plánem. (Úpravy Vídeňské ul. se dotýkají celé její délky od křižovatky s ulicí Vesteckou a Hodkovickou až k severní hranici obce, k hranicím hl. m. Prahy).

(17) **Obytné plochy**

Obytné území mezi ulicí Vídeňskou a plochou Zelené páteře je územním plánem sloučeno do jedné funkční plochy SM – smíšené obytné městské (stávající i rozvojové obytné plochy jsou v území na východě od Vídeňské ulice),

(18) **Plochy občanské vybavenosti**

Územní plán vymezuje plochu umožňující vybudování společensky významného zařízení občanské vybavenosti, zejména se zaměřením na vzdělávání a výchovu, na východním okraji Vesteckého rybníka, koordinovaně s tvorbou krajiny v této části území a řešení ÚSES.

(19) **Plochy pro sport a tělovýchovu**

Součástí přírodně – rekreačního pásu trasovaného podél východního okraje obytné části obce jsou vymezené plochy pro sport a tělovýchovu. Přirozeným těžištěm celého tohoto území je Vestecký rybník. Navazující plochy pro sport a tělovýchovu je určeno pro vybudování sportovního zařízení nadmístního (případně celostátního) významu.

(20) **Území komerčních ploch**

Podél ulice Vídeňské a západně od ní jsou vymezeny stávající i zastavitelné plochy lehké výroby, služeb a distribuce zboží (plochy OK). Regulativy využití ploch umožňují pokračování ve stávající lehké výrobě, s budoucí převahou využití pro obchod a služby. Součástí tohoto pásu je též specifická plocha vojenského objektu (plocha XZ).

(21) **Území pro vědu a výzkum**

Územní plán vymezuje jako důležitým prvek struktury území **plochy pro vědu a výzkum** (plochy XX), jejichž využití započalo výstavbou areálu BioCev. Rozvoj tohoto území souvisí se zlepšením dopravní obslužnosti Vestce (dokončení silničního okruhu D0 a napojení na metropolitní region) a s plánovanou realizací v koridoru hromadné dopravy.

(22) **Koridor hromadné dopravy**

V západní částí území je vymezen **koridor kapacitní hromadné dopravy** (systém „metrobusu“, popř. tramvaje). Na základě studie k záměru jsou na území Vestce plánovány dvě zastávky – na úrovni centra (při ulici Hodkovické), a v ulici Průmyslové (severní okraj BioCevu). Předmětný koridor poskytuje prostor pro vedení cyklostezky i pro pás zeleně.

(23) **Tvorba krajiny**

Územní plán vymezuje rozsáhlé plochy pro „zelenou páteř“ jako ZX – zeleň jiná – krajinný plán v pásu pozemků procházející od jihu k severu východní částí Vestce, s využitím biotopu Olšanského potoka. Krajinné zázemí obce je územním plánem určeno pro stabilizaci a posílení v celém zájmovém území východní části Vestce

(24) **Vestecký rybník**

Jako centrální bod krajinného území Vestce je stanoven Vestecký rybník, úsilím obce vytvořené kulturní přírodní prostředí a těžiště rekreačních ploch

(25) **Voda v krajině**

Linie mělce zahloubených vodotečí Vesteckého potoka a Olšanského potoka jsou stanoveny územním plánem jako základ tras systému ÚSES i vymezené „zelené páteře“. Územní plán tyto plochy (ZX – zeleň jiná – krajinný plán) vymezuje pro zvýšení retenčních schopností krajiny zapojením rozsáhlých mokřadních ploch do území řešeného krajinným plánem, a pro stabilizování linií melioračních struh, které tvoří přítoky vodotečí.

(26) **Lesy**

Lesík u vodárny na východním okraji území obce je vymezen k využití jako zeleň ZU-zeleň všeobecná a určen v vynětí z PUPFL. U této plochy s těsnou vazbu k plochám zelené páteře i k vymezeným plochám pro sport a tělovýchovu a je stanoveno

odstranit její izolaci úrovňovým nebo mimoúrovňovým překročením ulice Vestecké pro pěší.

C.2. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

(27) Nejvýznamnějšími prvky sídelní zeleně je budoucí alej ve vymezeném koridoru ulice Vídeňské

(28) V dalších plochách veřejných prostranství obce – návsi podél ulice Vestecké a rozšířené části ulice U Parku – je stanoveno zachovat a doplňovat samostatné plošky veřejné zeleně, jakožto kvalitně upravené plochy.

(29) Do systému sídelní zeleně je stanoveno zapojit lesík u vodárny a ozeleněnou plošku omezeného rozsahu je stanoveno založit na plácku mezi zástavbou u Hrnčířů (ulice V Úhoru).

(30) Územním plánem je stanoveno zachovat a rozvíjet zeleň, zastoupenou v zastavěných plochách. Jedná se o soukromé zahrady (plochy SM) – a to zejména v centrální části obce, případně jako trávníky, aleje a solitérní stromy v plochách veřejných prostranství (PU) a občanského vybavení (OV), dále zeleň jako součást některých ploch komerční zóny (OK) a zeleň v okolí fotbalového hřiště (plocha OS).

(31) Do systému sídelní zeleně je územním plánem zahrnuta pečlivě sestavená soustava interakčních prvků, z nichž tzv. Jelínkova zahrada (IP7) v zastavěném území je navržena k vynětí z LPF a pro založení veřejně přístupného obecního lesoparku.

C.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

(32) Územní plán Vestce vymezuje ~~3~~ 5 transformačních ploch~~y~~: **T.1, T.2, T.3, *T.4 a T.5*.**

Označení plochy	Výměra [ha]	Stanovený způsob využití	Doplňující informace
T.1	0,78	SM	~~**V této ploše byl ÚP zrušen rozsudkem krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2021**~~ *Lokalita Z1-10* -odstranit brownfield na významném místě obce
T.2	2,66	SM	-přebudovat území na obytný areál
T.3	2,54	~~*OK*~~ OV.o	*Lokalita Z1-15- ochrana obyvatelstva* přestavba vily se zahradou, užívané v minulosti pro neobytné účely (radiokomunikace),
T.4	*0,16*	*OV*	*Lokalita Z1-3 - Plocha pro hasičskou zbrojnici Vestec*
T.5	*0,32*	*DS*	*Lokalita Z1-14-Plocha pro část depa Písnice.*

(33) ÚP vymezuje celkem ~~**24**~~ **28** zastavitelných ploch:

Označení plochy	Výměra [ha]	Stanovený způsob využití	Doplňující informace
Z.1	**2,47**	SM, PU	~~**V severní části plochy ÚP zrušen rozsudkem krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2021**~~ -zhotovit územní studii US.4 ~~-vybudovat nové centrum obce s náměstím~~ -nízkopodlažní zástavba městského typu
Z.2	**1,67**	SM	Koordinace s lokalitou Z.5 a T.2
Z.3	**0,62**	SM	

Z.4	**3,97**	SM	
Z.5	**0,55**	SM	bilance a řešení dle zpracované územní studie
Z.6	**0,84**	SM	řešení dopravního propojení s Jesenicí, řešení propojení s ulicí Vídeňskou
Z.7	**0,37**	SM	
Z.8	**0,53**	SM	
Z.9	**0,10**	OK	
Z.10	**0,76**	SM	
Z.11	**1,05**	SM	
Z.12	**1,89 0,03**	OV, **PU**	zhotovit územní studii US.1- školní kampus
Z.13	**7,80**	OS	*Lokalita Z1-13*
Z.14	**1,11**	OS	
Z.15	**0,59**	~~OK~~ SM	
Z.16	~~**2,16**~~ **2,47**	OK	
Z.17	~~**8,80**~~ **4,98**	OK	zhotovit územní studii US.6
Z.18	**1,34**	OK	
Z.19	**3,08**	OK	v území podél ulice Vídeňské respektovat územní studii US.5 (podmínka zhotovení US.5)
Z.22	**4,66**	OK	zhotovit územní studii US.3
Z.23	**1,61**	OK	v území podél ulice Vídeňské respektovat územní studii US.5 (podmínka zhotovení US.5)
Z.24	**1,41**	OK	v území podél ulice Vídeňské respektovat územní studii US.5 (podmínka zhotovení US.5)
Z.26	~~**0,35**~~ **0,77**	OK, DS	Lokalita Z1-14 – Plocha pro část depa Písnice.
Z.27	~~**14,17**~~ **22,85**	XX, OK	zhotovit územní studii US.2 v části plochy
Z.28	~~**3,43**~~ **1,18**	PU	Koridor hromadné dopravy
Z.29	**1,63**	TU	Lokalita Z1-4
Z.30	**1,37**	OK	Lokalita Z1-5 – rozšíření plochy OK
Z.31	**0,17**	SM	Lokalita Z1-7

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉ VYBAVENÍ

D.1.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

(34) Hlavní urbanistickou i dopravní osou území je ulice Vídeňská, stanovená územním plánem pro úpravu do podoby příměstského bulváru.

(35) Vedlejší osa, definující centrum Vestce a provazující jednotlivé funkční pásy, je vymezena ulicemi Vestecká a Hodkovická.

D.1.2. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(36) Územní plán vymezuje ploch s rozdílným způsobem využití, určených pro umístění občanské vybavení (v plochách smíšených obytných městských SM zejména pro vybavení, související s bydlením, jako maloobchod, nerušící služby, školky apod., v plochách komerční občanské vybavenosti OK pro širokou nabídku prodejních ploch a služeb, pro obchod a služby mohou sloužit též plochy, určené pro vědu výzkum XX). Územní plán dále vymezuje významné plochy pro sport OS (Z.13, Z.14), a důležitou plochu pro veřejnou infrastrukturu OV, s preferencí pro vzdělávání (Z.12).

D.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

(37) Územní plán Vestce stanovuje koncepci dopravní infrastruktury takto:

a. koncepce vychází z pásového – liniového uspořádání území, což znamená, že intenzita dopravy na Vídeňské ulici je respektována a je stanovena přestavba jejího koridoru v příměstský bulvár, kde bude moci vedle dopravy automobilové koexistovat i doprava cyklistická a pěší,
b. na západní straně území obce je za účelem zlepšení dopravní dostupnosti širšího spádového území vymezen koridor kapacitní hromadné dopravy CNU.HD,
c. při východním okraji obce jsou vymezeny trasy pro dopravu nemotorovou a rekreační;

D.2.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

(38) ÚP vymezuje koridor nad plochami RZV z nadřazené dokumentace CNZ.D054 pro koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb.

(39) Záměrem v oblasti silniční dopravy je přestavba křižovatky na Šatálce (křížení obou dopravních os území), která je v současnosti nevhodně řešená a přestavba křižovatky Vestecká-K Jahodárně-Ve Stromkách

(40) Místní obslužné komunikace obvykle tvoří ulice, vymezené jako plochy PU (je vhodné je postupně rekonstruovat do podoby obytných zón, jejichž součástí je integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy v rámci veřejného prostoru).

(41) V zastavitelných plochách a v plochách přestavby je stanoveno, že budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch.

(42) Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci musí být uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků. Minimální požadovaná trvale průjezdná šířka komunikace je 3 metry.

(43) Pro řešení dopravy v klidu jsou v regulativech využití území (pravidlech pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) stanoveny požadavky na kapacity stání vozidel u jednotlivých druhů staveb.

D.2.2. HROMADNÁ DOPRAVA

(44) V území Vestce je 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, že tím nebude znemožněno využití pro hromadnou dopravu.

D.2.3. DOPRAVA CYKLISTICKÁ

(45) ÚP přebírá záměry obce na rozšíření sítě cyklostezek (ve směru na Jesenici, Zdiměřice i Hodkovice), ale s cyklodopravou stanovuje počítat i při rekonstrukci ul. Vídeňské a přestavbě křižovatky na Šatálce. (Vestcem prochází několik cyklostezek a cyklotras, přičemž další jsou ve stádiu návrhu. Po silnici III/10114 je ve východo-západním směru vedena cyklotrasa 8100/A50 “Pražské kolo“. Od severu od Kunratic je do Vestce vedena cyklostezka A202, další cyklostezky, propojují Vestec a Hrnčíře a Vestec s Jesenicí.)

(46) Cyklotrasu je přípustné umístit i do prostorového uspořádání koridoru hromadné dopravy.

D.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

(47) Stávající koncepce zásobování el.energií není územním plánem měněna. Pro zásobování elektrickou energií v ostatních rozvojových plochách se předpokládá využití stávajících trafostanic a kabelové vedení VN i NN.

D.3.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

(48) Stávající STL plynovod bude rozveden do všech rozvojových ploch pro bydlení.

D.3.3. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

(49) Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou napojením na obecní vodovod a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

(50) Ve východní části území, částečně též na Zdiměřickém katastru, je situován vodojem pro Prahu a okolní obce (VDJ Jesenice 2x 100 000 m3, čerpací stanice 150 l/s, úpravna vody), do něhož je štolovým přivaděčem přivedena voda ze Želivky. Odtud je voda rozvedena jak dále do Prahy (vodovodní přivadeč 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 přivaděče Libuš III, vedená podél Vídeňské ul. přivádí vodu do VDJ Vestec 2x 150 m3, z něhož je zásobován jak samotný Vestec, tak je odtud veden zásobní řad dále do VDJ Hodkovice 500 m3 a dalších obcí.

(51) 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.

(52) 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.

(53) 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.3.4.1. KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

(54) 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.

(55) Na stokovou síť budou napojeny jak dosud neodkanalizované části území i všechny rozvojové lokality.

(56) 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.

(57) Vypouštění odpadních vod do splaškové kanalizace bude v souladu s kanalizačním řádem ČOV Vestec.

D.3.4.2. DEŠŤOVÉ VODY

(58) Likvidace srážkových vod bude zajištěna v místě jejich vzniku zasakováním, případně bude likvidace srážkových vod zajištěna retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku.

(59) Součástí vymezené zelené páteře v ploše ZX je retence vody v krajině, tj. přírodě blízká obnova vodních toků, zachování mokřadů, tvorba vsakovacích pásů, nepravidelně zaplavované louky, změna zemědělských kultur podél toků a definování kontinua říční krajiny, stanovení šířky krajiny kolem toků k posílení jejich retenční a ekologická funkce.

(60) ÚP vymezuje v oblasti zelené páteře dvě retenční nádrže s funkcí WT v rámci ploch změn v krajině K.18 a K.19.

D.3.5. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

(61) V areálu vodojemu Jesenice s úpravnou vody jsou umístěny nebezpečné látky skupiny A a celý areál je v zóně havarijního plánování. Územní plán nevymezuje žádné další plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Případná produkce nebezpečných odpadů v malém množství v plochách OK a XX musí být řešena v rámci využití jednotlivých stavebních pozemků.

(62) Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou vymezovány.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(63) Hlavní koncepcí územního plánu při uspořádání krajiny je vytvoření infrastruktury s přírodními, polopřírodními, užitkovými či urbanistickými krajinnými strukturami, která přispívá k zachování biologické rozmanitosti a dalších environmentálních faktorů a současně společnosti poskytuje cenově příznivé a udržitelné služby.

(64) Je stanoven princip **zelené infrastruktury** (tj. v intenzivně užívaném a obydleném území je nutné zásadně stanovit hranice a prostor pro infrastrukturu technickou a infrastrukturu zelenou, která je v České republice novým pojmem) s cílem vytvoření intenzivně pojatého přírodního území s vysokým stupněm ekologické stability, a s ekologicko rekreační funkcí. Tvorba jednotlivých ploch a prvků krajiny musí být provedena se stejným důrazem jako tvorba ploch zastavitelného území.

(65) Naprosto prvořadým úkolem, stanoveným ÚP je pak **zvýšení retence vody v území** využitím přírodě blízkých opatřeních a obnova těch místních komunikací, které lidé potřebuji k běžnému každodennímu životu.

(66) Součástí Zelené páteře je vymezená kontinuální síť přírodních prvků krajiny (prvky místního ÚSES, další místní přírodní prvky) a kontinuální síť vodních prvků krajiny (vodní toky a mokřady).

(67) Dalším důležitým prvkem tvorby krajiny Vestce je stanovení fragmentace krajiny, stanovení prvků, které krajinu rozčlení na menší celky.

E.2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ KRAJINY

(68) Územní plán vymezuje celkem 17 ploch změn v krajině, členěných na dílčí lokality

Označení plochy	Výměra [ha]	Stanovený způsob využití	Doplňující informace
K.1	1,09	ZU	Založení přechodového prvku mezi osídlením jižního okraje Vestce a volnou krajinou; koresponduje s IP.2
K.2	0,91	ZU	Založení linie zeleně podél severní hranice osídlení Jesenice
K.3	6,60	ZX	Součást zelené páteře- realizace v jihovýchodní části Vestce; obsahuje biokoridor LBK.4
K.5	~~1,73~~ 1,70	ZX	Rozšíření biocentra LBC.1 za Vesteckým rybníkem
K.6	1,96	NU	Viz návrh a management prvku LBK.5
K.7	0,70	ZX	Součást zelené páteře-– Podél Olšanského potoka
K.8	1,59	ZX	Součást zelené páteře- pravý břeh Olšanského potoka
K.9	2,99	ZX	Součást zelené páteře- pod soutokem potoků
K.10	1,55	NU	Viz návrh a management prvků IP.22 a IP.24

K.11	0,13	ZZ	Zahrady u nemovitostí při okraji Hrnčíř
K.12	0,36	NU	Dolní tok Vesteckého potoka, LBK.1.3
K.13	0,21	NU	Rozšíření biokoridoru LBK.1.1 v souvislosti s navrženým koridorem hromadné dopravy
~~**K.14**~~	~~0,43~~	~~ZU~~	
K.15	0,49	ZP	
K.16	~~0,32~~ 0,59	ZU	
K.17	1,40	NU	
K.18	0,50	WT	Vodní plocha v lokalitě Z1-6 (Retenční nádrž)
K.19	1,09	WT	Vodní plocha v lokalitě Z1-6 (Retenční nádrž)

Pozn.: význam zkratek viz. kapitola F.

E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

(69) Územní plán vymezuje tyto skladebné části systému ekologické stability:

a. lokální biocentra ÚSES:

LBC.1 - Vestecký rybník
LBC.2 - Retenční nádrž
LBC.3 - Nad Šátalkou

b. lokální biokoridory ÚSES:

LBK.1 , LBK.2, LBK.3, LBK.4, LBK.5

(70) Územní plán vymezuje v zájmovém území interakční prvky, které provazují ÚSES s dalšími součástmi území a zároveň jsou krajinotvornou zelení, IP 1 až IP 34, vyznačené ve výkresu č.2- hlavní výkres.

E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

(71) Územní plán svojí koncepcí směřuje k zajištění prostupnosti krajiny, která je v okolí Vestce prostupná pouze částečně, zejména z důvodu existence nadřazených dopravních staveb - Pražského silničního okruhu a Vesteckého přivaděče, které krajinu fragmentují a zneprostupňují. Územní plán na tuto situaci reaguje vymezením ploch změn v krajině, a to K.2 až K.14, které jsou příčným, východozápadním směrem propojeny s hlavním krajinným segmentem při Olšanském potoku.

E.5. PROTIEROZNÍ OCHRANA

(72) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Velké a nečleněné lány orné půdy ve svahu, které jsou erozí ohrožené nejvíce, se v relativně rovinatém území Vestce nevyskytují. Zlepšení ochrany území před erozí lze očekávat jak od navrženého ÚSES, včetně interakčních prvků, a dále od podrobného řešení krajinného plánu, zahrnující koncept řešení zadržení vody v území.

E.6. VODNÍ TOKY, PLOCHY, ZDROJE A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

(73) Součástí koncepce ÚP je vymezení rozsáhlé krajinné plochy ZX (plochy smíšené nezastavěného území zeleň jiná – krajinný plán)

(74) V rámci dokumentace „Krajinného plánu“ (zpracovatel ing. Klára Salzmann, PhD) musí být vytvořeny takové podmínky v území, kde bude docházet ke zpomalování povrchových průtoků, umožnění přirozeného vsaku, zvyšování přirozené hladiny podzemní vody a vytvoření koridoru pro bezeškodný průchod povrchových vod při velkých průtocích. Součástí návrhu Krajinného plánu v ploše ZX je retence vody v krajině, tj. přírodě blízká obnova vodních toků, zachování mokřadů, tvorba vsakovacích pásů, nepravidelně zaplavované louky, změna zemědělských kultur podél toků a definování kontinua říční krajiny, stanovení šířky krajiny kolem toků k posílení jejich retenční a ekologické funkce.

(75) V území Krajinného plánu vymezuje ÚP dvě vodní plochy (retenční nádrže) v rámci ploch změn v krajině K.18 a K.19.

(76) V území obce je vymezeno záplavové území Vesteckého potoka a jeho přítoků stanovené 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.

(77) V plochách zasahujících do aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) platí podmínky dle 67 vodního zákona.

E.7. REKREACE

(78) Vestec leží v území s vysokou poptávkou po rekreaci a rekreačním vyžití (blízkost hlavního města). Obec leží na frekventovaném směru cyklodopravy. Obce se intenzivně věnuje zvelebení rekreačního území u Vesteckého rybníka a do jeho blízkosti je koncentrováno vymezení ploch pro sport a tělovýchovu. Zvýšení atraktivity území pro rekreaci je jeden z cílů krajinného plánu. V širším navazujícím území se nacházejí další atraktivní rekreační území – Průhonický park, Hrnčířské louky, Šeberák.

E.8. GEOLOGIE, NEROSTNÉ SUROVINY A PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ

(79) V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin, chráněná ložisková území ani poddolovaná území.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1. POUŽITÉ ZKRATKY V TEXTU:

ÚP-územní plán,
ÚS-uzemní studie,
TS-trafostanice,
NN- nízké napětí,
VN- vysoké napětí,
ČOV- čistírna odpadních vod

F.2. VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (dále též „RZV“)

(80) Celé území Vestce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

Plochy smíšené obytné:

SM smíšené obytné městské

Plochy občanského vybavení

OV občanské vybavení veřejné
OS občanské vybavení sport
OK občanské vybavení komerční

Plochy technické infrastruktury

TU technická infrastruktura všeobecná

Plochy specifické

XX specifické jiné – věda a výzkum
XZ specifické zvláštního určení

Plochy veřejných prostranství

PU veřejná prostranství všeobecná

Plochy dopravní infrastruktury

DS doprava silniční

Plochy vodní a vodohospodářské

WT vodní a vodních toků

Plochy zemědělské

AP orná půda

Plochy přírodní

NU přírodní všeobecné

Plochy zeleně

ZX zeleň jiná – Krajinný plán
ZZ zeleň zahradní a sadová
ZP zeleň parková a parkově upravená
ZU zeleň všeobecná

Koridory vymezené nad plochami s RZV územním plánem

CNU.VU Koridor pro úpravy Vídeňské ulice (překryvná funkce)
CNU.HD Koridor hromadné dopravy (překryvná funkce)
ÚSES Plochy a koridory ÚSES (překryvná funkce)

Koridory vymezené nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace

CNZ.V14/CNZ.V15 Koridory pro technickou infrastrukturu (překryvná funkce)
CNZ.D054 Koridor pro dopravní infrastrukturu-Vestecká spojka (překryvná funkce)

F.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.3.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(81) **SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky a stavby pro bydlení v rodinných domech
b) pozemky a stavby občanského vybavení
c) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně pozemků a staveb a zařízení dopravní infrastruktury (místních komunikací, pěších a cyklistických cest) a pozemků a ploch veřejné zeleně
d) pozemky oplocených zahrad a sadů

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) bytové domy v plochách ~~Z.1 a T.1~~ SM.C1
b) ~~užívání~~ stávající~~ch~~ bytové domy
c) řadové rodinné domy stávající a v ploše SM.C1 ~~a v ploše Z.5~~
d) pozemky a stavby a zařízení pro nerušící výrobu a nerušící služby
e) garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pro zajištění dopravní obsluhy daného území ploch smíšených obytných
f) pozemky a stavby a zařízení související technické infrastruktury
g) polyfunkční domy s převažující funkcí bydlení v plochách SM.C, SM.C2 a SM.3
h) viladomy v ploše SM.4

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) využití ploch Z.3 a Z.7 pro bydlení musí splňovat hygienické limity v chráněném venkovním prostoru
b) v ploše Z.5 bude v navazujících řízeních dbáno na zachování funkčnosti zbývajících meliorací
c) výstavba v ploše Z.31 za podmínky předchozího zpracování hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zvláště chráněné druhy dle ust. § 67 zákona č. 114/1992 Sb.
d) Výstavba v ploše SM.C je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s obcí

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) řadové rodinné domy (s výjimkou v plochy Z.5)
b) stavby pro rodinnou rekreaci
c) veškeré stavby a činnosti, které jsou obtěžující a ohrožující okolí, tj. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro bydlení, a dále veškeré výrobní a skladové stavby a areály, stavby a zařízení dopravní infrastruktury včetně logistických center a stavby pro obchod o výměře větší než 1000 m2

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 1) v OP do 100 m od hranice pozemků, svěřených do správy Ministerstva obrany, se nepovoluje výstavba jakýchkoli nadzemních objektů a nepovoluje se nová výsadba zeleně s koneč. vzrůstem nad 5 m nad terénem; 2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování elek.obloukem, elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu; 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.
b) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků:

pro izolovaný rodinný dům: 800 m^2;

pro dvojdům (~~1~~ 2 sekce) a viladům: ~~600 m^2~~ 1200 m^2;

pro řadový dům (krajní sekce): 400 m^2 ;

pro řadový dům (prostřední sekce): 300 m^2 ;

c) maximální výšková hladina zástavby:

rodinné domy a viladomy: max. 2np

bytové domy a polyfunkční domy s převažující funkcí bydlení: max. 2np + podkroví nebo ustupující podlaží

rodinné domy v plochách SM.C: max. 2np + podkroví nebo ustupující podlaží

stavby občanské vybavenosti: max. 3np, pokud nestanoví specifické požadavky jinak

d) koeficient zastavění pozemku:

pro izolovaný rodinný dům a dvojdům max. 35%

pro bytový dům a polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.3: max. 40%;

pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení na pozemcích v ploše SM.C2: max. 80%;

pro řadový rodinný dům od 3 sekcí: max. 60%

pro stavby v plochách SM.C: max. 70 %

v ostatních plochách kromě výše uvedených v zastavěném území, vymezeném k 16.01.2024: max. 50%

e) koeficient zeleně: min. 40%;

-pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.3: min. 30%;

-pro polyfunkční dům s převažující funkcí bydlení v ploše SM.C2 min. 10 %,

-pro plochy SM.C min. 20 %

f) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4), rodinné domy a viladomy budou mít zajištěno parkování na vlastním pozemku

F.3.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(82) **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky a stavby občanského vybavení v nejširším spektru aktivit (pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, lázeňství apod.)

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně pozemků a staveb místních komunikací, pěších a cyklistických cest a pozemků a ploch veřejné zeleně

b) pozemky a stavby a zařízení související technické infrastruktury

c) pozemky a stavby a zařízení pro nerušící výrobu a nerušící služby

d) garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pro zajištění dopravní obsluhy daného území ploch smíšených obytných

e) nezbytná související dopravní a technická vybavenost

f) v ploše OV.o školící centrum a stavby pro ubytování příslušníků a zaměstnanců bezpečnostních sborů, související zařízení dopravní a technické infrastruktury

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) plocha Z.12 je určena pouze pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu a její využití musí splňovat hygienické limity, zejména pro okolní stavby pro bydlení v chráněném venkovním prostoru

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stavby pro rodinnou rekreaci

b) veškeré stavby a činnosti, které jsou obtěžující a ohrožující okolí, tj. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro bydlení, a dále veškeré výrobní a skladové stavby a areály, stavby a zařízení dopravní infrastruktury včetně logistických center a stavby pro obchod o výměře větší než 1000 m2

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

b) koeficient zastavění pozemku: 40%, v ploše Z.12: 50%

c) koeficient zeleně ~~v ploše Z.12: min. 40%~~ není stanoven

d) maximální výšková hladina zástavby: stavby občanské vybavenosti: max. 2np, pokud neupřesní požadavky MO ČR jinak

e) využití plochy Z.12 je podmíněno zpracováním územní studie US.1

f) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4)

(83) **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky a stavby občanského vybavení se zaměřením především na tělovýchovu a sport a pohybovou rekreaci, a to především s otevřenými sportovišti a vazbou na krajinu

b) pozemky a stavby pro zajištění provozu sportovišť a pro doprovodné aktivity (hygienické, společenské a technické zázemí, stravování, ubytování)

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně pozemků a staveb místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně

b) pozemky a stavby související technické infrastruktury

c) pozemky a plochy doprovodné, izolační a vnitroareálové zeleně

d) nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)

e) nezbytná související dopravní a technická vybavenost

f) pozemky a stavby veřejného občanského vybavení (stavby pro kulturu a společenské aktivity, doprovodné aktivity -stravování, služby)

g) v ploše OS.1 pozemky a stavby pro obchod, služby a administrativu v souvislosti se sportem a rekreací

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) využití plochy Z.13 musí splňovat hygienické limity, zejména pro okolní stavby pro bydlení v chráněném venkovním prostoru

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti, které jsou ohrožující okolí, tj. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro pobytové plochy ve venkovním prostoru, a dále veškeré výrobní a skladové stavby a areály, stavby a zařízení dopravní infrastruktury včetně veškerých stave pro obchod ve smyslu logistických center a staveb pro obchod o výměře větší než 1000 m2

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN

61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

b) koeficient zastavění pozemku: 40%

c) maximální výšková hladina zástavby: 12 m

d) v ploše Z.14 budou umisťovány pouze terénní úpravy, krytá sportoviště a drobné stavby

e) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4)

f) max. zastavěná plocha 1 stavbou pro obchod, služby a administrativu v ploše OS.1 je 1000 m^2

(84) **OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky a stavby občanského vybavení v nejširším spektru aktivit (pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, lázeňství apod.)

b) pozemky a stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, a to v rozsahu omezeném pro celkovými limity plochy

c) pozemky a stavby pro obchod a obchodní prodej a pro administrativu

d) pozemky a plochy veřejných prostranství včetně pozemků a staveb místních komunikací, pěších a cyklistických cest a pozemků a ploch veřejné zeleně

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu) stávající plochy a stavby pro výrobu a skladování a zemědělskou výrobu

b) stavby pro tělovýchovu a sport

c) dopravní a technická vybavenost území

d) pozemky a plochy doprovodné, izolační a vnitroareálové zeleně

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) přímé dopravní napojení lokalit Z.2, Z.24 na komunikaci D0 není možné

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby, provozy a činnosti, které jsou ohrožující

b) pozemky a stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, a to v rozsahu ohrožujícím okolní území

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 1) v OP do 100 m od hranice pozemků, svěřených do správy Ministerstva obrany, se nepovoluje výstavba jakýchkoli nadzemních objektů a nepovoluje se nová výsadba zeleně s koneč. vzrůstem nad 5 m nad terénem; 2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování elek.obloukem, elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu; 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

b) koeficient zastavění pozemku: max. 50%

c) koeficient zeleně: min. 25%

d) maximální výšková hladina zástavby: max. 3np, pokud nestanoví požadavky VUSS jinak, výška technologických zařízení bude posuzována individuálně v rámci územního řízení

e) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4)

F.3.3. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(85) **TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky, areály, stavby a zařízení technické infrastruktury, a to místního i nadřazeného (metropolitního) významu

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu) stávající plochy a stavby pro výrobu a skladování a zemědělskou výrobu

b) dopravní a technická vybavenost území

c) pozemky a plochy doprovodné, izolační a vnitroareálové zeleně

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti, které jsou ohrožující

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

b) případné stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky(F.4)

F.3.4. PLOCHY SPECIFICKÉ

(86) **XX - SPECIFICKÉ JINÉ – VĚDA A VÝZKUM**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky a stavby občanského vybavení určené zejména pro vědu, výzkum, zkušební poloprovozy a aplikační provozy technologií, související výuka apod.

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) dodržovat specifické požadavky VUSS

b) stavby pro obchod a služby a výrobní služby

c) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)

d) výrobní a skladové zázemí, související s hlavním a přípustným využitím

e) stavby pro tělovýchovu a sport

f) nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)stávající plochy a stavby pro výrobu a skladování a zemědělskou výrobu

g) dopravní a technická vybavenost území

h) pozemky a plochy doprovodné, izolační a vnitroareálové zeleně

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti, které jsou ohrožující

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování elek.obloukem,

elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu; 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

b) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží, pokud nestanoví požadavky VUSS jinak
c) koeficient zastavění pozemku: max. 50%
d) koeficient zeleně: min. 25 %
e) stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky(F.4)

(87) **XZ SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky specifických staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) dopravní a technická vybavenost území
b) nové ubytovací jednotky a stavby pro bydlení, a to pouze odůvodněném případě, zejména pro zajištění provozu a bezpečnosti ploch, areálů a staveb související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)stávající plochy a stavby pro výrobu a skladování a zemědělskou výrobu

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti které jsou ohrožující

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) případné stání vozidel bude zajištěno podle potřeby dle tabulky (F.4)
b) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 1) v OP do 100 m od hranice pozemku se nepovoluje výstavba jakýchkoli nadzemních objektů a nepovoluje se nová výsadba zeleně s koneč. vzrůstem nad 5 m nad terénem; 2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování elek.obloukem, elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu; 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

F.3.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(88) **PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
b) plochy zeleně v sídle (jako součást nebo v návaznosti na strukturu veřejných prostorů)
c) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy
d) plochy dopravní infrastruktury

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)

b) stavby a zařízení technické infrastruktury,

c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše, třídící nádoby komunálních odpadů), telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky, prvky místních informačních systémů

d) dětská hřiště a jejich hygienické zázemí

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) v prostorách významných urbanistických ulic bude jejich šířkové uspořádání preferovat začlenění alejí a zelených pásů

b) v koridoru ulice Vídeňské bude vysazena víceřadá alej, a to podle možností v celé její délce, od křížení s ulicemi Vesteckou a Hodkovickou až po severní okraj území obce (hranici s hl.m. Prahou)

F.3.6. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(89) **DS DOPRAVA SILNIČNÍ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

b) místní komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)

c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, odstavné a parkovací plochy

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) chodníky, cyklostezky

b) stavby a zařízení technické infrastruktury

c) krajinná liniová a doprovodná zeleň

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) linie dopravních ploch budou v maximální možné míře doplněny doprovodnou zelení a přírodními prvky zasazujícími dopravní stavbu do krajiny, minimalizovány budou nevhodné zásahy do krajiny jako zejména modelace výsypek a novotvarů v její topografii

F.3.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(90) **WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) pozemky, plochy a stavby a zařízení vodních ploch, koryt vodních toků, mokřadů a jiných takovýchto prvků v krajině, stavby terénních úprav a technických opatření, doprovodná zeleň, prvky krajinné stability a interakční prvky

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stavby a zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro monitoring a provoz vodních ploch

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby, činnosti a aktivity neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) plochy slouží k podpoře přírodních prvků v území a jako součást biotopů tvořících kostru ekologické stability, s čímž souvisí preference přírodních materiálů, technologií a postupů

F.3.8. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(91) **AP ORNÁ PŮDA**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

b) přírodní plochy krajinného, nezastavitelného zázemí obce, včetně veškerých přírodních prvků krajiny

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území,

b) související dopravní a technická infrastruktura (polní cesty, závlahy, odvodnění)

c) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující, zejména areály zemědělské živočišné výroby

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) budou minimalizovány zásahy zhoršující produkční, retenční a ekologickou funkci a rozvoj kvalit krajiny, budou minimalizovány zpevněné plochy

F.3.9. PLOCHY PŘÍRODNÍ

(92) **NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) nezastavitelné, přírodní plochy, zajišťující biodiverzitu (rozmanitost forem života), podporu ekologické stability a sukcese, přechodové prvky mezi osídlením a krajinou, plochy zařazené do systému ÚSES, doprovodné plochy vodotečí, apod.

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) zalesněné plochy a pozemky sloužící jako veřejně přístupné, rekreační plochy,

b) dopravní a technická infrastruktura pouze v omezeném rozsahu (v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení), pozemky, plochy, trasy a prvky cest, cyklostezek, cyklotras a pěšin, atd.

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby mimo nezbytných tras, zařízení a prvků dopravní a technické infrastruktury, veškeré aktivity, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, neprostupné oplocování pozemků

b) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující, (areály zemědělské živočišné výroby, chovatelství působící omezujícím způsobem, apod.)

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny), preference zcela prostupného řešení okraje ploch, omezení geometricky komponovaných způsobů výsadby zeleně, apod.)

F.3.10. PLOCHY ZELENĚ

(93) **ZX ZELEŇ JINÁ – KRAJINNÝ PLÁN**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) plochy přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, parkově a krajinářsky upravená zeleň

b) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky

c) stavby sloužící pro rekreační užívání území – přístřešky, altány, pobytové a rekreační louky, prvky drobné architektury (sochy, pítka) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše), rozhledny a infostánky, stavby a zařízení pro sportovní vyžití obyvatel

d) vodní plochy a vodní prvky

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

b) pozemky vodních ploch, koryta vodních toků, vodohospodářské stavby a zařízení, zamokřené plochy

c) dětská hřiště, mobiliář pro rekreaci a relaxaci, drobné vyhlídkové stavby

d) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)

e) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)

f) související vlastní dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění,

g) v ploše ZX.1 přeložky inženýrských sítí

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) v ploše ZX.1 skatepark včetně objektů občerstvení a hygienického zázemí za podmínky návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

b) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující, (areály zemědělské živočišné výroby, chovatelství působící omezujícím způsobem, apod.)

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití stanovené v regulativu ploch s překryvnou funkcí ÚSES

b) minimalizace zpevněných ploch, v ploše ZX.1 max. 10 % z celkové plochy

(94) **ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) pozemní komunikace

b) na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m2 zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) minimalizace zpevněných ploch

(95) **ZP ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) plochy zeleně v sídle (jako součást nebo v návaznosti na strukturu veřejných prostorů)

b) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

c) plochy dopravní infrastruktury

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)

b) stavby a zařízení technické infrastruktury,

c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše, třídící nádoby komunálních odpadů), telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky, prvky místních informačních systémů

d) dětská hřiště a jejich hygienické zázemí

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) nejsou stanoveny

(96) **ZU ZELEŇ VŠEOBECNÁ**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) nezastavitelné plochy zeleně, přechodové prvky mezi osídlením a krajinou, doprovodné plochy vodotečí, apod.

b) veřejně přístupný lesopark v ploše „Jelínkovy zahrady“ (IP 7) -po vynětí z LPF

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) zalesněné plochy a pozemky sloužící jako veřejně přístupné, rekreační plochy,

b) dopravní a technická infrastruktura pouze v omezeném rozsahu (v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení), pozemky, plochy, trasy a prvky cest, cyklostezek, cyklotras a pěšin, atd.

c) prvky drobné architektury (sochy, boží muka) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby mimo nezbytných tras, zařízení a prvků dopravní a technické infrastruktury, veškeré aktivity, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, neprostupné oplocování pozemků

b) veškeré stavby a činnosti omezující a ohrožující, (areály zemědělské živočišné výroby, chovatelství působící omezujícím způsobem, apod.)

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) nejsou stanoveny

F.3.11. KORIDORY VYMEZENÉ NAD PLOCHAMI RZV ÚZEMNÍM PLÁNEM

(97) **CNU.VU KORIDOR PRO ÚPRAVY VÍDEŇSKÉ ULICE (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) koridor je vymezen jako území ozeleněného příměstského bulváru s veřejnými prostranstvími, plochami, stavbami a prvky pro dopravu, s víceřadou alejí, a další veřejnou zelení, vstupními plochami do areálů navazujících staveb, plochami pro stání vozidel, stávajícími stavbami i navrhovanými částmi areálů a staveb

b) ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení

c) plochy zeleně v sídle (jako součást nebo v návaznosti na strukturu veřejných prostorů)
d) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) stávající pozemky a stavby pro bydlení v rodinných domech
b) stávající pozemky a stavby občanského vybavení
c) stávající pozemky a stavby pro výrobu a skladování
d) stávající pozemky a stavby pro obchod a obchodní prodej a pro administrativu
e) stávající pozemky specifických staveb a zařízení pro obranu státu
f) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
g) stavby a zařízení technické infrastruktury,
h) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše, třídící nádoby komunálních odpadů), telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky, prvky místních informačních systémů
i) dětská hřiště a jejich hygienické zázemí

3. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) podmínkou pro umisťování staveb je zpracování územní studie US.5.

4. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející se záměrem vybudování kultivovaného příměstského ozeleněného bulváru

5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) v koridoru ulice Vídeňské bude vysazena víceřadá alej, a to podle možností v celé její délce, od křížení s ulicemi Vesteckou a Hodkovickou až po severní okraj území obce (hranici s hl.m. Prahou)
b) Šířkové uspořádání koridoru Vídeňské ulice, ozelenění, architektonické, dopravní a technické řešení, pravidla pro respektování a umisťování staveb území určí územní studie US.5 Vídeňská ulice
c) je nutno dodržovat specifické požadavky MO ČR: 1) v OP do 100 m od hranice pozemku se nepovoluje výstavba jakýchkoli nadzemních objektů a nepovoluje se nová výsadba zeleně s koneč. vzrůstem nad 5 m nad terénem; 2) v OP do 500 m od středu příhrad. věže musí mít provoz objektů charakter nerušící výroby (vyloučit svařování el.obloukem, elektrojiskrové obrábění, rentgen a diatermii). Není dovolena důl. činnost a rozsáhlejší podzem.výstavba (nepoužívat trhaviny). Nepovolují se stavby vyšší než 8 m nad stávajícím terénem. Elektrická zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu; 3) V OP do 1000 m od středu příhrad. věže nesmí být provoz objektů charakteru intenzivní prům. výroby. Nepovolují se stavby vyšší než 20 m nad stávajícím terénem. Veškerá el. zařízení musí být odrušena ve smyslu ČSN EN 61000-6-3. Činnost jiných organizací v OP musí odpovídat zákonu o elektron. komunikacích č.127/2005 Sb. a stavebnímu zákonu.

(98) **CNU.HD KORIDOR HROMADNÉ DOPRAVY (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORU

a) koridor je vymezen jako trasa silniční nebo kolejové hromadné dopravy (metrobus, tramvaj)
b) zahrnuje cyklostezky, pěší cesty, zastávky MHD s přístřešky a stánky
c) zahrnuje doprovodnou, izolační a kompoziční zeleň
d) zahrnuje plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury, zejména úseky nadřazených doprovodných a liniových inženýrských sítí
e) zahrnuje terénní úpravy
f) zahrnuje protihluková opatření
g) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím jsou nepřípustné
h) podmínky budou specifikovány v rámci projektové přípravy území

i) šířkové uspořádání uličního prostoru bude zahrnovat pás doprovodné a izolační zeleně

(99) **CNU.1 KORIDOR PRO DOPRAVNÍ PROPOJENÍ (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORU

j) koridor je vymezen jako trasa uličního propojení
k) zahrnuje cyklostezky, pěší cesty, zastávky MHD s přístřešky a stánky
l) zahrnuje doprovodnou, izolační a kompoziční zeleň
m) zahrnuje plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury, zejména úseky nadřazených doprovodných a liniových inženýrských sítí
n) zahrnuje terénní úpravy
o) zahrnuje protihluková opatření
p) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím jsou nepřípustné
q) podmínky budou specifikovány v rámci projektové přípravy území
r) šířkové uspořádání uličního prostoru bude zahrnovat pás doprovodné a izolační zeleně

(100) **PLOCHY A KORIDORY ÚSES (LBK, LBC) (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

1. HLAVNÍ VYUŽITÍ

a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity (rozmanitosti forem života) a podpora ekologické stability

2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, pouze v případě že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

3. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

a) veškeré další stavby a další způsoby využití

4. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

a) realizace navržených opatření dle popisu příslušného prvku ÚSES

F.3.12. KORIDORY VYMEZENÉ NAD PLOCHAMI RZV Z NADŘAZENÉ DOKUMENTACE

(101) **CNZ.V14/CNZ.V15 KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

PŘED HLAVNÍM A PŘÍPUSTNÝM VYUŽITÍM PLOCH V KORIDORECH CNZ.V14 A CNZ.V15 MÁ PŘEDNOST:

a) v koridoru CNZ.V14 vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy
b) v koridoru CNZ.V15 skupinový vodovod VOVEVRA
c) zařízení na sítích technické infrastruktury

V KORIDORECH NENÍ MOŽNO PROVÁDĚT:

a) veškeré stavby a činnosti, které by mohly narušit realizaci stavby vodovodního řadu z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy a stavby skupinového vodovodu VOVEVRA

PODMÍNKY

a) v koridorech je možné umístit stavby, které bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím konkrétní plochy za podmínky, že jejich realizace neomezí realizaci stavby vodovodního řadu z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy a stavby skupinového vodovodu VOVEVRA

(102) **CNZ.D054 KORIDOR PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

PŘED HLAVNÍM A PŘÍPUSTNÝM VYUŽITÍM PLOCH V KORIDORU CNZ.D054 MÁ PŘEDNOST:

a) umístění dopravní stavby propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (např. retenční opatření, protihluková opatření)

b) zařízení na sítích technické infrastruktury

V KORIDORU NENÍ MOŽNO PROVÁDĚT:

a) veškeré stavby a činnosti, které by mohly narušit realizaci stavby Vestecké spojky

PODMÍNKY

a) v koridoru je možné umístit stavby, které bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím konkrétní plochy za podmínky, že jejich realizace neomezí realizaci stavby Vestecké spojky

F.4. ZÁKLADNÍ POČTY STÁNÍ

(103) Základní počty stání pro dopravu v klidu jsou územním plánem stanoveny takto:

Č.	Účel užívání	Ukazatel základního počtu stání HPP m²/1 stání	Vázané (%)	Volné (%)
1	Bydlení	85*	90	10
2a	Obchody jednotlivé v parteru	70	10	90
2b	Služby a drobné provozovny			
	(Stravování, restaurace, hospody, řemeslné dílny, opravny, showroomy, výdejny e-shopů, apod.)	40	10	90
2c	Obchod a služby velkoplošné	40	10	90
	(Supermarkety, hypermarkety, obchodní centra)			
3a	Administrativa s malou návštěvností	50	90	10
	(běžné administrativní provozy, ateliéry)			
3b	Administrativa s velkou návštěvností	45	60	40
	(veřejné a další instituce, úřady, banky, pojišťovny, pošty, apod., zejména vybavenost s přepážkovým provozem)			
4a	Ubytování dlouhodobé	120	80	20
	(ubytovna pro zaměstnance, apod.)			
4b	Ubytování pro studenty	250	90	10
	(vysokoškolské koleje apod.)			
4c	Ubytování krátkodobé	100	90	10
	(hotely, penziony apod.)			
4d	Institucionální a sociální péče	350	35	65
	(domovy pro seniory, s pečovatelskou službou, domovy mládeže, azylové domy)			
5a	Školství	250	30	70
	(základní škola, střední škola, učiliště)			

	~~Jesle, mateřská škola~~	~~300~~	~~80~~	~~20~~
	~~Vysoká škola~~	~~100~~	~~30~~	~~70~~
~~5b~~	~~Vzdělávání / kongres~~	~~60~~	~~10~~	~~90~~
	~~(školící zařízení, přednáškové centrum, kongresové centrum)~~			
~~6~~	~~Provozy se shromažďovacími prostory~~	~~60~~	~~20~~	~~80~~
	~~(kino, divadlo, koncertní, společenské a taneční sály, apod.)~~			
~~7~~	~~Kulturní instituce~~	~~120~~	~~20~~	~~80~~
	~~(galerie, muzea, knihovny)~~			
~~8~~	~~Zdravotnická zařízení ambulantní~~	~~50~~	~~30~~	~~70~~
	~~(poliklinika, zdravotní ordinace, apod.)~~			
~~9a~~	~~Sportovní centra – provozy s interiérovou hrací plochou (bez diváků)~~	~~100~~	~~20~~	~~80~~
	~~(sportovní hala, tělocvična, squash apod.)~~			
~~9b~~	~~Sportovní centra – provozy bez hrací plochy a bazény~~	~~40~~	~~10~~	~~90~~
	~~(wellness, fitness, bowling, plavecký bazén apod.)~~			
~~9c~~	~~Venkovní sportoviště (bez diváků)**~~	~~120~~	~~10~~	~~90~~
	~~(tenisové kurty, volejbal, malý fotbal)~~			
	~~Fotbalové hřiště~~	~~400~~	~~10~~	~~90~~
~~10~~	~~Výroba~~	~~100-800~~	~~10~~	~~90~~
~~11~~	~~Skladování~~	~~200~~	~~30~~	~~70~~

~~** nejvýše však 2 stání na jednotku, ** započítává se venkovní plocha s hřišti a sportovišti*~~

skupina	kód	účel stavby	účelová jednotka	počet účelových jednotek na 1 stání	z počtu stání	skupina
					krátko-dobých	dlouho-dobých
					[%]	[%]
bydlení	1	bydlení	podlahová plocha [a] m^2	85 *)	10	90
ubytování	2a	ubytování - sociální služby	lůžko	5	20	80
	2b	přechodné ubytování (hotel, ubytovna a podobně)	lůžko	3	10	90
obchod a služby	3a	drobná provozovna a služby, obchod a služby velkoplošné (supermarkety, obchodní domy, obchodní centra, hypermarkety)	prodejní plocha nebo plocha pro službu [b] m^2	50	90	10
	3b	autoopravna	pracovní stání	0,25	50	50

	3c	čerpací stanice pohonných hmot	výdejní stojan	4	90	10
	3d	myčka automobilů	mycí zařízení	0,3	90	10
	3e	restaurace	plocha pro hosty [c] m²	9	70	30
administrativa	5a	administrativa s velkou návštěvností veřejné instituce, úřady, banky	kancelářská plocha [d] m²	30	80	20
	5b	administrativa s malou návštěvností, sídla firem	kancelářská plocha [d] m²	40	20	80
školství	6a	mateřská škola s výjimkou zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy	dítě	20	20	80
	6b	základní, střední, vysoká škola	žák a student	30	20	80
	6c	jiné vzdělávací zařízení (ZUŠ aj.)	posluchač	10	20	80
provozy se shromažďovacími prostory	7a	divadlo, koncertní síň, kino, obřadní síň, krematorium, kostel	sedadla	5	90	10
	7b	galerie, muzeum	plocha pro veřejnost m²	50	50	50
	7c	taneční sál	plocha sálu m²	8	50	50
	7d	hřbitov	plocha m²	1000	90	10
	7e	výstaviště	výstavní plocha m²	100	90	10
zdravotnictví	8a	nemocnice	zaměstnanci	3	-	100
			lůžka	3	100	-
	8b	poliklinika, ordinace	zaměstnanci	3	-	100
			lékařská ordinace	0,5	100	-
sport a rekreace	9	hala, tělocvična, venkovní sportoviště, stadion	místa pro diváky	15	100	-
			návštěvníci	4	-	100
výroba a sklady	10	výrobní podnik a sklad	zaměstnanec	4	-	100

[a] Podlahová plocha podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
[b] Do prodejní plochy se nezapočítávají pasáže, průchody, chodby, sklady zboží, schodiště, eskalátory, pohyblivé chodníky, hygienická zařízení a podobně.
[c] Do plochy pro hosty se započítávají pouze jídelní místnosti a sály a nezapočítávají se vestibuly, šatny, chodby, záchody a podobně.
[d] Do kancelářské plochy se nezapočítávají chodby, archivy, kuchyňky, hygienická zařízení, místnosti pro kopírování a podobně. Zasedací místnosti se započítávají ½ plochy.

** nejvýše však 2 stání na jednotku, ** započítává se venkovní plocha s hřišti a sportovišti*

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

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(104) Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
	Dopravní infrastruktura – silniční
VD.1	Koridor kapacitní hromadné dopravy, vč. pruhu zeleně a prostoru pro cyklostezku **V části koridoru byl ÚP zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2021**
VD.2	Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce
VD.3	Místní obslužná komunikace, obsluhující rozvojové plochy Z.17 a Z.19
VD.4	Místní obslužná komunikace podél plochy Z.1 ~~k ploše Z.6~~
~~VD.5~~	~~Místní obslužná komunikace k ploše Z.2~~
VD.6	Koridor pro umístění VPS propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (VPS D054 dle ZÚR)
VD.9	Plocha pro výstavbu stanice metra Depo Písnice.
VD.10	VPS pro koridor dopravního propojení CNU.1
	Dopravní infrastruktura – cyklistická a pěší infrastruktura
VD.7	Cyklostezka podél západního okraje Vestce
VD.8	Cyklostezka podél severního okraje Vestce
	Technická infrastruktura
VT.1	Veřejně prospěšná stavba V14 (dle ZÚR Stč. kraje) – vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy
VT.2	Koridor pro umístění VPS pro skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko (VPS V15 dle ZÚR Stč. kraje)
VT.3	Přeložka stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV pod zem ve stávající trase
VT.4	Svod dešťové kanalizace do retenční nádrže
	Občanská vybavenost
VO.1	Plocha veřejné vybavenosti (OV), s preferencí pro vzdělávání
VO.2	Plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

VO.3	Plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
VO.4	Hasičská zbrojnice Vestec
Zvyšování retenčních schopností území	
VN.1	Retenční nádrž
VN.2	Retenční nádrž u školky

G.2. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

(105) Územním plánem Vestce nejsou vymezeny žádné nové plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.3. PLOCHY PRO ASANACI

(106) Územní plán Vestce nevymezuje žádné plochy asanace.

H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(107) Územní plán Vestce nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

(108) ~~Neobsazeno: lhůta pro vložení dat 3 územních studií do evidence vypršela.~~

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

Označení plochy	využití ploch	Výměra [ha]	Lhůta pro vložení dat do národního geoportálu územního plánování
US.1 Vestec – za Vesteckým rybníkem	OV	1,90	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1
US.2 Vestec – jihozápad, plochy pro vědu, výzkum a komerční zónu	XX OK	13,81	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1
US.3 Vestec – sever	OK	4,66	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1

US.4 Vestec centrum	SM, PU	1,62	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1
US.5 Vídeňská ulice	SM, OK, XZ, PU	7,28	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1
US.6 Vestec centrum – západ	OK	4,63	do 6 ti let od nabytí účinnosti změny č.1

(109) Podmínky pro pořízení územní studie **US.1 Vestec – za Vesteckým rybníkem:**

- řešení dopravní obsluhy
- řešení vztahu k ploše pro sport a tělovýchovu v území Z.13
- propojení mezi Jelínkovou zahradou, plochou Z.12 a krajinným plánem v okolí Vesteckého rybníka
- návaznost na sousedící krajinné plochy
- umístění staveb pro výchovu a vzdělávání

(110) Podmínky pro pořízení územní studie **US.2 Vestec – jihozápad, plochy pro vědu, výzkum a komerční zónu:**

- řešení dopravní obsluhy
- zapojení liniové zeleně do veřejných prostorů plochy
- Regulace plochy vybavenosti v blízkosti křížení nejvýznamnějších tras území a sousedství centra obce,

(111) Podmínky pro pořízení územní studie **ÚS.3 Vestec – sever:**

- řešení dopravní obsluhy
- parcelace plochy

(112) Podmínky pro pořízení územní studie **ÚS.4 Vestec centrum:**

- řešení dopravní obsluhy
- parcelace plochy
- stanovení uliční čáry ulic Vestecké a Hodkovické,
- kultivované řešení křižovatky Vestecká, Hodkovická / Vídeňská,
- vymezení nového společenského prostranství – nového náměstí a přilehlých veřejných prostorů,
- výšková a polohová regulace zástavby a provázanost se stávajícím územím

(113) Podmínky pro pořízení územní studie **ÚS.5 Vídeňská ulice:**

- řešení dopravní obsluhy
- parcelace plochy
- založení moderního příměstského ozeleněného bulváru,
- stanovení uliční čáry ulice Vídeňské,
- návrh uličního profilu s masivním čtyřřadým stromořadím
- výšková a polohová regulace zástavby a provázanost se stávajícím územím

(114) Podmínky pro pořízení územní studie **ÚS.6 Vestec centrum – západ:**

- Regulace plochy vybavenosti v blízkosti křížení nejvýznamnějších tras území a sousedství centra obce,

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

(115) ~~Neobsazeno, lhůta pro vydání 3 Regulačních plánů z podnětu vypršela~~. Územní plán Vestce nevymezuje žádné plochy, resp. koridory, s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

(116) Územní plán Vestce vymezuje změnou č.1 jednu plochu (území) s požadavkem na uzavření plánovací smlouvy s obcí, která je vyznačena ve výkrese č.1 (Základní členění území):

PS.1 Plochy způsobu využití SM.C

(117) Základní obsah a podmínky plánovací smlouvy se stanovují **shodně s pravidly „Kontribuce investorů do území“ platnými pro Hl.m. Prahu**. Tedy plánovací smlouvy budou uzavírány dle principů pražské Metodiky spoluúčasti investorů.

L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

(118) ÚP Vestce vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby a celky (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b). Erudice autorizovaného architekta je na plochách řešených ÚP Vestce požadována pro veškeré činnosti, jejichž výsledkem bude konkrétní společensky významné prostředí.

a. území se stanovenou podmínkou zpracování územních studií US.1, US.2, US.3, US.4, US.5 a US.6
b. stavby, které obestavují a vymezují významná veřejná prostranství podél ulic Vestecká, Vídeňská a Hodkovická

b. celek staveb areálu sportu a tělovýchovy při Vesteckém rybníku (plocha Z.13),

c. celek staveb pro výchovu a vzdělávání (plocha Z.12)

M. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

(119) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují tyto pojmy:

a. **koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;

b. **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku;

c. **podlažím** stavby se rozumí přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními lící nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží, přičemž

d. **podzemním podlažím** se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásu širokém 3,0 m po obvodu stavby,

e. **nadzemním podlažím** se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,

f. **ustupujícím podlažím** se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,

g. **podkrovním podlažím** se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6m od úrovně podlahy;

h. **stáním** se rozumí plocha sloužící k parkování nebo odstavení osobního vozidla, přičemž **vázaným stáním** se rozumí stání sloužící k parkování nebo odstavení vozidel vyhrazené pro jednotlivý účel užívání ve stavbě nebo v souboru staveb, zpravidla určené pro zaměstnance nebo pro rezidenty;

i. **návštěvnickým stáním** se rozumí stání sloužící k parkování osobních vozidel návštěvníků všech účelů užívání ve stavbě nebo souboru staveb;

i. **HPP – hrubou podlažní plochou –** součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy

j. pojem **drobné** (např. drobná výroba či občanské vybavení) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky nebo firmami nebo organizacemi s omezeným počtem (do 10ti) zaměstnanců, **drobnou výrobou** se rozumí rukodělná činnost netovárního charakteru

k. **maloobchodním zařízením** se rozumí stavba pro obchodní prodej sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící s prodejní plochou do 800 m^2

l. **nezbytná související technická vybavenost** představuje přípojky, domovní ČOV, atd.

m. **jednotkou krátkodobého ubytování** se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na krátkodobé ubytování a k tomuto účelu určená, například jednotka v hotelu nebo penzionu,

n. **jednotkou dlouhodobého ubytování** se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na dlouhodobé ubytování a k tomuto účelu určená, např. ubytovací

jednotka v ubytovně; za jednotku dlouhodobého ubytování se považuje jednotka v zařízeních sociálních služeb, určená k trvalému bydlení;

o. **zátěží** souhrn a četnost vlivů staveb, zařízení nebo činností či dějů na prostředí a obytnou pohodu obce a krajiny, kvalitu sousedství a určení těchto vlivů ve vymezených částech území; z hlediska vnějšího působení zátěže se rozlišují stav a provoz staveb, objektů a zařízení, popřípadě činnosti a děje

p. **omezující**, charakterizované objektivně stanovitelnými mezemi vnějšího působení vlivů na stavby a zařízení, popřípadě činnosti nebo děje,

q. **obtěžující,** charakterizované nepříznivě vnímanými subjektivními důsledky vnějšího působení staveb a zařízení, popřípadě činností a dějů, zejména exhalací, polétavého prachu, hluku, vibrací anebo prachu, na okolí,

r. **ohrožující**, charakterizované vysokým stupněm negativního vnějšího působení staveb a zařízení, popřípadě činností a dějů, na okolí. *(Pro kvantifikaci těchto jevů je možno užít dříve užívané vysvětlení termínu „nerušící výroba a nerušící služby“ (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) je výroba (resp. služby), která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení).*

s. **prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;

t. **polyfunkčním domem s převažující funkcí bydlení** se rozumí stavba plnící funkci bydlení (min. 50% hrubé podlažní plochy) a současně funkci občanského vybavení (max. 50% hrubé podlažní plochy)

u. **viladomem** se rozumí forma bytového domu, která současně splňuje všechny podmínky prostorového uspořádání pro rodinný dům, stanovené v kapitole F.3.1., a současně může obsahovat více bytových jednotek než 3.

N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(120) Textová část územního plánu Vestce ve znění technické části změny č.1 zahrnuje 35 číslovaných stran, další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

(121) Grafická část územního plánu Vestce obsahuje 3 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1: 5000
2	Hlavní výkres	1: 5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

a přílohu:

OD1 Koordinační výkres	1: 5000

PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE
POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změnou č. 1 ÚP dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1.7.2024.* Konverze ÚP Vestce změnou č. 1 je provedena v souladu s jednotným Standardem. Níže je vložen protokol o kontrole.

Protokol pro předaný balíček: DUP_513458_Z1

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**
Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
Zadaný způsob projednání: **Změna**
Zadaná etapa pořizování: **Účinnost**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
Pořadové číslo změny: **1**
Způsob projednání: **Změna**
Etapa pořizování: **Účinnost**
Kód obce: **513458**
Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**
Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
Začátek: **22.09.2026 19:16:38**
Konec: **22.09.2026 19:23:29**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_513458_Z1/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryP_p', 'Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**
C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**
E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**
F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

koridoryn_p: **7**
plochypodm_p: **6**
plochyrzv_p: **263**
plochyzmen_p: **63**
reseneuzemi_p: **1**
uses_p: **12**
vpsvpoas_l: **5**
vpsvpoas_p: **17**
zastaveneuzemi_p: **9**

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy koridoryn_p není přítomný.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy koridoryn_p jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
koridoryn_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.
koridoryn_p	Informace	D	1454	Vrstva koridoryn_p se nachází v reseneuzemi_p.
koridoryn_p	Informace	E	1550	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
koridoryn_p	Informace	E	1551	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
koridoryn_p	Informace	E	1553	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
koridoryn_p	Informace	E	1555	Vrstva koridoryn_p neobsahuje duplicitní záznamy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokality_p	Varování	A	1106	Vrstva lokality_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p není přítomný.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = RP) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = PS nebo Druh = RP.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = AU) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = PS nebo Druh = AU.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = RP) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = RP.
plochypodm_p	Varování	D	1415	Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = AU) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = AU.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1258	Povolené hodnoty atributu datum vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochypodm_p jsou validní.
plochypodm_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochypodm_p	Informace	D	1452	Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) se nepřekrývají.
plochypodm_p	Informace	D	1452	Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) se nepřekrývají.
plochypodm_p	Informace	D	1453	Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = US) se nepřekrývají.
plochypodm_p	Informace	E	1550	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochypodm_p	Informace	E	1551	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochypodm_p	Informace	E	1552	Vrstva plochypodm_p neobsahuje multipart záznamy.
plochypodm_p	Informace	E	1553	Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochypodm_p	Informace	E	1555	Vrstva plochypodm_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyrzv_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p není přítomný.
plochyrzv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.
plochyrzv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrzv_p se nepřekrývají.
plochyrzv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrzv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrzv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrzv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrzv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrzv_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyrzv_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m^2.
plochyrzv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzmen_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyzmen_p není přítomný.
plochyzmen_p	Varování	D	1420	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzmen_p (Druh = K) se nachází v zastavitelneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.
plochyzmen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.
plochyzmen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	D	1458	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzmen_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyzmen_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m^2.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy uses_p není přítomný.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vloz_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu vloz_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1553	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_l není přítomný.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
vpsvpoas_l	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_l jsou validní.
vpsvpoas_l	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_l je správný.
vpsvpoas_l	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_l se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_l	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_l	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_l	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_l neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p není přítomný.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1553	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p není přítomný.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '513458').

Závěr posouzení souladu:

Změna č.1 včetně konverze ÚP Vestce změnou č. 1 je v souladu s jednotným Standardem vybraných částí územního plánu.