

Zápis z 22. zasedání Zastupitelstva obce Vestec konaného dne 16. 09. 2026

Zasedání zastupitelstva obce zahájil starosta v 18:30 h.

Přítomní členové zastupitelstva:

Švec Tibor

Řízek Jiří Ing.

Tůma René Ing.

Petrus Milan

Klímová Dita Mgr.

Vlasák Miroslav Ing.

Zrucký Matěj

Fritschka Roman Ing.

Skřivan Jaroslav

Kesl Miloš

Pašek Miroslav

Omluveni:

Kos Miroslav Ing.

Dvořák Miroslav Ing. Mgr.

Lejnarová Taťána

Šedivá Kateřina

Počet přítomných členů zastupitelstva: **11**

Starosta informoval přítomné o tom, že z průběhu zasedání je pořizován zvukový záznam.

Zapisovatel:

Starosta pověřil pořizováním zápisu o průběhu zasedání zastupitelstva obce paní Annu Otrubovou.

Určení ověřovatelů zápisu:

Starosta pověřuje ověřením zápisu zastupitele Romana Fritschku a zastupitele Miroslava Paška.

Pořad jednání:

Pořad jednání byl řádně vyvěšen na úřední desce obecního úřadu.

Starosta navrhl následující pořad jednání:

1. Vydání Změny č. 1 Územního plánu Vestec
2. Darovací smlouva – pozemek pod ulicí Průběžná
3. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní – koupě nebytových prostor pro poštu Partner
4. Kupní smlouva – koupě nebytových prostor pro poštu Partner
5. Rozpočtové opatření
6. Vyjádření auditora k připomínce občanky k návrhu závěrečného účtu – část „Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření za rok 2025“
7. Diskuse

Hlasování o návrhu starosty:

Průběh hlasování č. 1:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Pro návrh: 11, proti návrhu: 0, zdrželi se: 0.

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/1

Zastupitelstvo obce Vestec schvaluje následující pořad jednání:

1. Vydání Změny č. 1 Územního plánu Vestec
2. Darovací smlouva – pozemek pod ulicí Průběžná
3. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní – koupě nebytových prostor pro poštu Partner
4. Kupní smlouva – koupě nebytových prostor pro poštu Partner
5. Rozpočtové opatření
6. Vyjádření auditora k připomínce občanky k návrhu závěrečného účtu – část „Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření za rok 2025“
7. Diskuse

Bod č. 1

Vydání Změny č. 1 Územního plánu Vestec

Starosta předložil zastupitelstvu obce informace pořizovatele k dokumentům, které jsou:

- záznam o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce
- vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1
- pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 před vydáním, uvedené v příloze č. 5 tohoto usnesení
- stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu

Starosta předal slovo určenému zastupiteli, kterým je místostarosta René Tůma.

Místostarosta seznámil zastupitele s procesem pořízení Změny č. 1 Územního plánu Vestec a zmínil podání občanky Ing. Barbory Bucharové ze dne 10. 09. 2026, kterým požádala Zastupitelstvo obce Vestec, aby v zájmu právní jistoty obce a zamezení vzniku škod:

- 1) Stáhlo z programu zasedání ZO dne 16. 09. 2026 bod týkající se vydání Změny č. 1 ÚP Vestec.
- 2) Nařídilo přezkoumání podjatosti pořizovatele Ing. Ladislava Vicha / spol. PRISVICH s.r.o. a zajistilo nezávislé prověření a přezkoumání vyhodnocení všech mých podaných připomínek a námitek k návrhu Změny č. 1 ÚP nepodjatou osobou.

Místostarosta a starosta seznámili zastupitele s vyřízením podání občanky.

Starosta obce vysvětlil procesní možnosti.

Občanka vznesla několik dotazů: na námitku podjatosti, na postup vyřízení námitek a připomínek, pokyny a nepodstatné změny č. 1 Územního plánu Vestec.

Starosta a tajemnice odpověděli: viz audiozáznam.

Občanka přednesla na zvukový záznam upozornění na vady dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Vestec.

Hlasování o návrhu starosty:

Zastupitelstvo obce Vestec:

A) Bere na vědomí

1. Informaci pořizovatele k dokumentům

- záznam o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce (dále také jen „**změna č. 1**“) konaného dne 4. listopadu 2025, uvedený v příloze č. 3 tohoto usnesení;
- vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 konaného dne 4. listopadu 2025, uvedené v příloze č. 4 tohoto usnesení;

- pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 před vydáním, uvedené v příloze č. 5 tohoto usnesení.

2. Stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu (dále jen „**nadřízený orgán**“), čj. 116393/2026/KUSK ze dne 18. srpna 2026, k návrhu změny č. 1 podle § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), uvedené v příloze č. 2 tohoto usnesení.

B) Ověřilo

návrh změny č. 1 územního plánu Vestce podle § 104 odst. 2 stavebního zákona **a konstatuje, že**

- není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 dne 20. července 2009, závaznou pro pořizování a vydávání územních plánů podle § 70 odst. 3 stavebního zákona, ve znění pozdějších Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 9 a nyní poslední změny č. 8, schválené usnesením vlády České republiky č. 633 ze dne 27. srpna 2025, a v úplném znění závazném od 1. října 2025;
- není v rozporu s územním rozvojovým plánem České republiky, vydaným usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28. srpna 2024 a účinným dne 29. října 2024, ve znění změny č. 1a, účinné dne 18. července 2026 a ve znění změny č. 2, účinné dne 25. srpna 2026;
- není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje účinnými dne 22. února 2012, ve znění následně vydané 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. aktualizace a nyní poslední 16. aktualizace účinné dne 26. června 2025;
- není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů;
- není v rozporu se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem nadřízeného orgánu, jak je doloženo přílohami č. 2 a 4 tohoto usnesení;
- při projednávání návrhu změny č. 1 nebyl řešen žádný rozpor postupem podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“).

C) Vydává

změnu č. 1 územního plánu Vestce (zhotovitel FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021; projektant Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt ČKA 02667) postupem podle § 171 a násl. správního řádu a v souladu s § 27 odst. 1 písm. d) a § 104 odst. 2 stavebního zákona, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP**, uvedeného v příloze č. 1 tohoto usnesení.

D) Ukládá starostovi obce

- 1. zajistit** vyhotovení územního plánu Vestce zahrnujícího úplné znění po vydání změny č. 1 (dále jen „**Úplné znění**“) a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny č. 1 opatřit záznamem o účinnosti podle § 57 odst. 4 a § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- 2. doručit změnu č. 1**, vydanou ve formě opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu, **a Úplné znění** veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu a po dni doručení změny č. 1 a Úplného znění vyznačit účinnost změny č. 1 podle § 105 odst. 3 stavebního zákona;

3. **vložení změny č. 1 a Úplného znění**, opatřené záznamem o účinnosti, do národního geoportálu územního plánování podle § 105 odst. 1 a § 108 odst. 2 stavebního zákona;
4. **zveřejnit** způsobem umožňujícím dálkový přístup **změnu č. 1 a Úplné znění** s uvedením data jeho uveřejnění a adresu zveřejnění zaslat nadřízenému orgánu podle ustanovení § 334b odst. 6 stavebního zákona;
5. **zohlednit ve fázi uplatňování změny č. 1** v rámci navazujícího stupně řešení změny č. 1 a navazujících samostatných správních řízení dodržení podmínek, za nichž bylo vydáno **souhlasné stanovisko SEA** Krajského úřadu Středočeského kraje, čj. 10977/2026/KUSK ze dne 31. 8. 2026, k posouzení vlivů provádění změny č. 1 ÚP Vestce na životní prostředí;
6. **vložit** do evidence územně plánovací činnosti metadata o změně č. 1 a Úplném znění s uvedením údaje o adrese zveřejnění dokumentů způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 334b odst. 8 a 9 stavebního zákona;
7. **uložit** změnu č. 1, včetně dokladů o jejím pořizování, u obce Vestec.

Průběh hlasování č. 2:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Pro návrh: 11, proti návrhu: 0, zdrželi se: 0.

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/2

Zastupitelstvo obce Vestec:

A) Bere na vědomí

1. Informaci pořizovatele k dokumentům

- **záznam o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce (dále také jen „změna č. 1“) konaného dne 4. listopadu 2025, uvedený v příloze č. 3 tohoto usnesení;**
- **vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 konaného dne 4. listopadu 2025, uvedené v příloze č. 4 tohoto usnesení;**
- **pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 před vydáním, uvedené v příloze č. 5 tohoto usnesení.**

2. Stanovisko nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu (dále jen „nadřízený orgán“), čj. 116393/2026/KUSK ze dne 18. srpna 2026, k návrhu změny č. 1 podle § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), uvedené v příloze č. 2 tohoto usnesení.

B) Ověřilo

návrh změny č. 1 územního plánu Vestce podle § 104 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že

- není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 dne 20. července 2009, závaznou pro pořizování a vydávání územních plánů podle § 70 odst. 3 stavebního zákona, ve znění pozdějších Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 9 a nyní poslední změny č. 8, schválené usnesením vlády České republiky č. 633 ze dne 27. srpna 2025, a v úplném znění závazném od 1. října 2025;
- není v rozporu s územním rozvojovým plánem České republiky, vydaným usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28. srpna 2024 a účinným dne 29. října 2024, ve znění změny č. 1a, účinné dne 18. července 2026 a ve znění změny č. 2, účinné dne 25. srpna 2026;
- není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje účinnými dne 22. února 2012, ve znění následně vydané 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. aktualizace a nyní poslední 16. aktualizace účinné dne 26. června 2025;
- není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů;
- není v rozporu se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem nadřízeného orgánu, jak je doloženo přílohami č. 2 a 4 tohoto usnesení;
- při projednávání návrhu změny č. 1 nebyl řešen žádný rozpor postupem podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

C) Vydává

změnu č. 1 územního plánu Vestce (*zhotovitel FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021; projektant Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt ČKA 02667*) postupem podle § 171 a násl. správního řádu a v souladu s § 27 odst. 1 písm. d) a § 104 odst. 2 stavebního zákona, ve formě opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP, uvedeného v příloze č. 1 tohoto usnesení.

D) Ukládá starostovi obce

1. zajistit vyhotovení územního plánu Vestce zahrnujícího úplné znění po vydání změny č. 1 (dále jen „Úplné znění“) a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny č. 1 opatřit záznamem o účinnosti podle § 57 odst. 4 a § 108 odst. 2 stavebního zákona;
2. doručit změnu č. 1, vydanou ve formě opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu, a Úplné znění veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu a po dni doručení změny č. 1 a Úplného znění vyznačit účinnost změny č. 1 podle § 105 odst. 3 stavebního zákona;

3. vložení změny č. 1 a Úplného znění, opatřené záznamem o účinnosti, do národního geoportálu územního plánování podle § 105 odst. 1 a § 108 odst. 2 stavebního zákona;
4. zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup změnu č. 1 a Úplné znění s uvedením data jeho uveřejnění a adresu zveřejnění zaslat nadřízenému orgánu podle ustanovení § 334b odst. 6 stavebního zákona;
5. zohlednit ve fázi uplatňování změny č. 1 v rámci navazujícího stupně řešení změny č. 1 a navazujících samostatných správních řízení dodržení podmínek, za nichž bylo vydáno souhlasné stanovisko SEA Krajského úřadu Středočeského kraje, čj.10977/2026/KUSK ze dne 31. 8. 2026, k posouzení vlivů provádění změny č. 1 ÚP Vestce na životní prostředí;
6. vložit do evidence územně plánovací činnosti metadata o změně č. 1 a Úplném znění s uvedením údaje o adrese zveřejnění dokumentů způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 334b odst. 8 a 9 stavebního zákona;
7. uložit změnu č. 1, včetně dokladů o jejím pořizování, u obce Vestec.

Bod č. 2

Darovací smlouva – pozemek pod ulicí Průběžná

Starosta navrhl zastupitelstvu obce schválit bezúplatné nabytí pozemku parc.č. 7/6 o výměře 26 m², trvalý travní porost, v katastrálním území Vestec u Prahy z vlastnictví manželů Strnadových do vlastnictví obce Vestec.

Občanka vznesla několik dotazů: na rekonstrukci ulice Průběžná a opakovanou alokaci peněz v rozpočtu obce na rekonstrukci ulice Průběžná.

Starosta odpověděl: viz audiozáznam

Hlasování o návrhu starosty:

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje bezúplatné nabytí pozemku parc.č. 7/6 o výměře 26 m², trvalý travní porost, v katastrálním území Vestec u Prahy z vlastnictví Ing. Bohumila Strnada a Mgr. Stanislavy Strnadové do vlastnictví obce Vestec.
- II. schvaluje uzavření darovací smlouvy mezi manželi Ing. Bohumilem Strnadem a Mgr. Stanislavou Strnadovou a obcí Vestec.
- III. pověřuje starostu podpisem předložené darovací smlouvy.

Průběh hlasování č. 3:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Pro návrh: 11, proti návrhu: 0, zdrželi se: 0.
Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/3

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje bezúplatné nabytí pozemku parc.č. 7/6 o výměře 26 m², trvalý travní porost, v katastrálním území Vestec u Prahy z vlastnictví Ing. Bohumila Strnada a Mgr. Stanislavy Strnadové do vlastnictví obce Vestec.
- II. schvaluje uzavření darovací smlouvy mezi manželi Ing. Bohumilem Strnadem a Mgr. Stanislavou Strnadovou a obcí Vestec.
- III. pověřuje starostu podpisem předložené darovací smlouvy.

Bod č. 3

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní – koupě nebytových prostor pro poštu Partner

Starosta navrhl zastupitelstvu obce schválit uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 26. 06. 2025 týkající se koupě nebytových prostor pro Poštu Partner Vestec mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec.

Místostarosta René Tůma představil změny, které dodatek obsahuje.

Občanka vznesla několik dotazů: na odkládací podmínky uvedené ve smlouvě a na částku investovanou do vybavení nové pošty.

Starosta odpověděl: viz audiozáznam

Hlasování o návrhu starosty:

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 26. 06. 2025 týkající se koupě nebytových prostor pro Poštu Partner Vestec mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec.
- II. pověřuje starostu podpisem předloženého dodatku smlouvy.

Průběh hlasování č. 4:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/4

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 26. 06. 2025 týkající se koupě nebytových prostor pro Poštu Partner Vestec mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec.
- II. pověřuje starostu podpisem předloženého dodatku smlouvy.

Bod č. 4

Kupní smlouva – koupě nebytových prostor pro poštu Partner

Starosta navrhl zastupitelstvu obce schválit uzavření Kupní smlouvy mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec týkající se koupě nebytového prostoru č. 855/18 pro Poštu Partner Vestec s kavárnou za cenu 20 760 000,00 Kč bez DPH.

Občanka vznesla dotaz na parkovací místa určená pro poštu.
Starosta odpověděl: viz audiozáznam

Hlasování o návrhu starosty:

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje uzavření Kupní smlouvy mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec týkající se koupě nebytového prostoru č. 855/18 pro Poštu Partner Vestec s kavárnou za cenu 20 760 000,00 Kč bez DPH.
- II. pověřuje starostu podpisem předložené smlouvy.

Průběh hlasování č.5:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Pro návrh: 11, proti návrhu: 0, zdrželi se: 0.
Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/5

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje uzavření Kupní smlouvy mezi společnostmi STAVING Group, s.r.o., IČO 47974630, a obcí Vestec týkající se koupě nebytového

prostoru č. 855/18 pro Poštu Partner Vestec s kavárnou za cenu 20 760 000,00 Kč bez DPH.

II. pověřuje starostu podpisem předložené smlouvy.

Bod č. 5

Rozpočtové opatření

Starosta předložil zastupitelstvu obce ke schválení návrh rozpočtového opatření, který byl zaslán zastupitelům e-mailem.

Občanka obce vznesla připomínku k podkladům rozpočtového opatření a možnost zveřejňování rozpočtového opatření před zasedáním zastupitelstva obce včetně komentáře.

Starosta odpověděl: viz audiozáznam.

Hlasování o návrhu starosty:

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje předložené rozpočtové opatření. Tímto rozpočtovým opatřením se zvyšují rozpočtové příjmy o částku 11 881 459,00 Kč a rozpočtové výdaje se zvyšují o částku 7 735 200,00 Kč.
- II. ukládá tajemnici zpracovat schválené rozpočtové opatření do rozpočtu pro rok 2026.

Průběh hlasování č.6:

Řízek Jiří Ing.	Pro návrh
Vlasák Miroslav Ing.	Pro návrh
Skřivan Jaroslav	Pro návrh
Petrus Milan	Pro návrh
Pašek Miroslav	Pro návrh
Klímová Dita Mgr.	Pro návrh
Kesl Miloš	Pro návrh
Fritschka Roman Ing.	Pro návrh
Zrucký Matěj	Pro návrh
Tůma René Ing.	Pro návrh
Švec Tibor	Pro návrh

Pro návrh: 11, proti návrhu: 0, zdrželi se: 0.

Návrh byl přijat.

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/6

Zastupitelstvo obce Vestec:

- I. schvaluje předložené rozpočtové opatření. Tímto rozpočtovým opatřením se zvyšují rozpočtové příjmy o částku 11 881 459,00 Kč a rozpočtové výdaje se zvyšují o částku 7 735 200,00 Kč.
- II. ukládá tajemnici zpracovat schválené rozpočtové opatření do rozpočtu pro rok 2026.

Bod č. 6

Vyjádření auditora k připomínce občanky k návrhu závěrečného účtu – část „Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření za rok 2025“

Starosta informoval zastupitelstvo obce o vyjádření auditora k připomínce občanky k návrhu závěrečného účtu – část „Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření za rok 2025“.

Občanka přednesla výhrady proti práci auditora.
Starosta reagoval: viz audiozáznam

Přijaté usnesení:

Usnesení čj. 26/22/7

Zastupitelstvo obce Vestec:

bere na vědomí Vyjádření auditora k připomínce paní Ing. Barbory Bucharové k návrhu závěrečného účtu – část „Zpráva o výsledku přezkoumání hospodaření za rok 2025“ č.j. TB/15/2026 ze dne 23. 06. 2026.

Bod č. 7

Diskuse

Občanka vznesla několik dotazů na:

- kolaudaci prostor nové pošty
- opatření přijatá ve společnosti Technické služby Dolnobřežanska s.r.o. v souvislosti s podaným trestním oznámením

Starosta a místostarostové odpověděli: viz audiozáznam.

Starosta ukončil zasedání ZO v 19:43 h.

Přílohy:

Prezenční listina

Přílohy usnesení čj. 26/22/2:

1. Opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP Zastupitelstva obce Vestec vč. dokumentace změny č. 1
2. Stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu změny č. 1
3. Záznam o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1
4. Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednávání návrhu změny č. 1
5. Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 před vydáním

Tibor Švec, starosta, v.r.

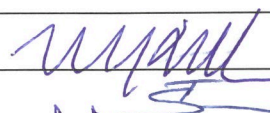
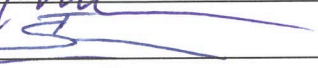
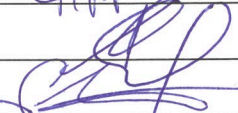
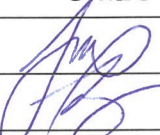
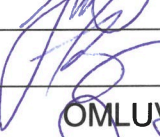
otisk razítka obce

Ověřovatelé zápisu:

Roman Fritschka, člen zastupitelstva, v.r.

Miroslav Pašek, člen zastupitelstva, v.r.

**Zápis z 22. zasedání Zastupitelstva obce Vestec
dne 16.9.2026 – Prezenční listina**

Jméno a příjmení člena zastupitelstva obce:		Podpis:
Lejnarová Taťána		OMLUVENA
Petrus Milan		
Šedivá Kateřina		OMLUVENA
Kesl Miloš		
Švec Tibor		
Klímová Dita Mgr.		
Řízek Jiří Ing.		
Tůma René Ing.		
Fritschka Roman Ing.		
Skřivan Jaroslav		
Dvořák Miroslav Ing. Mgr.		OMLUVEN
Vlasák Miroslav Ing.		
Zrucký Matěj		
Kos Miroslav Ing.		OMLUVEN
Pašek Miroslav		



O B E C V E S T E C

ZASTUPITELSTVO OBCE

Vestecská 3, 252 50 Vestec, okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČO 00507644
Tel.: 313 035 501; e-mail: podatelna@vestec.cz; <https://vestec.cz>; IDS: cytasj8

čj.:
Vyřizuje: Bc. Ladislav Vich, DiS., PRISVICH, s.r.o.
tel.: 241 444 053, mobil: 604 235 259

Ve Vestci dne:

Opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTCE

Zastupitelstvo obce Vestec, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), ve spojení s § 104 odst. 2 a 108 odst. 1 stavebního zákona, **usnesením č. ze dne 16. září 2026**

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Vestce

ve formě opatření obecné povahy (dále také jen „**změna č. 1**“) podle § 73 odst. 1 stavebního zákona, jejíž územně plánovací dokumentaci zhotovila firma FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021; projektant Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt ČKA 02667, **kterou se mění a doplňuje územní plán Vestce**, vydaný dne 31. ledna 2018 a účinný dne 16. února 2018 (dále jen „**ÚP Vestce**“ nebo jen „**územní plán**“), zejména **takto**:

1. Změna č. 1 obsahuje **dvě části, a to tzv. „konverzi“** – technickou část, kterou se uvádí ÚP Vestce **do jednotného standardu územně plánovací dokumentace** podle § 59 stavebního zákona s použitím přechodného ustanovení § 323 odst. 6 stavebního zákona a hlavy III vyhlášky č. 157/2021 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „**vyhláška č. 157/2024 Sb.**“), **a věcnou část**, kterou je vlastní změna č. 1 ÚP Vestce provedená **na podkladě technické části**.
2. Změnou č. 1 se **doplňuje a mění** textová část ÚP Vestce, jak je uvedeno v textové části změny č. 1 označené jako „**ZMĚNA Č. 1 ÚP VESTCE – TEXTOVÁ ČÁST**“.
3. Změnou č. 1 je **aktualizováno zastavěné území ke dni 28. února 2025** v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona **v katastrálním území Vestec u Prahy, obce Vestec**, jak je uvedeno v textové části změny č. 1, vymezené ve výkresech č. 1 „**VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**“ a č. 2 „**HLAVNÍ VÝKRES**“ grafické části změny č. 1.
4. Změnou č. 1 se **nemění** základní koncepce rozvoje obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot, koncepce uspořádání krajiny, kompenzační opatření ani vymezení ploch a koridorů územních rezerv, jak je stanoveno ÚP Vestec.

5. Změnou č. 1 se **mění a doplňuje** ÚP Vestce v několika lokalitách, a to v rozsahu dle textové a grafické části změny č. 1 v katastrálním území Vestec u Prahy.
6. Změna č. 1 **aktualizuje** vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci a veřejná prostranství dle ÚP Vestce.
7. Změnou č. 1 se **doplňuje** textová část ÚP Vestce o kapitolu K. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou“.
8. **Nedílnou součástí** změny č. 1 jsou **textové části a výkresy grafické části** změny č. 1, kterými se mění a doplňuje ÚP Vestce.
9. **Ode dne účinnosti změny č. 1 ÚP Vestce** (§ 108 odst. 3 stavebního zákona a § 173 odst. 1 správního řádu) **platí nadále ÚP Vestce**, pokud toto opatření obecné povahy, tj. změna č. 1, **nestanoví jinak**.

Od ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 1 obsahuje textovou a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění územně plánovací dokumentace změny č. 1 zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 přílohy č. 8 stavebního zákona jako samostatná část změny č. 1 označená jako „ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE – TEXTOVÁ ČÁST“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**
2. **Postup při pořizování změny č. 1 územního plánu Vestce**
Pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Vestce za období ode vydání ÚP Vestce dne 31. ledna 2018, s požadavky **na zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce** (dále jen „Zpráva“) schválilo usnesením č. 23/06/3 Zastupitelstvo obce Vestec **dne 20. září 2023** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. a) a § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon č. 183/2006 Sb.**“) **z vlastního podnětu**, za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), a **pověřilo Reného Tůmu**, rovněž usnesením č. 23/06/3 ze dne **20. září 2023**, k tomu, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 1 jako tzv. „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., (dále jen „**určený zastupitel**“).
Pořizovatelem Zprávy a změny č. 1 byl Obecní úřad Vestec, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. prostřednictvím výkonného pořizovatele, **Ing. Ladislava Vicha**, resp. **Bc. Ladislava Vicha, DiS.**, kteří mají osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a č. 800062677 a splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Ing. Ladislav Vich a Bc. Ladislav Vich, DiS., jsou pracovníky právnické osoby, společnosti **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, se kterou byla uzavřena smlouva na pořízení změny č. 1. **Uzavření smlouvy příkazní** se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce a úplného znění ÚP Vestce po vydání změny č. 1, mezi obcí Vestec a společností PRISVICH, s.r.o., jako výkonným pořizovatelem, schválila usnesením č. URO 2023/12/23 Rada obce Vestec ze **dne 13. prosince 2023** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Při pořizování a vydávání změny č. 1 územního plánu Vestce, která nevyžadovala zpracování variant řešení, bylo postupováno nejdříve v etapě „Zpráva“ podle § 89 stavebního zákona, po které následovala etapa „návrh“ podle § 111 odst. 4 stavebního zákona, tj. v režimu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny územního plánu. Při aplikaci § 111 odst. 5 stavebního zákona bylo při pořizování změny č. 1 územního plánu postupováno dále obdobně podle § 93 až 104, § 105 odst. 3 a § 108 stavebního zákona.

Před zpracováním návrhu Zprávy bylo pořizovatelem posouzeno podle § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a připraveno k rozhodnutí zastupitelstvu obce **celkem 6 návrhů** na pořízení změny č. 1 ÚP Vestce, jak byly uplatněny **do 11. června 2024**, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo obce Vestce **usnesením č. 24/10/14 ze dne 19. června 2024** a schválilo zařadit **do návrhu Zprávy celkem 4 návrhy** na pořízení změny č. 1, jimž bylo vyhověno. Ihned po rozhodnutí Zastupitelstva obce Vestec o návrzích na pořízení změny č. 1 ÚP, byly jejich navrhovatelé obcí Vestec **dne 11. července 2024** informováni o výsledku jednání zastupitelstva podle § 46 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Spolu s návrhy na změnu č. 1 bylo schváleno **14 vlastních podnětů obce Vestec** k zařazení do návrhu Zprávy.

Po schválení předešlých kroků bylo dále postupováno již podle stavebního zákona, tj. zákona č. 283/2021 Sb., a to s použitím přechodného ustanovení § 323 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého se **činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona**, tj. **před 1. červencem 2024 posuzují podle dosavadních právních předpisů**, tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Návrh Zprávy zpracoval podle předchozích usnesení Zastupitelstva obce Vestce pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Reném Tůmou, podle § 106 a § 107 stavebního zákona, a doručil jej veřejnou vyhláškou čj. 03540/2024/OU **ze dne 24. září 2024** s jejím vystavením k veřejnému nahlédnutí po dobu 45 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v souladu s 43 odst. 1 a § 88 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a to **od 24. října 2024 do 9. prosince 2024**, a současně ji pořizovatel zaslal jednotlivě subjektům uvedeným v § 88 odst. 1 stavebního zákona v příloze oznámení pořizovatele čj. 03542/2024/OU **ze dne 24. září 2024**.

Na základě výsledků projednání, tj. vyhodnocení uplatněných vyjádření, stanovisek a podnětů k návrhu Zprávy, ve spolupráci s určeným zastupitelem Reném Tůmou, **upravil pořizovatel návrh Zprávy a předložil jej dne 1. dubna 2025** ke schválení Zastupitelstvu obce Vestec.

Zprávu schválilo Zastupitelstvo obce Vestec usnesením č. 25/15/2 ze **dne 9. dubna 2025** podle § 27 odst. 1 písm. e), § 107 odst. 3 a § 111 odst. 3 stavebního zákona, jejíž součástí jsou **pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Vestce s vyhodnocením vlivů** na udržitelný rozvoj území podle § 40 stavebního zákona a **s prvky regulačního plánu** podle § 40 a 82 odst. 3 stavebního zákona a dne **7. května 2025** byla předána zhotoviteli, firmě FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021; projektant Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt ČKA 02667.

Návrh změny č. 1 územního plánu Vestce zhotovila v srpnu 2025 firma zhotovitel FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021; projektant Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt ČKA 02667, na základě schválené Zprávy, jejíž součástí jsou **pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP**, v rozsahu změny č. 1 podle § 108 odst. 1 stavebního zákona, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., a **dne 22. září 2025** jej předala pořizovateli. **Součástí návrhu změny č. 1 bylo Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území**, která zhotovila v srpnu 2025 firma ECODIS s.r.o., IČO 24818771; zpracovatel Dr. Ing. Roman Kovář, jehož **zpracování bylo požadováno Zprávou**.

Po obdržení návrhu změny č. 1 pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, místostarostou obce René Tůmou, vyhodnotil podle § 93 odst. 2 stavebního zákona **soulad návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 s požadavky § 93 odst. 2 stavebního zákona se závěrem, že návrh změny č. 1 ÚP Vestce splňuje požadavky uvedené v § 93 odst. 2 stavebního zákona**, a to zejména na jeho úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vzhledem k tomu, že **vyhodnocení návrhu změny č. 1 ÚP Vestce bylo kladné**, přistoupil pořizovatelem k jeho **zveřejnění na národním geoportálu územního plánování** a vystavení k nahlédnutí spolu s oznámením jeho **sloučeného společného jednání a veřejného projednání** ve lhůtě do 7 dnů podle § 93 odst. 5 stavebního zákona.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 bylo použito na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Vestec, usnesením č. 25/15/2 ze dne 9. dubna 2025 o sloučení společného jednání a veřejného projednání při pořizování návrhu změny č. 1 podle § 111 odst. 4 stavebního zákona, s **prezentací a odborným výkladem projektanta**, Ing. arch. Akad. arch. Petra Foglara, nařídil pořizovatel podle § 93 odst. 5 stavebního zákona na úterý **dne 4. listopadu 2025 od 15:00 hodin** v přednáškovém sále objektu BIOCEV, Průmyslová 595, 252 50 Vestec. Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce bylo **oznámeno** dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Vestec, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona) jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 04564/2025/OU ze dne 29. září 2025. Současně pořizovatel doručil návrh změny č. 1 ÚP Vestce veřejnou vyhláškou čj. 04565/2025/OU ze dne 29. září 2025 a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí minimálně po dobu 30 dnů, a to **ode dne 3. října 2025 do dne 19. listopadu 2025**, na internetu obce Vestec a společnosti PRISVICH, s.r.o., a rovněž, v souladu s § 43 odst. 5 písm. a) stavebního zákona byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup v národním geoportálu územního plánování. **Sloučeného společného jednání a veřejného projednání se nezúčastnil žádný zástupce** přizvaných dotčených orgánů, sousedních obcí, oprávněných investorů či krajského úřadu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce René Tůmou, **vyhodnotil** podle § 98 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě **do 15 dnů** ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. **do dne 19. listopadu 2025, bylo uplatněno celkem 14 podání s připomínkami** subjektů uvedených v § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **9 stanovisek** podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

K připomínkám uplatněným ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce zpracoval s ohledem na veřejné zájmy pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce René Tůmou, **návrh vyhodnocení připomínek** uplatněných k projednání návrhu ze srpna 2025 a doručil je dopisem čj. 2026/042/Vj ze dne 2. srpna 2026 dotčeným orgánům s výzvou, aby k nim **ve lhůtě do 30 dnů** od obdržení uplatnily stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. **K návrhu pořizovatele na vypořádání připomínek uplatnily stanovisko pouze dva dotčené orgány, ostatní dotčené orgány nikoliv.** V uplatněném stanovisku vyjádřily dotčené orgány svůj **souhlas s návrhem pořizovatele**. U ostatních dotčených orgánů, lze dovodit, že vyjádřily svůj **souhlas mlčky** podle § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Z důvodu toho, že součástí návrhu změny č. 1 bylo **Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území**, byly podle § 100 odst. 1 stavebního zákona doručeny krajskému úřadu jako orgánu posuzování vlivů na životní prostředí **dne 2. srpna 2026** v příloze do-

pisu pořizovatele čj. 2026/043/Vj ze dne 2. srpna 2026 **návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek** uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko čj. 10977/2026/KUSK ze dne **31. srpna 2026**, kterým byly **uplatněny požadavky pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1.**

Po ukončení fáze sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 byly podle § 101 odst. 1 stavebního zákona doručeny krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dne **2. srpna 2026** v příloze dopisu pořizovatele čj. 2026/044/Vj ze dne 2. srpna 2026 **návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek** uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 11/2025. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, vydal stanovisko čj. 116393/2026/KUSK ze dne 18. srpna 2026 se závěrem, že „**lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.**“.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání byly pořizovatelem stanoveny „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce před vydáním*“ k provedení **nepodstatné úpravy návrhu změny č. 1 před vydáním**, kterou provedl projektant zhotovitele před podáním návrhu na vydání změny č. 1 pořizovatelem. Protože se v souladu s § 102 odst. 1 stavebního zákona nejedná o podstatnou úpravu návrhu změny č. 1 po projednání, ale pouze o zpřesnění textové a grafické části odůvodnění návrhu změny č. 1, neřídil pořizovatel opakované projednání. Tento postup je rovněž v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu.

Nepodstatně upravený návrh změny č. 1 územního plánu Vestce ze září 2026 pořizovatel předložil **dne 9. září 2026** společně s odůvodněním a **návrhem na vydání změny č. 1** Zastupitelstvu obce Vestec podle § 104 odst. 1 stavebního zákona.

3. **Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 1 s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** [§ 104 odst. 1 písm. a) a čl. II odst. 1 písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 1 ÚP Vestce s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly **2.2 „VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA“** textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 1 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

4. **Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 1 s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** [§ 104 odst. 1 písm. b) a čl. II odst. 1 písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 1 ÚP Vestce s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly **2.3 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ“** textové části odůvodnění návrhu změny č. 1“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

Při pořizování návrhu změny č. 1 **byly akceptovány nebo vzaty na vědomí požadavky dotčených orgánů**, které uplatnily ve svých stanoviscích při sloučeném společném jednání a veřejném projednání. **Na základě vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání** návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, provedeného ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce Reném Tůmou, **byly pořizovatelem stanoveny pokyny k nepodstatné úpravě návrhu změny č. 1** spojené se zpracová-

ním požadavků dotčených orgánů uplatněných ve stanoviscích ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1. **Nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce provedl v září 2026 projektant zhotovitele, a takto byl návrh změny č. 1 z 09/2026 předložen Zastupitelstvu obce Vestec dne 9. září 2026 k vydání.**

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce*“ a „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce před vydáním*“, které jsou součástí dokladů o pořizování a vydání změny č. 1 územního plánu Vestce.

Při pořizování návrhu změny č. 1 ÚP Vestce **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 1 je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

5. **Vyhodnocení souladu návrhu změny č. 1 s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací** [§ 104 odst. 1 písm. c) a čl. II odst. 1 písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze **dne 20. července 2009**, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze **dne 15. dubna 2015**, Aktualizací č. 1 a 3, schválených usneseními vlády ČR č. 629 a 630 ze **dne 2. září 2019**, Aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze **dne 17. srpna 2020**, Aktualizace č. 4, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze **dne 12. července 2021**, Aktualizace č. 6, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze **dne 19. července 2023**, Aktualizace č. 7, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze **dne 7. února 2024**, změny č. 9, schválené usnesením vlády ČR č. 64 ze **dne 29. ledna 2025**, a změny č. 8, schválené usnesením vlády České republiky č. 633 ze **dne 27. srpna 2025**, a v úplném znění závazném od **dne 1. října 2025** (dále jen „**PÚR ČR**“), **vyhodnotil pořizovatel s použitím subkapitoly 2.4.1 „Vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje“ kapitoly 2.4 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“** textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

Soulad návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce s Územním rozvojovým plánem ČR, vydaným usnesením vlády ČR č. 581 dne 28. srpna 2024 a účinným **dne 29. října 2024** ve znění změny č. 1a, účinné **dne 18. července 2026** a ve znění změny č. 2, účinné **dne 25. srpna 2026** (dále jen „**ÚRP ČR**“), **přezkoumal pořizovatel s použitím subkapitoly 2.4.2 „Vyhodnocení souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací“ kapitoly 2.4 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“** textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

Soulad návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými **dne 22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace, účinné **dne 26. srpna 2015**, 2. aktualizace, účinné **dne 4. září 2018**, 7. aktualizace, účinné **dne 25. srpna 2022**, 6. aktualizace, účinné **dne 3. listopadu 2022**, 3. a 10. aktualizace, účinné **dne 9. listopadu 2023**, 11. aktualizace, účinné **dne 27. června 2024**, 8. aktualizace, účinné **dne 4. července 2024**, 9. aktualizace, účinné **dne 26. listopadu 2024**, 12. aktualizace, účinné **dne 12. dubna 2025**, 14. aktualizace, účinné **dne 15. dubna 2025**, 15. aktualizace a 16. aktualizace účinné **dne 26. června 2025** (dále jen „**ZÚR Středočeského kraje**“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **vyhodnotil pořizovatel s použitím subkapitoly 2.4.2 „Vyhodnocení souladu Změny č. 1**

s územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ kapitoly 2.4 „VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 1 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací a změn, v souladu s Územním rozvojovým plánem ČR, ve znění pozdějších změn a v souladu se ZÚR Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

6. **Vyhodnocení souladu se zadáním změny [§ 93 odst. 2 a čl. II odst. 1 písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Návrh změny č. 1 ÚP Vestce byl zpracován na základě „Zprávy“, schválené Zastupitelstvem obce Vestec usnesením č. 25/15/2 ze dne 9. dubna 2025. Pořizovatel vyhodnotil dne 1. října 2025 v součinnosti s určeným zastupitelem René Tůmou soulad návrhu změny č. 1 se zadáním změny č. 1 podle § 93 odst. 2 stavebního zákona již po jeho převzetí od projektanta dne 22. září 2025, s výsledkem, že návrh změny č. 1 ÚP Vestce je zpracován v souladu se zadáním změny č. 1, jak je uvedeno i projektantem v kapitole 2.5 „VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY Č. 1“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 1 je zpracován v souladu se Zprávou, resp. se zadáním změny č. 1 územního plánu Vestce.

7. **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 [čl. II odst. 1 písm. f) přílohy č. 8 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 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 4), podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“). V místě záměru ani v jeho okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází žádná EVL ani ptačí oblast, která by mohla být záměrem významně ovlivněna. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 3,3 km vzdušnou čarou jihozápadně je EVL Břežanské údolí (CZ0213779), kde je předmětem ochrany prástevník kostivalový (*Callimorpha quadripunctarid*). Významný vliv záměru na předměty ochrany EVL i PO bylo možno vyloučit vzhledem k jeho charakteru, umístění a pouze lokálnímu dosahu jeho očekávatelných dopadů.

K návrhu Zprávy 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.

Obdobný závěr **vyhodnotil pořizovatel** s použitím kapitoly 2.6 „**ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1.

Na základě Zprávy schválené Zastupitelstvem obce Vestec usnesením č. 25/15/2 ze dne **9. dubna 2025**, která stanovila požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 na životní prostředí, zajistil pořizovatel podle § 93 odst. 1 stavebního zákona společně s návrhem změny č. 1 zpracování dokumentace „*Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce na udržitelný rozvoj území*“ podle přílohy č. 4 stavebního zákona. Toto VVURÚ, zpracované v srpnu 2025 Ing. Romanem Kovářem, Ph.D., bylo projednáno s návrhem změny č. 1 v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 konaného dne 4. listopadu 2025.

Závěry vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 na udržitelný rozvoj území byly na základě vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 promítnuty pořizovatelem do „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce*“, a to zejména **na základě stanoviska SEA** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného dotčeného orgánu na úseku posuzování vlivů na životní prostředí, čj. 10977/2026/KUSK ze dne 31. srpna 2026.

Podmínky pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1 ÚP Vestce, uvedené v souhlasném stanovisku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu změny č. 1 ze srpna 2025, čj. 10977/2026/KUSK ze dne 31. srpna 2026, vydaného orgánem SEA podle § 100 odst. 2 stavebního zákona, byly na základě jejich vyhodnocení a závěrů **pořizovatelem vzaty na vědomí**.

Splnění povinnosti zohlednění požadavků a podmínek dle § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., vyplývajících ze stanoviska ke koncepci (stanoviska SEA), bude uvedeno v usnesení Zastupitelstva obce Vestec o vydání změny č. 1 ÚP Vestce, které bude společně se změnou č. 1 zveřejněno podle § 10g odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 1 ÚP Vestce byl vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 odst. 1 stavebního zákona a orgán posuzování vlivů na životní prostředí vydal souhlasné stanovisko s požadavky pro fázi vydání a uplatňování, které vzal pořizovatel na vědomí.

8. **Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [čl. II odst. 1 písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Rozsah a způsob zohlednění VVURÚ obsahuje kapitola 2.7 „**SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 zpracované projektantem.

ZÁVĚR: Doporučení a závěry vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území, v dílčím členění vyhodnocení vlivů na hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území a životní prostředí, byla návrhem změny č. 1 ÚP Vestce komplexně zohledněna bez uplatněných vyjádření a připomínek.

9. **Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí [čl. II odst. 1 písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Součástí návrhu změny č. 1 bylo Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území, podle § 100 odst. 1 stavebního zákona byl doručen krajskému úřadu jako orgánu posuzování vlivů na životní prostředí dne **2. srpna 2026** v příloze dopisu pořizovatele čj. 2026/043/Vj ze dne 2. srpna 2026 **návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek** uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, vydal stanovisko čj. 10977/2026/KUSK ze dne **31. srpna 2026**.

Závěry vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 na udržitelný rozvoj území byly na základě vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 promítnuty pořizovatelem do „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce*“, a to zejména **na základě stanoviska SEA** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného dotčeného orgánu na úseku posuzování vlivů na životní prostředí, čj. 10977/2026/KUSK ze dne **31. srpna 2026**.

Podmínky pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1 ÚP Vestce, uvedené v souhlasném stanovisku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu změny č. 1 ze srpna 2025, čj. 10977/2026/KUSK ze dne **31. srpna 2026**, vydaného orgánem SEA podle § 100 odst. 2 stavebního zákona, byly na základě jejich vyhodnocení a závěrů **pořizovatelem vzaty na vědomí**.

ZÁVĚR: Stanovisko příslušného úřadu podle § 100 odst. 2 stavebního zákona bylo pořizovatelem vzato na vědomí.

10. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona [čl. II odst. 1 písm. i) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 v kapitole 2.9 „**KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**“.*

11. **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení [čl. II odst. 1 písm. j) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Návrh změny č. 1 územního plánu Vestce neobsahuje **žádné záležitosti nadmístního významu**, které nejsou obsaženy v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, jak je uvedeno i projektantem v kapitole 2.10 „**VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Vestec podle § 84 stavebního zákona.

12. **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [čl. II odst. 1 písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu změny

č. 1 v kapitole 2.11 „**VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**“.

13. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa [čl. II odst. 1 písm. m) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond zpracoval projektant jako součást textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Vestce v kapitole 2.13 „**VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL**“ a ve výkresu č. **OD3 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU (VÝŘEZY 1 až 3)**“ grafické části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Vestce.

14. **VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025 konanému dne 4. listopadu 2026.**

Pořizovatel zveřejnil návrh změny č. 1 ze srpna 2025 v národním geoportálu územního plánování, vystavil jej k nahlédnutí a oznámil veřejnou vyhláškou, čj. MUC/13375/2025 ze dne **10. prosince 2025**, místa, kde je možné nahlédnout do návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z listopadu 2025 a místo a dobu konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce nařízené pořizovatelem na úterý **dne 20. ledna 2026 od 15:00 hodin** podle § 93 odst. 5 písm. a) a c) stavebního zákona.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání bylo oznámeno dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, městu Vestec, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona) jednotlivě **oznámením pořizovatele** čj. 04565/2025/OU ze dne **29. září 2025**. Sloučeného **společného jednání a veřejného projednání** se vyjma osob pořizovatele, zhotovitele a zástupce pořizovatele **nezúčastnil** žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, nadřízeného orgánu, sousedních obcí či oprávněných investorů.

Pořizovatel ve lhůtě **do 15 dnů** ode dne sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. **do dne 19. listopadu 2026**, dle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona, **obdržel 14 podání s připomínkami** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 1 územního plánu Vestce přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené **pod pořadovými čísly 26, 28, 29, 30, 32 až 41 vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce ze srpna 2025.**

Obecní úřad Vestec, jako pořizovatel příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce Reném Tůmou, je vyhodnotil a učinil k nim, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, závěry, popř. i s odůvodněním, podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, které jsou uvedeny v příloze č. 4 „*Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce*“ usnesení č. [redacted] Zastupitelstva obce Vestec ze dne 16. září 2026. **Vyhodnocení připomínek uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání konanému dne 4. listopadu 2026 pod pořadovými čísly 26, 28, 29, 30, 32 až 41 je uváděno takto:**

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) – 26, 28, 29, 30 (dle vyhodnocení SJ+VP)		
ČEPS, a.s., IČO 25702556, oddělení územní pláno- vání, Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10 (č. 26; D 30. 10. 2025; čj. 05066/2025/OU)	ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby budoucího elektroenergetického nadzemního vedení VVN 220 kV a ZVN 400kV podává tímto připomínku k návrhu ZM1. Námítka se týká 1. Nesouladu ZM1 s Politikou územního rozvoje ČR ve znění účinných aktualizací (dále jen „PÚR ČR“). 2. Zastavitelné plochy Z1-14, která je vymezena v ochranném pásmu vedení V208 VVN 220 kV (dále jen „OP“) a v rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Žádáme o doplnění obecné podmínky do textové části odůvodnění, která bude informovat o nutnosti respektování OP a o nutnosti koordinace zastavitelné plochy s rozvojovým záměrem PÚR ČR E27. <u>Odůvodnění:</u> AD1: Z PÚR ČR vyplývá pro správní území obce, že je dotčeno rozvojovým záměrem ČEPS V208 přestavba vedení na 400 kV, vedený v PÚR ČR jako rozvojový záměr E27, který je nutné respektovat. Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a přispět ke zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Žádáme o vymezení koridoru pro územní ochranu výše uvedeného záměru a o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se PÚR ČR. Návrhový koridor pro daný záměr požadujeme vymezit v souladu s Digitální technickou mapou, do které jako provozovatel přenosové soustavy ČR předáváme data. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu ve veřejném zájmu, požadujeme koridor vymezit také jako VPS. AD2: Připomínka se týká zastavitelné plochy Z1-14 vymezené v OP a rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Pro tuto plochu jsou v návrhu ZM1 stanoveny podmínky využití území, které jsou ve střetu s režimem OP a rozvojovým záměrem PÚR ČR E27. V podmínkách využití ploch zasahujících do OP a rozvojového záměru PÚR ČR E27 žádáme o doplnění podmínky, která bude informovat, že veškeré stavby a činnosti nesmí ztížit a znemožnit realizovatelnost rozvojového záměru PÚR ČR E27 a budou respektovat režim OP dle energetického zákona.	1. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Připomínka oprávněného investora byla uplatněna k problematice nadměrné záležitosti vyplývajících z PÚR ČR, který není řešen v ZÚR Středočeského kraje. V PÚR ČR je záměr E27 podmíněn splněním úkolu Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), které má prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru ve spolupráci se Středočeským krajem. Úkol pro územní plánování není stanoven. MPO prozatím reálnost záměru neprověřilo a není možné přistoupit k vymezení koridoru v ÚP Vestce bez relevantních podkladů. 2. Připomínka vzata na vědomí. Ochranné pásmo stávajícího vedení VVN 220 kV (V208) je v návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce plně respektováno. Vedení i jeho ochranné pásmo jsou jednoznačně zakresleny v grafické části dokumentace (zejména v Koordinačním výkresu), čímž je definován limit využití území v souladu s § 46 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.). Vzhledem k tomu, že povinnost respektovat zákonná ochranná pásma vyplývá přímo z platných právních předpisů, považuje pořizovatel duplicitní uvádění těchto podmínek do textové části regulativů za nadbytečné. Při rozhodování v území bude existence tohoto limitu vždy zohledněna na základě grafické části a platné legislativy.

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Povodí Vltavy, státní podnik, IČO 70889953, závod Dolní Vltava, provozní středisko povrchových a podzemních vod, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5 (č. 28; D 4. 11. 2025; čj. bez)	A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, ke změně č. 1 ÚP Vestec žádnou námitku. B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec žádné podmínky.	
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 27403505, odbor správy distribuční soustavy, U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4 (č. 29; D 18. 11. 2025; čj. bez)	Pro novou zástavbu v rámci navrhovaných věcných změn ÚP na rozvojových územích budou konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., jednotlivým investorům standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb., v platném znění, na základě žádosti o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí). Pro respektování veškerých provozovaných i navrhovaných plynárenských zařízení distribuční soustavy v řešeném území požadujeme obecně plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvláště s důrazem na § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-4), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 605 02, 700 03, 905 01, 920 22, 920 25, 920 26 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U případných vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti (uzavření této smlouvy pro dotčené případy je záležitostí budoucího veřejnoprávního projednávání projektových dokumentací konkrétních staveb, včetně projednání a uzavření veškerých smluv budoucích na věčné břemeno pro nové trasy všech překládaných plynárenských zařízení).	Přípomínka vzata na vědomí. <i>Odůvodnění:</i> Požadavky uvedené v přípo- mínce PPD mají technický, provozní a realizační charakter. Stanovení konkré- tních podmínek napojení, dimenzování potrubí a uzavírání smluv o přeložkách je předmětem následných stupňů projektové dokumentace a navazujících správních řízení dle energetického zákona (č. 458/2000 Sb.). Tato problematika ne- spadá do věcného obsahu územního plánu dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení jsou limitem v území vyplývajícím přímo z energetického zákona. Tato pásma jsou v grafické části Změny č. 1 ÚP Vestce zakreslena na záklá- dě aktuálních údajů o území (ÚAP), a jsou tedy plně respektována. <i>Informace o nutnosti postupu dle vyhlášky ERÚ a technických norem jsou relevantní pro konkrétní investory v území, nikoliv pro koncepční dokumentaci územního plánu.</i>
Pražská vodohospodář- ská společnost a.s., IČO 25656112, divize koncepce a rozvo- je, Evropská 866/67, 160 00 Praha 6 (č. 30; D 3. 11. 2025; čj. bez)	K předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestce PVS sděluje: Z hlediska zásobování vodou: V KÚ obce Vestec a částečně též na katastru obce Zdiměřice je umístěn klíčový vodojem Jesenice I, do kterého je štolovým přivaděčem přivedena pitná voda ze Želivky. Odtud je voda rozvedena dále do Prahy a části Středočeského kraje. Z areálu vodojemu Jesenice I směrem do Prahy prochází přes katastrálním území obce Vestec řady nadřazeného vodovodního systému 7× DN 1200. Tyto řady požadujeme respektovat včetně jejich ochranného pásma. Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS z hlediska zásobování pitnou vodou k předložené změně č. 1 ÚP Vestce žádné námitky. Upozorňujeme, že v ZÚR Středočeského kraje plánovaný „Vodovodní řád z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy“, pro který ÚP Vestce vymezuje koridory nad plochami RZV	Přípomínka vzata na vědomí. <i>Odůvodnění:</i> Klíčová vodohospodářská infrastruktura (vodojem Jesenice I a přiva- děče 7× DN 1200) je v grafické části Změ- ny č. 1 ÚP Vestce (Koordinační výkres) plně respektována a zakreslena jako limit využití území v souladu s údaji o území (ÚAP). Ochranná pásma těchto řadů vy- plývají přímo ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a jsou v návrhu zohledněna. <i>Pořizovatel bere na vědomí informaci PVS, že projekt „Vodovodní řád z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy“ (v ZÚR Středočeského kraje jako koridor CNZ.V14) je nově trasován mimo území</i>

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	z nadřazené dokumentace CNZ.V14, je nyní navržen v jiné trase a pouze na území hl. m. Prahy. Z hlediska odkanalizování: Návrh změny č. 1 ÚP Vestce se nedotýká majetku spravovaného naší společností. Splaškové odpadní vody z území obce jsou přivedené obecní kanalizací na vlastní čistírnu odpadních vod. Kanalizační síť obce Vestec není vnáší správě, z toho důvodu je třeba si vyžádat případné požadavky ke změně č. 1 ÚP Vestce u jejího vlastníka, správce a provozovatele.	obce Vestec. Vzhledem k tomu, že ÚP Vestce musí být v souladu s aktuálně platnými Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, bude tento koridor v ÚP Vestce ponechán do doby, než dojde k jeho formálnímu vypuštění v rámci aktualizace ZÚR SK, nebo bude jeho vypuštění řešeno v rámci následné komplexní revize ÚP.
Přípomínky (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Přípomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) – 35 až 39 (dle vyhodnocení SJ+VP)		
Benefica, a.s., IČO: 27887740, Křížovnická 86/6, 110 00 Praha 1 – Staré Město (č. 32; D 18. 11. 2025; čj. 05275/2025/OU)	Obsah: Navrhujeme, aby byla podmínka zhotovení územní studie pro „ÚS.6 Vestec centrum – západ“ z Návrhu změny č. 1 ÚP Vestce, kapitola 1. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“, zcela vypuštěna a územní studie tak nebyla vyžadována, nebo aby alespoň byla lhůta pro vložení dat do národního geoportálu územního plánování zkrácena ze 6ti let na 2 roky. Odůvodnění: Podmínka „vydat regulační plán RP 03, v území podél ulice Vídeňské respektovat regulační plán RP 02 (podmínka vydání RP 02)“ již byla v platnosti od r. 2018 dle původního znění ÚP Vestce. Lhůta pro vydání regulačního plánu byla 5 let, přesto ale regulační plán nevznikl; 5 let tedy fakticky platila stavební uzávěra. Současná podoba návrhu umožňuje tuto de facto stavební uzávěru prodloužit na dalších 6 let. Zároveň je propojení ulic Vídeňská-Vestecká-Hodkovická již ve stádiu projektování, a tudíž stěžejní bod potřeby územní studie je již v řešení bez ohledu na výstupy navrhované územní studie. Z těchto důvodů považujeme 6-ti letou lhůtu za zcela nepřiměřenou a značně omezující pro vlastnická práva majitelů všech dotčených pozemků v dané oblasti, a to vzhledem k době, kterou byli tito majitelé již nuceni čekat na regulační plán dle původního znění ÚP Vestce. Vzhledem k výše uvedenému je nutné považovat požadavek na zpracování územní studie za neodůvodněný a nepřiměřený. Tento požadavek by tedy měl být z Návrhu změny č. 1 ÚP Vestce vypuštěn, či alespoň by měla být podstatně zkrácena lhůta pro zpracování studie a vložení dat do národního geoportálu územního plánování.	Přípomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: Lokalita ÚS.6 představuje rozvojové centrum obce s vysokými nároky na urbanistickou kvalitu, koordinaci veřejných prostranství a občanskou vybavenost. Požadavek na vypuštění studie je vyhodnocen jako nekonceptní, neboť by umožnil fragmentovanou výstavbu bez vzájemných vazeb. Pouhá existence projektu dopravního propojení (Vídeňská-Vestecká) neřeší komplexní urbanistický detail okolní zástavby, prostupnost území pro pěši, kvalitu veřejné zeleně ani celkový architektonický výraz centra. Nahrazení původního regulačního plánu (RP) územní studií (ÚS) je krokem směrem k vyšší flexibilitě. Územní studie je operativnější nástroj, který umožní obci reagovat na aktuální potřeby při zachování nutné míry regulace, kterou takto významné území vyžaduje. Stanovená lhůta 6 let je lhůtou maximální (dle § 81 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.). Jejím účelem je poskytnout obci dostatečný časový prostor pro kvalitní zpracování studie, její projednání a registraci. Zkrácení na 2 roky je v procesních podmínkách veřejné správy (výběrové řízení, projednání, schválení) nereálné a fakticky by vedlo k marnému uplynutí lhůty, čímž by zanikla možnost koordinovaného rozvoje území. Pořizovatel si je vědom omezení plynoucích z podmínky územní studie, nicméně veřejný zájem na kvalitním a udržitelném rozvoji centra obce v tomto případě převažuje nad individuálním zájmem na okamžitém vyřešení pozemků bez širší koordinace.
Ing. Barbora Bucharová, Ing. Arch. Jan Buchar, Vestecská 350, 252 50 Vestec (č. 33; D 19. 11. 2025; čj. 05294/2025/OU)	DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provéřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec. Návrh změny č. 1 neřeší.	Přípomínce se vyhovuje. Do textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Vestce bude doplněna nová kapitola/pasáž, která prověřuje a vyhodnocuje dopady schválené „Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice“ (prosinec 2019) na řešené území obce. Návrh

	PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1-5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ připomínka uplatňována opakovaně – pořizovatelem zamítnuta Změny vyvolají nároky na ČOV. Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na niž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok. Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO. Projektant uvádí: „Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV“ Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1 950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidi (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safiny (viz dokumentace EIA) Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m3; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m3. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štolý soustavy ze Želivky Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřipustné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek. Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1 -5) na úkor krajinné zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzifikaci ČOV.	Změny č. 1 bude konfrontován s navrženými opatřeními této studie – viz Pokyny (bod SJ+VP*6). Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: Obec má zájem na podpoře místních podnikatelských subjektů, zejména pokud se jedná o logické rozšíření již existujícího a funkčního areálu. Lokalita Z1-5 představuje organické a funkční rozšíření stávajícího výrobního areálu (tzv. jahodárny). Z hlediska urbanistické koncepce je vhodnější rozšiřovat stávající zastavěné enklávy (tzv. zahušťování), než vymezovat nové izolované plochy v otevřené krajině. Plocha je v současnosti nevyužívanou loukou bez aktivní zemědělské produkce, jejíž zábor pro potřeby mrazírenských hal je vyvážen veřejným zájmem na hospodářském rozvoji obce a stabilitě místního zaměstnavatele. Obávám přetížení ČOV – ÚP není dokumentem, který by „povoloval“ vypouštění vod, ale pouze „umožňoval“ budoucí výstavbu za splnění podmínek. Vymezení zastavitelné plochy v územním plánu nezakládá automatické právo na realizaci záměru bez ohledu na kapacitu infrastrukturálních sítí. Textová část ÚP obsahuje jasnou podmínku (regulační prvek), že jakákoliv další výstavba v rozvojových lokalitách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV. Pokud v době podání žádosti o stavební povolení nebude prokázána volná kapacita ČOV (včetně posouzení vlivu na Olšanský potok vodoprávním úřadem), nebude možné záměr realizovat. ÚP tedy kapacitu ČOV neníčí, pouze definuje prostorový rámec pro budoucí rozvoj, který je technicky limitován. Předmětná plocha není v návrhu ÚP vymezena jako prvek ÚSES (biocentrum či biokoridor) celostátního nebo regionálního významu, který by byl výstavbou hal znemožněn. Jedná se o doprovodnou zeď (louku), jejíž ekologická hodnota byla posouzena v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA). Výpočty kapacity ČOV v rámci územního plánu mají charakter strategické prognózy, nikoliv detailního hydraulického posouzení. Argumentace „nepřipustnosti nárůstu zátěže“ je v rozporu se smyslem územního plánování, kterým je právě příprava podmínek pro budoucí rozvoj obce, včetně nezbytného posílení infrastruktury. Otázka ředění odpadních vod z ČOV a vliv vypouštěných vod z mrazíren Agro Jesenice je vysoce technickou otázkou, která náleží do kompetence vodoprávního úřadu a správce toku. Územní plán v dané lokalitě nemění hydrologické poměry potoka;

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
	Technická infrastruktura TU – Sušárna kalů (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná – zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli.	pouze umožňuje výstavbu hal, které musí splňovat přísné limity pro hospodaření s dešťovými vodami (retence, však), čímž bude eliminován negativní vliv na odtokové poměry v území. “ Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Vymezení plochy Z1-4 (Z.29) pro sušárnu kalů je strategickým opatřením, které je hodnoceno jako přínos pro životní prostředí území. Realizace této stavby umožní modernizaci odpadového hospodářství obce, snížení intenzity nákladní dopravy spojené s odvozem kalů a je nezbytnou podmínkou pro zvýšení kapacity ČOV. Obavy z hydrologické nevyváženosti území jsou vyvráceny zákonnou povinností stavebníka řešit hospodaření s dešťovými vodami pomocí retenčních a vsakovacích objektů přímo v areálu. Veřejný zájem na kvalitní a funkční technické infrastrukturu v tomto případě převyšuje zájem na zachování dané plochy v nezastavěném stavu.
	Koeficienty zastavěnosti na plochách OV občanské vybavenosti Pro plochy občanského vybavení veřejného (OV) není stanoven koeficient zeleně, stanoven je pouze koeficient zastavění pozemku 40 %, což znamená, že zbylých 60 % plochy může být řešeno jako zpevněná plocha, parkoviště, manipulační plocha nebo beton (v zastavitelné ploše Z.12 je to 50 %) bez zeleně. Je žádoucí požadovat minimální množství zeleně.	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> U ploch občanského vybavení veřejného (OV) je prioritou zajištění funkčnosti veřejné stavby a její bezpečné obsluhy, což vyžaduje vyšší míru flexibility při uspořádání nezastavěných ploch. Obava z nadměrného zpevnění území je neopodstatněná, neboť povinnost hospodaření s dešťovými vodami (vsak a retence) vyplývá přímo z obecně závazných právních předpisů a norem, které musí každý stavební záměr v ploše OV splnit. Stanovení pevného koeficientu zeleně by v těchto specifických plochách mohlo vést k omezení jejich veřejné funkce, přičemž konkrétní podíl zeleně bude lépe dořešen v rámci projektové přípravy jednotlivých veřejných staveb.
	K VYMEZENÍ POJMŮ Definice „dvojdům“ - uvést/doplnit, zda je vskutku chápán jako 2x3 bytové jednotky, tzn. max. 6 BJ Definice „viladům“ specifikovat max. počet bytových jednotek a nároky na veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek viladomu (12 m?) SM.4 (lokalita Z1-8) odůvodnit proč je tato forma bydlení navrhována v již zastavěném území kde byl dosud tento typ bydlení nepřípustný (jen RD a řadové RD)	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Definice pojmů „dvojdům“ a „viladům“ vycházejí z platné legislativy a urbanistických standardů, přičemž počet bytových jednotek je u rodinných domů omezen přímo zákonem a u viladomů regulován prostorovými parametry plochy. Požadavek na minimální šířku komunikace 12 m u viladomů je v rozporu s technickými normami i principem hospodárného využití půdy. Změna využití plochy SM.4 v lokalitě Z1-8 z čistě rodinného bydlení na smíšené bydlení (včetně viladomů) je legitimním koncepčním rozhodnutím obce, jehož cílem je zahuštění vnitřního území obce, diverzifikace bydlení a podpora místní vybavenosti, při zachování přísných regulativů pro ochranu okolní zástavby.

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
KE STANOVENÍ MINIMÁLNÍHO POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ (Tabulka F.4) Původní regulace počtu parkovacích stání v územních plánech je novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 146/2024 Sb. zrušena, nově platí tabulka č. 1 z Přílohy č. 1 vyhlášky. Ta ale nemůže být součástí výrokové části ÚP, neboť se jedná o nadřazenou legislativu. S ohledem na to, že tato tabulka umožňuje výstavbu bytu o podlahové ploše 59 m² bez potřeby parkovacích stání pro takový byt, mohl by vzniknout bytový dům s malometrážními byty zcela bez parkovacích stání. To určitě není v zájmu obce. Aby se ještě nezvyšoval nedostatek parkovacích stání, měly by být na zastavitelných nebo transformačních plochách smíšených městských (SM; SM.C; SM.C1) vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, pro které bude platit regulace 2 parkovacích stání na 1 bytovou jednotku. K VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB: Odůvodnění v kap. 2.1.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území - Nesprávně je uváděno, že „změnou č. 1 z hlediska širších vztahů nedojde k žádným významným zásahům ani úpravám“. Změna představuje zásadní zásahy do dopravní koncepce: - ruší téměř celý původní koridor kapacitní veřejné hromadné dopravy vymezený jako VPS WD1B (CNU.HD) k metru linky D Písnice a nahrazuje ho plochami občanského vybavení komerčního, z původního koridoru je už pouze malá část od ulice Průmyslová na sever určena pro hromadnou dopravu ke stanici metra - zcela ruší původní úsek koridoru VPS WD1C (ve směru na Jesenici), - původní VPS WD1B nově vymezuje ve shodné plnohodnotné šíři v kratším úseku jako koridor nad plochami s RZV vymezený ÚP pro dopravní infrastrukturu CNU.1 (VPS VD.1) s tím, že jeho prodloužení směrem k jihu nahrazuje obslužnou komunikaci, vymezenou jako veřejná prostranství všeobecná (PU) pro vybranou část zastavitelných ploch Z.27 občanského vybavení komerčního. Tato komunikace končí stykovou křižovatkou s ulicí Hodkovickou (realizováno). Koridor CNU.1 je zjevně určen pouze pro dopravní obsluhu soukromých komerčních ploch, nikoli pro hromadnou dopravu - Zatímco v aktuálním ÚP Jesenice (V/2025, stejný zpracovatel) je na Šátalce vymezen koridor trasy hromadné dopravy Z14-12c (VPS 18), navazující část koridoru na území obce Vestec Změna č. 1 ÚP ruší, což v rozporu s tvrzením textové části lze z hlediska širších vztahů označit za významný zásah a úpravu, kdy oba ÚP ztrácí návaznost koridoru hromadné dopravy a cyklostezky. - Na původní koridor ke stanici metra se hromadná doprava vrátí (dle slov pana starosty na veřejném projednání) až ulicí Průmyslovou, kterou bude pro navýšení provozu nutné rozšířit. Její rozšíření však Změna č. 1 ÚP nenavrhuje. - Do vyhodnocení SEA by mělo být doplněno, jaké dopady bude mít navrhované řešení (úbytek veřejné dopravní infrastruktury) na dopravní zatížení a plynulost automobilové dopravy na komunikaci II/603 (Videňská) vč. dopadů záměru Z1 -1 kapacitní přestavby areálu Safina na hluk, ovzduší, klima - Návrh je problematický i v tom, že je výsledkem soukromo – právní smluvní dohody, ze které vyplývá, že si obec „kupuje“ pozemek na přeložku komunikace (veřejný zájem VPS – přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou	<i>Připomínce se vyhovuje.</i> <i>Bude řešeno v souvislosti s připomínkou obce Vestec – viz Pokyny (bod SJ+VP*5).</i> <i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění: Změna č. 1 nepředstavuje rezignaci na propojení směrem k budoucí stanici Metra D, ale jeho koncepční upřesnění a racionalizaci. Původní velkorysý koridor (šířka 25 m) byl vymezen v době, kdy nebyly známy detailní parametry budoucího provozu ani limity území. Aktuální řešení nahrazuje naddimenzovaný koridor pro „metrobus“ standardní a efektivní uliční sítí (kombinace ploch PU a stávajících komunikací), která je pro obsluhu území hromadnou dopravou plně postačující. Tvrzení o „úbytku veřejné infrastruktury“ je nesprávné; dochází pouze k její transformaci do podoby, která je v území realizovatelná a méně zatěžující vlastnická práva.</i> <i>Plánovací suverenity obce Vestec umožňuje korigovat dopravní řešení na vlastním území v souladu s aktuálními potřebami a pravomocnými rozsudky soudů, které předchozí vymezení koridoru zpochybnilo. Koordinace se sousední obcí Jesenice probíhá na úrovni krajské dopravy, nikoliv v povinnosti zrcadlově přebírat každý lokální koridor. Propojení obou obcí zůstává zajištěno stávající a navrhovanou uliční sítí, která kapacitně vyhovuje i pro cyklo dopravu. Zrušení separátního koridoru WD1C neznamená přerušení vazby, ale její převedení do jiného trasování. Převedení části zátěže hromadné dopravy do ulice Průmyslová je podloženo dopravně-inženýrským posouzením. Tato komunikace je v parametrech umožňujících provoz MHD bez nutnosti plošného rozšiřování nad rámec stávajících ploch dopravy. Pokud budoucí rozvoj ukáže potřebu lokálních úprav (např. zastávkové zálivy), lze toto řešit v rámci běžné údržby a modernizace stávajících komunikací, nikoliv nutně vymezováním nových VPS v územním plánu.</i> <i>Využití plánovacích smluv a smluv o smlouvách budoucích je legitimním a zákonem předvídaným nástrojem územního</i>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
křižovatky Vestecká x Vídeňská) protihodnotou mj. ve formě výhodné změny soukromo – právní koridoru hromadné dopravy plochy komerce. Smlouva o smlouvě budoucí kupní, nevymezení přeložky krajské komunikace jako VPS aj. návrhy, prokazující předem sjednanou a netransparentní motivaci změn ÚP, by mohly vyústit pro nezákonnost ke zrušení vydané Změny č.1 ÚP Vestce Texty návrhu vykazují rozpory, má být zapracován záměr stabilizace trasy kapacitní hromadné dopravy, integrované do regionálního dopravního systému. Dříve byl uvažován systém „metrobus“. Je veden v trase při západním okraji obce (navazující na plánovanou výstavbu metra D do Písnice). Rozměry vymezeného koridoru (šířka 25 m), ale i poloměry oblouků (min. 100 m) umožňují i začlenění trasy tramvaje. V rámci koridoru je přípustné též využití pro místní komunikaci, ale pouze v případě, Koncepce dopravní obsluhy území, které je v současnosti zcela závislé na silniční dopravě, zahrnuje koridor hromadné dopravy (dříve trasa tzv. „metrobusu“) z budoucí konečné stanice metra D – Písnice do Vestce a dále do Jesenice, případně směrem do Zlatníků – Hodkovic. ZX.1 (v Z1-6) skatepark v plochách krajinného plánu/zelené páteře - Dle projektové přípravy prostorný betonový areál s restaurací, navrhované umístění představuje úbytek krajinné zeleně i zábor ZPF (m²), v souladu s cíli územní studie krajiny ORP Černošice 2019 by měl být vymezen v dosud nevyužitých plochách pro sport VO.2, VO.3 (v majetku obce) - Jedná se o investici obce do vybavenosti, z projektové přípravy vyplývá, že je umístěn na soukromém pozemku – měl by být vymezen jako veřejně prospěšná stavba.	plánování (dle stavebního zákona). Obec Vestec postupuje transparentně v zájmu zajištění klíčové veřejně prospěšné stavby (přeložka krajské komunikace a křižovatka Vídeňská), která zásadně uleví dopravně přetížené části Šátalka. Směna nebo protihodnoty ve formě úpravy rozvojových ploch na soukromých pozemcích jsou běžným nástrojem konsolidace území. Motivací není “výhoda pro investora“, ale zajištění realizovatelnosti strategické stavby, kterou by obec bez dohody s vlastníky pozemků nebyla schopna finančně ani procesně zajistit. Vyhodnocení SEA (vlivů na životní prostředí) se u územního plánu provádí v měřítku strategického dokumentu. Detailní dopady konkrétních záměrů (např. přestavba Safiny) jsou a budou předmětem samostatných řízení EIA (posouzení vlivů na ŽP) a projektových příprav, kde se řeší konkrétní počty aut, emise a hlukové limity. Změna ÚP pouze nastavuje rámec, který je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR Středočeského kraje). Nové dopravní uspořádání křižovatky Vídeňská x Vestecká naopak směřuje ke zvýšení plynulosti dopravy, což má pozitivní dopad na hlukovou zátěž a emise v zastavěném území. Koncepce tzv. „metrobusu“ ve vyhrazeném koridoru šířky 25 m je v současných podmínkách moderní organizace dopravy (PID) překonaná. Moderní systémy hromadné dopravy upřednostňují preferenci na stávajících komunikacích a flexibilní trasování. Blokování rozsáhlých ploch cenné půdy pro koridor, jehož reálná potřeba a ekonomická udržitelnost nebyla prokázána, by bylo v rozporu s principem hospodárného využívání území.“ Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu ve smyslu stavebního zákona je nástrojem, který umožňuje budoucí omezení nebo odnětí vlastnických práv k pozemkům (vyvlastnění či uplatnění předkupního práva). Pořizovatel po prověření záměru neshledal vymezení VPS v tomto případě jako nezbytné. Územní plánování by mělo zasahovat do vlastnických práv pouze v míře nezbytně nutné k dosažení sledovaného veřejného zájmu. Pokud lze předpokládat, že realizace záměru (v tomto případě skateparku) bude zajištěna standardní cestou soukromoprávního ujednání (např. budoucí koupí, směnou či nájemní smlouvou s vlastníkem pozemku), je vymezení VPS jakožto nátlakového institutu nadbytečné a z hlediska ochrany vlastnických práv neproporcionální.

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
Vymezit VPS koridor pro revitalizaci toku 1. z důvodů koordinace s dalšími četnými navrhovanými záměry v ploše Z1-6 by měl být pro připravovaný záměr obce-zmeandrování vodoteče (Olšanského potoka) vymezen jako VPS koridor pro revitalizaci vodoteče, viz. tvorba přírodních hodnot a vodních biotopů	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Pořizovatel neshledal důvod pro vymezení plochy revitalizace toku jako veřejně prospěšné stavby (VPS). Revitalizace vodoteče (meandrování Olšanského potoka) je záměrem přírodě blízkého charakteru, který je plně v souladu s navrženým funkčním využitím ploch krajinné zeleně a vodních ploch. Samotné funkční vymezení území v ÚP poskytuje dostatečný podklad pro realizaci tohoto záměru v rámci následných řízení. Vymezení VPS je právním nástrojem umožňujícím vyvlastnění pozemků nebo uplatnění předkupního práva. Jde o citelný zásah do vlastnických práv, který musí být odůvodněn nezbytností a nemožností dosáhnout cíle jiným způsobem. V daném případě se jedná o opatření, u kterého se předpokládá realizace na základě dohody s vlastníky nebo v rámci širších krajinotvorných opatření, nikoliv cestou nuceného odnětí vlastnických práv. Proces revitalizace (zmeandrování) vyžaduje určitou míru flexibility v rámci projektové přípravy. Pevné vymezení koridoru VPS v územním plánu by mohlo být v této fázi kontraproduktivní, neboť by zbytečně rigidně fixovalo trasu toku dříve, než bude dokončena podrobná hydrologická a technická dokumentace.	
VPS-přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecská x Vídeňská 1. plánovaná komunikace Hodkovické a související veřejná infrastruktura (vodovod, splašková kanalizace, úpravy DK, chodníky, veřejné osvětlení, světelná signalizace, dvourohádé stromořadí, bez tří plánovaných sjezdů na soukromý komerční pozemek a komerčních parkovacích stání) by měla být, navzdory uzavřeným smlouvám o nabytí pozemku/ů obcí, vymezena jako klíčová veřejně prospěšná stavba (VPS), neboť záměr má být realizován z veřejných prostředků (vč. KSÚS Středočeského kraje) a slouží nezpochybnitelnému veřejnému zájmu-řešení dopravního kolizního místa. Nevymezením VPS se obec/kraj dobrovolně vzdává základního nástroje pro zajištění realizace záměru ve veřejném zájmu a staví ho na rovněž běžné soukromé stavbě, což je v přímém rozporu s účelem nabytí pozemku. 2. Návrh by měl být doplněn o požadavek na plánovací smlouvu, která by zajistila transparentní a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a vyvážení závazků tak, aby díky nízké smluvní kupní ceně a dalším podmínkám v rámci dohody o pozemku (vč. recipročních změn funkčního využití pozemků-VPS koridor hrom, dopravy za OK) nedocházelo k případným nepřímým kompenzacím a neúměrnému přenášení finanční zátěže na obec či kraj (vč. nasmlouvaných tří sjezdů pro kamiony na soukromý pozemek odůvodněných panem starostou jako součást investice do chodníků)	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Vymezení přeložky komunikace Hodkovické jako Veřejně prospěšné stavby (VPS) je v tuto chvíli bezpředmětné, neboť obec již disponuje smluvními tituly k dotčeným pozemkům. Institut VPS slouží primárně k umožnění vyvlastnění, což v případě existence dohody s vlastníky postrádá smysl. Veřejný zájem na stavbě je plně deklarován jejím zařazením do ploch dopravy v ÚP. Požadavky namítajícího na kontrolu finančních aspektů smluv a technických detailů (počet sjezdů) přesahují zákonný rámec a měřítko územního plánu. Transparentnost a hospodárnost celého záměru je zajištěna standardními mechanismy podle zákona o obcích a zveřejněním příslušných smluvních dokumentů, které proces porizení územního plánu doprovázejí.	
Cyklostezka podél jižního okraje obce Vestec plánovaná cyklostezka při v IP2 by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Plánovaná cyklostezka není předmětem řešení Změny č. 1 Územního	

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
		plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.
	VPS VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec 1. Vymezení již realizované a užívané stavby cyklostezky by se mělo týkat pouze pozemků (p.č.), kde nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání a kde nepominul veřejný zájem na využití práva na vyvlastnění. 2. Měla by být vyznačena ve všech výkresech – chybí v koordinačním	1. Přípomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Veřejně prospěšná stavba se v územním plánu standardně vymezuje jako jeden funkční celek (liniová stavba). I když je část již realizována a pozemky pod ní jsou v majetku obce, vymezení VPS v ÚP potvrzuje trvalý veřejný zájem na existenci a provozování této konkrétní infrastruktury. Pokud by se VPS „rozsekala“ jen na drobné parcely (tzv. „švýcarský sýr“), ztratila by územně-plánovací dokumentace na přehlednosti a integritě. Vymezení VPS usnadňuje budoucí rekonstrukce, modernizace nebo údržbu celého úseku, nikoliv pouze jeho nevypořádaných částí. To, že je v ÚP vymezena VPS, automaticky neznamená, že se hned vyvlastňuje. Je to pouze územní předpoklad. Pokud je již pozemek ve vlastnictví obce, právo na vyvlastnění logicky zaniká (nelze vyvlastnit vlastní pozemek), ale samotná grafická značka VPS v mapě zůstává jako potvrzení charakteru stavby. 2. Přípomínce se vyhovuje. VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec bude doplněna do koordinačního výkresu – viz Pokyny (bod SJ+VP*7).
	VPS VD.9 Plocha pro výstavbu (související s výstavbou?) stanice metra Depo Písnice (Z1-14) - požadavek na precizní specifikaci 1. VPS nelze posoudit, není specifikován její účel a nezbytnost, název je zavádějící, samotné Depo Písnice leží na KÚ Písnice. Specifikace účelu požadována již k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP 2018- pořizovatelem zamítnuto pro předjímání řešení zpracovatelem 2. Není odůvodněno, proč veřejný zájem vymezení plochy pro výstavbu stanice metra Depo Písnice uvnitř hranice zastavěného území (v areálu Auto Kurz s.r.o. p. č. 488 a kapacitního parkoviště pro Kasino Vestec p. č. 482/1 a 482obcí, stavební povolení SÚ Jesenice Spis, zn.: SÚ/05012/2024/Haj Ing.) pře-	Přípomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Vymezení VPS VD.9 vychází z potřeby koordinace územního rozvoje s hl. m. Prahou a návaznosti na strategickou investici výstavby metra trasy D. Název „Depo Písnice“ je v tomto kontextu chápán jako označení celého funkčního celku infrastruktury metra, která má celorepublikový a regionální význam. Přestože samotná stanice a depo leží na KÚ Písnice, s nimi související vyvolané investice (dopravní napojení, technická infrastruktura, záchranná parkoviště P+R, úpravy terénu)

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
važuje nad veřejným zájmem zachování limitů areálové zeleně, ploch přírodních - zapracovaných do ÚP 2018 na základě požadavku hl. m. Prahy jako opatření proti srůstání obcí a i nadále v požadavcích zadání jako urbanistická závada k odstranění či omezení. 3. Návrh je v rozporu s cíli Územní studie krajiny ORP Černošice 2019 a zadáním řešit v území nízkou ekologickou stabilitu a nízký potenciál retence. VPS VD.4 Místní obslužná komunikace k ploše Z2C (WD4A silniční infrastruktura) 1. Část veřejně prospěšné komunikace VD.4, vyznačená žlutým obrysem je nesprávně uváděna jako zrušená krajským soudem v ÚP 2018 (zrušeny plochy P1 (S), Z1A (S), nikoliv veřejné prostranství PV.) 2. Pokud nebylo v odůvodnění precizně prokázáno, že pomínil veřejný zájem na zajištění dopravní obslužnosti ploch bydlení Z.5, Z.6 + další výstavba ul. Máchova (+Z2C + Z2B dle ÚP 2018) veřejně prospěšnou komunikací VD.4 (WD4A) nad křižením s komunikací Werichova (při RD členů samosprávy) by neměly být rušeny její úseky vymezené na soukromých stavebních pozemcích a byly zachovány podmínky umožňující ma-	zasahují do katastrálního území obce Vestec. Vymezení plochy Z1-14 je nezbytné pro zajištění stavební připravenosti pro tyto vyvolané stavby, které jsou nedílnou součástí provozuschopnosti metra. Předjímaní konkrétního technického řešení v úrovni ÚP není možné, neboť to bude předmětem následných stupňů projektové dokumentace. Pořizovatel připouští, že v území dochází ke střetu dvou veřejných zájmů: zájmu na ochraně areálové zeleně (proti srůstání obcí) a zájmu na vybudování strategické dopravní infrastruktury. Veřejný zájem na vybudování metra trasy D a souvisejícího zázemí je v tomto případě vyhodnocen jako prioritní. Metro představuje ekologicky nejšetrnější formu kapacity dopravy, která ve výsledku uleví nadměrné automobilové zátěži v obci Vestec. Vymezení VPS je nástrojem pro případné budoucí změny v území. Skutečnost, že na částech pozemků probíhá jiná činnost nebo jsou vydána stavební povolení, nebrání vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu. Územní plánování je procesem směřujícím do budoucna (predikce rozvoje), nikoliv pouze fixací současného stavu. Ochrana zeleně bude řešena v rámci podrobnější dokumentace minimalizací záboru a kompenzační výsadbou. Územní studie krajiny (ÚSK) ORP Černošice je územně plánovacím podkladem, nikoliv závazným dokumentem nadřazeným územnímu plánu. Pořizovatel vzal cíle ÚSK v potaz, nicméně v rámci komplexního řešení území převážil zájem na zajištění dopravní obslužnosti regionálního významu. Požadavek na ekologickou stabilitu a retenci vody v území není vymezením VPS VD.9 vyloučen. Tyto aspekty budou muset být povinně řešeny v rámci navazujících řízení na konkrétní stavbu (např. pomocí technických opatření na retenci srážkových vod, zelených střech, propustných povrchů atd.), což je standardní postup dle platných vyhlášek. Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění: K bodu 1 a 2 – Změna č. 1 ÚP je procesem, v rámci, kterého samospráva nově přehodnocuje budoucí rozvoj obce. I v případě, že původní VPS nebyla explicitně zrušena rozsudkem soudu, má obec právo v rámci nové koncepce rozhodnout o jejím zrušení či úpravě, pokud se změnil priority rozvoje území. Obec v rámci své samosprávné působnosti vyhodnotila, že dopravní napojení ploch Z.5 a Z.6 je dostatečně zajištěno stávající komunikační sítí. Vymezení VPS je extrémním zásahem do vlastnických práv (mož-

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
jetkoprávní vypořádání s vlastníky pozemků (např. 112/208,109/7). Jedině tak může v souladu s cíli územního plánování zajištěna plnohodnotná dopravní infrastruktura, nikoliv za nehospodárního vynaložení veřejných finančních prostředků na pouhý chodník. 3. Odůvodnění zrušení částí, které zaznělo od pana starosty na veřejném projednání, že tamní výstavba (v okolí RD členů samosprávy) negeneruje žádnou automobilovou dopravu, nelze akceptovat. I rodinné domy aj. formy bydlení v ul. Máchova, jsou zdrojem individuální automobilové dopravy, která by v rozporu s dlouhodobou koncepcí ÚP neměla být účelově odkláněna do přetížené komunikace Ve Stromkách. 4. Odůvodnění zrušení části v úseku při soukromém stavebním pozemku p.č.109/7, že na <i>chybějící pozemek 43 m² nelze uplatnit právo na vyvlastnění, neboť by tím došlo ke zmenšení soukromého pozemku na rodinný dům pod požadovaný limit 800 m²</i>, se nezakládá na pravdě, jak vyplývá z ověření. Po oddělení potřebných cca 43 m² na plnohodnotnou VPS komunikaci plocha stavebního pozemku činí cca 873 m², což překračuje minimální požadavek ÚP. 5. Jestliže podnikající developéři již přilehlé soukromé plochy zastavěli a obec po nich nepožadovala, aby VPS komunikaci zainvestovali, obec selhala v zajištění spravedlivé participace investorů na nákladech. Pokud je nová komunikace nezbytná i kvůli přetížení, způsobenému předchozí developerskou výstavbou a má obsluhovat i další rozvojové plochy těch, kteří z výstavby profitují, pak veřejný zájem spočívá v tom, že tato komunikace musí být postavena, ale nikoliv, že musí být placena z obecního rozpočtu. 6. Ponechání statusu veřejně prospěšné stavby VD.4 na soukromých pozemcích jen v úseku podél rozvojové plochy Z.1 s odůvodněním, že bude financována z obecního rozpočtu, je nepřipustné zneužití institutu VPS pro financování technické a dopravní infrastruktury pro soukromé realitní podnikání. 7. Do regulativů pro dané plochy Z.1 a Z.5 (Z1A+Z1B+Z1C+Z2B část) by měla být doplněna povinnost uzavřít plánovací smlouvu k transparentnímu a vyváženému zajištění financování dopravní a technické infrastruktury VPS VD.5 Silniční infrastruktura – místní komunikace (WD4C) 1. Zrušení dopravního napojení rozvojového obytného území (část plochy Z.2 a plocha T.2) by mělo být odůvodněno	nost vyvlastnění), a proto musí být využíváno restriktivně pouze tam, kde je veřejný zájem na konkrétní stavbě nepochybný a jiným způsobem nedosažitelný. Pořizovatel neshledal další trvání veřejného zájmu na tomto úseku VPS jako nezbytné pro fungování dopravního systému obce jako celku. K bodu 3 a 4 – Argumentace podatele ohledně generování dopravy v ul. Máchova a výpočtu plochy pozemku parc. č. 109/7 je věcná, nicméně pro rozhodnutí o vymezení či zrušení VPS není určující pouze matematický výpočet plochy pozemku nebo intenzita dopravy. Rozhodnutí o zrušení části VPS VD.4 není vedeno pouze snahou o zachování výměry konkrétního pozemku nad limit 800 m², ale širším urbanistickým záměrem zklidnění dané rezidenční lokality. Obec se rozhodla preferovat stávající rezidenční charakter území před budováním nové průjezdné komunikace, která by do oblasti mohla vnést nežádoucí tranzitní dopravu. Prioritou je využívání a případná intenzifikace stávajících hlavních sběrných komunikací (např. Ve Stromkách), nikoliv budování nových propojení skrze stabilizované obytné zóny. K bodu 5 a 6 – Podatel namítá nehospodárnost a selhání při participaci investorů. Otázka financování a minulých dohod s developery je však otázkou soukromoprávních vztahů a rozpočtové politiky obce, nikoliv primárním kritériem pro vymezení ploch v územním plánu. Územní plán stanovuje funkční využití území, nikoliv platební mechanismy. Institut VPS je vymezen tam, kde obec plánuje realizovat stavbu ve veřejném zájmu z veřejných prostředků (případně s příspěvkem investorů). Pokud obec vyhodnotila, že v určitém úseku postačí vybudování chodníku (pěší propojení) namísto plnohodnotné komunikace, jedná se o legitimní úvahu o hospodárnosti a budoucích nákladech na údržbu infrastruktury. Ponechání statusu VPS v úseku u rozvojové plochy Z.1 je logickým krokem pro zajištění alespoň základní obslužnosti této nové plochy. K bodu 7 – Požadavek na doplnění povinnosti uzavřít plánovací smlouvu do regulativů ÚP je nadbytečný a systémově nesprávný. Obec k tomuto nástroji může přistoupit i bez explicitního uvedení v textové části ÚP pro každou jednotlivou plochu. Nastavení konkrétních podmínek participace je předmětem jednání mezi obcí a investorem, nikoliv obecným regulativem územního plánu. Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: Zrušení části VPS VD.5 a s tím souvisejícího dopravního napojení ploch Z.2 a T.2 je výsledkem přehodnocení

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
		dopravní koncepce obce v rámci Změny č. 1 ÚP Vestce. Prověřením návrhu bylo zjištěno, že rozvojové plochy Z.2 a T.2 jsou dostatečně a kapacitně obslouženy prostřednictvím ostatních navržených nebo stávajících komunikací. Zrušení tohoto konkrétního úseku VPS VD.5 nepředstavuje zánik možnosti tyto plochy zastavět, ale pouze optimalizaci počtu vjezdů a propojení v území. Cílem je zamezit zbytečné fragmentaci území a nadměrnému rozšiřování zpevněných ploch tam, kde to není z dopravně-technického hlediska nezbytné.
	VPS VD.7 Cyklostezka podél západního okraje Vestec (WD5) 1. V hlavním a koordinačním výkresu chybně uváděna jako cyklotrasa (v rámci vozovky)	Připomínce se vyhovuje. Hlavním a koordinačním výkresu bude opraveno na cyklostezku – viz Pokyny (bod SJ+VP*8).
	VPS VD.2 Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce – mělo by být přehodnoceno 1. Návrhem dochází k účelovému rušení závěrečné části komunikace, která je součástí platného stavebního povolení Komerční zóna Z.27C 2. etapa inženýrské sítě a komunikace Spis, zn.: S-MUCE 26617/2024/OSU/Joch z 24.8.2024 úseky A,B,C, závazné stanovisko úřadu územního plánování Č.j.: MUCE 122770/2023), k jeho nahrazení dalšími komerčními plochami a ke sloučení s jinou již realizovanou obslužnou komunikací pro dopravní obslužnost pozemků/skladových areálů. Tím fakticky dochází ke zvětšení komerčních ploch (vč. o další nově navržené), ale zároveň k oslabení dopravní infrastruktury v území. Před schválením Změny by mělo být prokázáno, že je z hlediska ochrany veřejných zájmů, bezpečnosti a kapacity nově navržené řešení VD.2 přínosem oproti původnímu řešení. 2. Nově navrhovaná VD.2 je zprovozněna v investory realizované části vozovky (dle SP/ÚR v š. 7 m, vč. inženýrských sítí a veřejné osvětlení VO), avšak bez bezpečné infrastruktury pro pěší a liniové uliční zeleně. Je-li veřejným zájmem plně funkční komunikace, mělo by být ověřeno, zda vymezená širší VPS VD 2 vytváří předpoklady pro zajištění všech funkcí veřejné komunikace, vč. bezpečných chodníků, liniové zeleně a umístění již realizovaného veřejného osvětlení, tím spíše, že po uplynutí dohodnuté lhůty hodlá převzít celou stavbu do svého majetku. 3. Předložený argument, že chodníky, stromořadí, případně VO, budou realizovat na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to „zkoordinuje studií“, je v rozporu s principem VPS, nechrání veřejný zájem, umožňuje pokračovat v zavedené praxi, kdy investoři jako náhradu za veřejný chodník vydělají na svých pozemcích libovolné pásy, jejichž účelem je i parkování, či areálová zeleň dle limitů je vydávána i za veřejnou liniovou uliční zeleň, jak ostatně vyplývá z veřejně dostupných projektových záměrů. 4. Pokud je veřejným zájmem dokončení plně funkční komunikace, pak by pro veškeré rozvojové plochy Z.27, obsluhované touto komunikací, měla být doplněna podmínka uzavření cílené a právně závazné plánovací smlouvy, upravující financování těchto chybějících částí, aby se případné náklady na rozvoj území nepřesouvaly na obec. 5. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací	Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K bodu 1 – Změna č. 1 ÚP je výsledkem nového prověření potřeb obce a aktuální ekonomické a dopravní situace. Skutečnost, že na určitou část komunikace bylo v minulosti vydáno stavební povolení, nezakládá povinnost obce tento stav v územním plánu konzervovat navždy. Obec v rámci své plánovací autonomie dospěla k závěru, že navržené propojení a sloučení obslužných komunikací je efektivnější. Nové řešení snižuje celkový rozsah zpevněných ploch (komunikací) ve prospěch funkčních ploch, což je v souladu s principem hospodárného využívání území. Dopravní kapacita byla posouzena jako dostatečná pro obsluhu stávajících i navržených ploch. K bodům 2 a 3 – Vymezení VPS v širší odpovídající vozovce (v tomto případě 7 m) je legitimním krokem tam, kde obec předpokládá, že doplňková infrastruktura (chodníky, uliční zeleň) bude realizována investory na jejich pozemcích jako součást jejich stavebních záměrů. Územní plán stanovuje rámcové podmínky; detailní prostorové uspořádání bude řešeno v navazujících územních studiích (US 2) a v rámci navazujících řízení. K bodům 4 a 5 – Obec Vestec již disponuje systémem participace investorů na nákladech na veřejnou infrastrukturu (ve formě kompenzačních příspěvků). Tento systém je transparentní a aplikovaný na všechny investory rovným dílem. Stanovení povinnosti uzavřít plánovací smlouvu přímo v textové části ÚP je pro daný účel nadbytečné, neboť zákonné nástroje pro podmínění výstavby infrastrukturou již existují v obecné rovině (stavební zákon). Forma finančního vypořádání je věcí dohody mezi obcí a investorem a není předmětem územního plánování. K bodu 6 – Vymezení hranic územní studie

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy. 6. Povinnosti pořídit Územní studii US 2 by měla být uložena pro celé rozvojové a celou původní plochu obsluhovanou VPS VD 2 vč. účelově vyňaté červeně ohraničené plochy Z1-9, neboť vynětí znemožňuje ověřit celkovou funkčnost řešení7 tak, aby návrh nesloužil jen k legalizaci potencionálně rizikového stavu, kdy VPS komunikace jsou nahrazovány soukromými komerčními plochami a běžné komunikace pro obsluhu komerčního území jsou vydávány za nově navržené VPS komunikace, což je flagrantním porušením principů územního plánování. VPS VD.10 pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (VD.1) – mělo by být přehodnoceno, legalizace neověřeného, nekoncepčního stavu, falešný koridor 1. Návrhem dochází k nekompenzovanou degradaci veřejného zájmu ve prospěch soukromého komerčního rozvoje. Návrh „přesouvá“ soudem (pro mizerné odůvodnění) zrušený úsek VPS koridoru kapacitní veřejné dopravy WD1B (CNU.HD) z původní pozice na rozhraní rozvojových ploch Z27A, Z27B, Z27C do nitra plochy Z27C, kde ho nahrazuje zúženou plochou s již realizovanou vozovkou pro obsluhu jakési dílčí plochy vyňaté z plochy Z27C (viz. územní rozhodnutí a stavební povolení Komerční zóna Z27C – Vestec, 2. etapa-inženýrské sítě a komunikace), nespĺňující původní nároky a dodatečně ji vymezuje jako VPS. Navržené řešení je v rozporu s účelem a cíli územního plánování. V území docházet k významnému úbytku původně navržených veřejně prospěšných staveb veřejné dopravní infrastruktury (vč. rušení části VPS VD.2 po obvodu zóny) a k natlačení nekompletních poddimenzovaných komunikací do jednoho místa na komunikaci III/10114 Hodkovické. Rozsah v ÚP 2018 vymezených VPS komunikací veřejné dopravní infrastruktury v území by měl být ve veřejném zájmu naopak posílen, vzhledem k nárůstu dopravy vyvolaném návrhy v území Z1-1, Z1-12, Z1-9, Z1-15. 2. Investory v území již realizovaná obslužná komunikace pro Komerční zónu Z27C (dle SP úsek B v šíři 7 m) změnou navržená jako VPS VD pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (Koridor kapacitní hromadné dopravy VD.1), by měla být, za podmínky zachování/posílení původního rozsahu vymezení VPS, navržena v šíři CNU.1 tzn. uváděné 20 m/25 m? a s plnohodnotnou překryvnou funkcí. Tak budou vytvořeny podmínky pro plnohodnotný dopravní koridor vč. bezpečné infrastruktury pro chodce, autobusových zastávek a veřejné uliční liniové zeleně dle požadavku US.2 i regulativu pro CNU.1 3. Změna navrhuje vyjmout povinnosti Územní studie US.2 nejen z problematického území při komunikaci VPS VD.2, ale i z problematického území při komunikaci VPS VD.10 (jimiž dochází k degradaci VPS v území), což je z hlediska ochrany veř. zájmů nepřijatelné. Z veřejně dostupné projektové přípravy, vč. dotčeného úseku VPS VD.10 vyplývá, že vydlážděné pásy podél areálů mají sloužit k parkování, bezpečná veřejná infrastruktura pro pěší fakticky neexistuje a areálová zeleň supluje veř. uliční zeleň. Vágní odůvodnění že, veř. infrastrukturu: chodníky, liniovou zeleň, autobusovou zastávku, VO zbudují na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to zkoordinuje studií je nutné podepřít vymezením komunikace	je plně v kompetenci samosprávy. Plocha Z1-9 byla z řešení US 2 vyňata, neboť její rozvojové parametry a dopravní napojení jsou již stabilizovány nebo řešeny v jiných souvislostech. Zahrnutí této plochy do studie by neúčelně prodloužilo a zkomplikovalo proces pořízení studie bez prokazatelného přínosu pro celkovou funkčnost území. Pořizovatel odmítá tvrzení, že by toto vymezení sloužilo k „legalizaci rizikového stavu“; cílem je naopak zacílit studii na plochy, kde je potřeba podrobnější koordinace nejvyšší. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> K bodu 1 – Přesun koridoru pro kapacitní dopravu do nové polohy (VD.10) není degradací veřejného zájmu, ale jeho přizpůsobením aktuálnímu stavu v území. Původní trasování WD1B bylo vyhodnoceno jako obtížně realizovatelné z důvodu pokročilého stupně rozvoje okolních ploch. Nové vymezení v ploše Z27C využívá již existující/rozestavěnou infrastrukturu, což je v souladu s principem hospodárnosti a minimalizace nových záborů „na zelené louce“. Kapacitní prověření ukázalo, že navržená soustava komunikací (i přes dílčí zúžení oproti původním předpokladům z roku 2018) je schopna bezpečně obsloužit rozvojové plochy Z1-1, Z1-12 a další. K bodu 2 – Koridor CNU.1 (kapacitní hromadná doprava) má regionální význam a vyžaduje široký pás pro specifické technologie a zázemí. VPS VD.10 však plní funkci propojení, nikoliv hlavní trasy. Požadavek na šíři 20–25 m pro tuto spojovací komunikaci je vyhodnocen jako nepřiměřený (neproporcionální) zásah do vlastnických práv. Veřejný zájem na vybudování infrastruktury musí být vyvažován ochranou soukromého vlastnictví. Šíře odpovídající realizované vozovce (7 m) doplněná o prostor pro inženýrské sítě je pro daný účel postačující. K bodu 3 – Územní studie je nástrojem k prověření území, kde nejsou jasné vztahy a kapacity. V případě plochy kolem VD.10 je však území již fakticky stabilizováno vydanými a realizovanými stavebními povoleními (Komerční zóna Z27C). Trvat na pořízení územní studie pro území, které je již v pokročilé fázi realizace dle platných povolení, by bylo v rozporu s principem právní jistoty investorů a procesní ekonomie. Koordinace chodníků a zeleně bude zajištěna v rámci kolaudačních řízení a navazujících stupňů projektové dokumentace, nikoliv zpětně územní studií.

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
VPS VD.10 v odpovídající šíři a tím, že US.2 bude pro ověření funkčnosti uložena pro celou plochu Z.27. Tím bude naplněn účel VPS, jímž jsou plnohodnotné, dostatečné kapacitní komunikace zajištěné chodníky a liniovou zelení, což je cílem US.2 4. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy. Z1-8 (SM.C2) Plocha 1105 m² na novou budovu OÚ a veřejné prostranství V zastavěném území na soukromém pozemku – měla být vymezena jako plocha transformační, veřejně prospěšná stavba VPS občanské vybavenosti Záměr komunitního centra se společenským sálem, klubovny a ordinacemi lékařů Plocha by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vzhledem k rozsahu a charakteru záměru plánovanému v území s okolní zástavbou rodinných domů i jako plocha transformační se změnou funkčního využití občanská vybavenost, viz obdobně Z1-3 požární zbrojnice). K vytvoření podmínek pro harmonický rozvoj a ochranu okolní tuto radikální změnu stavby a funkce ošetřit speciálními regulativy. VPS Silniční infrastruktura – místní komunikace vypuštění WD4B zrušení pravděpodobně opomenuto zpracovat do návrhu K VYMEZENÍ „ŠIRŠÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI OBCE KOLEM NÁVSI“ Chybí odůvodnění, proč je „širší území centrální části obce“ vymezeno právě v tomto rozsahu. ÚP Vestec trvale deklaruje, že má být kladen důraz na historické jádro obce, které je kulturně a urbanisticky hodnotné. Tvoří ho rozšířený prostor Vestecké lineární návsi s kvalitní parkovou úpravou a rekonstruovanými původními domy a statky. Toto historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je vymezeno jako „širší centrální části kolem návsi“ společně s nevyužitými rozvojovými plochami „za humny“ aniž by mezi nimi byla nějaká hodnotová souvislost. Vymezené území by mělo být definováno na základě urbanistických hodnot a kritérií, nikoliv účelově ohraničeno Deklarovaný důraz na historické, kulturně a urbanisticky hodnot-	K bodu 4 – Obec Vestec zvolila systém kompenzačních příspěvků jako transparentní a nediskriminační nástroj participace všech investorů na rozvoji obce. Tento systém umožňuje obci flexibilně kumulovat prostředky a investovat je do infrastruktury tam, kde je to aktuálně nejvíce potřeba. Vynucování individuálních plánovacích smluv nad rámec tohoto systému pro již povolené záměry by bylo nesystémové. Technická realizace chybějících částí (chodníky, osvětlení) je zajištěna skrze podmínky stavebních povolení a následně smlouvy o převzetí infrastruktury do majetku obce. Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění: Transformační plochy se v novém stavebním zákoně a metodikách používají pro plochy, kde se mění charakter území (např. z továrny na byty). Zde jde o plochu, která je již součástí „centra“, takže změna na úřad je jen drobnou funkční úpravou v rámci jedné kategorie (smíšené území). Územní plán nastavuje funkční využití, které záměr umožňuje. Obec v tuto chvíli neshledává potřebu využít institut vyvlastnění (VPS), neboť hodlá pozemek získat standardní dohodou. Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění: Zmiňovaná plocha není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění: Pořizovatel prověřil textovou i grafickou část návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce a konstatuje, že veřejně prospěšná stavba s označením WD4B se v dokumentaci nevyskytuje. Připomínka se nevyhovuje. Vymezení centrální části obce není vedeno pouze snahou o ochranu historických budov, ale o vytvoření funkčního a kompozičního celku, který tvoří „srdce“ obce. Zahnutí ploch „za humny“ do centrální zóny je legitimním urbanistickým krokem, který směřuje k zahušťování namísto extenzivního rozrůstání do volné krajiny. Vyšší koeficienty zastavěnosti (70–80 %) jsou v centrálních zónách obcí standardní a žádané, neboť podporují městský charakter zástavby, vytvářejí uliční čáry a umožňují efektivní využití infrastruktury. Ochrana retence a ekologické stability je v těchto intenzivních plochách řešena

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
né jádro obce je v přímém rozporu s faktickým obsahem návrhu zahustit výstavbou s vysokou koncentrací bydlení, velkoobjemovými budovami s intenzivní komerčními regulativy 80% zastavěností 10% zeleně a 70% zastavění a 20% zeleně. V historicky, kulturně a urbanisticky hodnotném jádru obce by měl být koeficient zastavěností zachován. Textová část návrhu (cíle a priority) je tedy v rozporu s výrokovou částí ÚP i v rozporu s požadavkem na odstranění závad ve využití krajiny, neboť zvyšování podílu nepropustných ploch snižuje již tak nízký potenciál retence i již tak nízkou ekologickou stabilitu. Pro využití nevyhovujícího stávajícího zastavěného území na návsi (část Z1-8, SM.C2) s původním stavením, hospodářskými přístřešky a zahradou (stodola zbourána) by měla být vymezena transformační plocha T.X s vymezenými podrobnými závaznými podmínkami (regulativy), které zaručí kontrolovanou transformaci na občanskou vybavenost a veřejné prostranství v citlivém kontextu historické návsi. Zpracovat regulaci pro zachování historického, kulturně a urbanisticky hodnotného jádra obce s rekonstruovanými původními domy a statky Historické, kulturně a urbanisticky hodnotného jádro obce s rekonstruovanými původními domy a statky vymezit. Rozpor návrhu s výrokovou částí by měl být odstraněn zpracováním speciální regulace prostorové i výškové. Vzhledem k poloze jádra obce ve svažitém terénu zohlednit pohledovou výšku na straně orientované k návsi, vyloučit vznik podélného objemného bloku z delší strany ve směru do nezastavěného území převážně pod podzemí ze strany do hodnotné návsi, kompletně nad zemí, např. úpravou definice nadzemního podlaží (na pohledově nadzemní podlaží), omezením výšky soklu, omezením absolutní výšky na straně orientovaní do návsi K diskriminačním podmínkám ve vymezené „širší centrální části obce kolem návsi“ Území rozděleno do dvou ploch Z1-8 Stavingu Olomouc/Vestec Centrum a Z1-16 ostatních vlastníků/stavebníků. Dle schváleného zadání měly mít rovné podmínky. Zadání neodpovídá návrhu, Obec zneužívá svého postavení k selektivnímu zvýhodnění jednoho stavebníka-developera a) v možnosti extrémní koncentrace bydlení 80% zastavěnost, mim 10% zeleň (SM.C2) b) v benevolenci výstavby bytových domů (SM.C1) c) obdržel výjimku z podmínky v rámci veřejného procesu územního plánování uzavřít řádnou plánovací smlouvy s obcí se stanovením řádného kontribučního poplatku d) v ovlivnění návrhu dle smlouvy uzavřené s obcí (26.6.2024) v průběhu pořizování změny č.1 (zahájeno 20.9. 2023), tzn. mimo rámec transparentního veřejného procesu e) v nevykonatelných regulativech a zkrslení koeficientů zastavěnosti (koeficienty nedefinovány nebo 0% vozovky, parkovací stání, aj.) f) ostatním stavebníkům na návsi je za možnost zahuštění výstavby uložena diskriminační podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí na finanční spoluúčast po vzoru, jakýchsi nespecifikovaných pravidel platných pro Hl.m. Prahu K podmínce pro ostatní stavebníky uzavřít s obcí plánovací smlouvu na finanční spoluúčast po vzoru pravidel platných pro hl. m. Prahu Podmínka by měla být závazná pro všechny. Netransparentní výjimka pro Staving Olomouc/Vestec Centrum by měla být zrušena. Návrh by měl obsahovat buď konkrétní kritéria plánovací	<i>technickými parametry staveb (např. akumulační nádrže), nikoliv pouze plošným limitem zeleně.</i> <i>Pořizovatel odmítá tvrzení o selektivním zvýhodnění. Rozdílné regulativy pro různé plochy vycházejí z jejich odlišného urbanistického potenciálu, polohy v území a velikosti. Územní plánování není matematickým dělením práv, ale odborným návrhem uspořádání území. Plocha Z1-8 (Staving) je klíčovou rozvojovou plochou s potenciálem vytvořit nové centrum služeb (Těžiště), proto jsou pro ni stanoveny parametry umožňující tuto kapacitu.</i> <i>Skutečnost, že obec uzavřela s jedním z investorů smlouvu mimo proces ÚP, je výrazem samosprávné aktivity obce. Územní plán nemůže zpětně měnit soukromoprávní ujednání, ale stanovuje územní rámec. Podmínka uzavření plánovacích smluv pro ostatní stavebníky je standardním nástrojem dle nového stavebního zákona, který obec hodlá využívat k zajištění spravedlivého podílu na infrastrukturu. Metodika hl. m. Prahy je využívána jako uznávaný odborný podklad pro stanovení výše příspěvků.</i> <i>Požadavek na vymezení transformační plochy T.X a speciální výškové regulace se neakceptuje z důvodu zachování přehlednosti dokumentace.</i> <i>Stávající regulativy ploch SM.C jsou dostatečně podrobné. Výšková regulace je stanovena počtem nadzemních podlaží a absolutními limity, které jsou pro ochranu horizontu obce dostatečné. Zavádění pojmů jako „pohledově nadzemní podlaží“ by vneslo do interpretace plánu nejistotu. Svažitost terénu a pohledové vazby jsou standardně posuzovány v rámci územního řízení a stavebního zákona (ochrana urbanistických hodnot), není nutné pro ně vytvářet speciální výjimku v ÚP.</i>	

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
smlouvy nebo by zastupitelstvo mělo posoudit vhodnost komplikované pražské metodiky pro místní poměry, či projednat a schválit metodiku vlastní (např. inspirovanou obcí Zlatníky-Hodkovice) formou usnesení. Toto schválení je ostatně i dosud nenaplněnou prioritou programového prohlášení zastupitelstva 2022-2026 K dohodě/plánovací smlouvě z 26.6.2024 uzavřené obcí s developerem mimo proces územního plánování: Pokud na plochách s navrhovanou možností využití i pro bytové domy (SM.C1) obec sjednala s developerem řadové rodinné domy, měly tomu odpovídat závazné regulativy. Obec získá právní jistotu a veřejnost možnost kontroly. Zamezí se po 20 let zavedené praxi. K Z1-8 změna vybavenosti na bydlení/polyfunkční dům Těžiště (SM3) a změny rodinných domů na viladomy (SM4) Návrh do zastavěného území zavádí nové formy kapacitního bydlení, které jsou zde doposud nepřipustné: a) bydlení polyfunkční (dům Těžiště s cca 18-ti BJ, v přízemí Pošta partner s kavárnou) místo stávající plnohodnotné obč. vybavenosti b) „viladomy“ s větším počtem BJ než 3 (počet však návrh ne-specifikuje) místo stávajících rodinných domů Doplnit jaký je veřejný zájem v rozsáhlém obytném území omezit plnohodnotnou občanskou vybavenost (ordinace zubař, polykliniky, sociální služby, aj. komerční služby) a nahradit ji bydlením. Navrhovaná změna (místo 3 BJ v ...?... ? BJ, místo občanské vybavenosti – cca 18 BJ) povede i ke zhodnocení pozemků investora a nekompenzované zátěži na infrastrukturu obce i v dalších oblastech: odpady, školství, hromadná doprava, živ. prostředí aj. I tato změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy investora s obcí na finanční spoluúčast po vzoru Hl. m. Prahy, nikoliv tentýž investor i zde z podmínky selektivně vyjímán. Odmítnutí připomínky na veřejném projednání, že se tato podmínka plánovací smlouvy na tuto změnu nevztahuje, neboť nedochází k navýšení podlahové plochy bydlení, nelze akceptovat Nebytové prostory v objektu Těžiště (SM.3), které hodlá obec pořídit pro veřejnou službu Pošty Partner s kavárnou, venkovní předzahrádkou, přístupem zásobování a příslušnými návštěvníckými parkovacími místy (cca 10 + 2 ZTP), by měly být vymezeny jako veřejně prospěšná stavba (VPS) k zajištění jejich plnohodnotného a nekonfliktního využití (parkovací místa nesloužila jako sloučená k pokrytí deficitu vyvolanému privátními účely, nebyly nepřipustným způsobem porušovány limity zeleně). Důvodem vymezení jako VPS je tedy i ochrana veř. investic před jejich vynakládáním do případného okolního chaosu (parkování, limity zeleně). Nelze řešit netransparentním převodem blíže nespecifikované části plochy na obec. Změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem za účelem finanční spoluúčasti za zhodnocení pozemků po vzoru Hl.m. Prahy, Ověřit, zda šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu (ul. Máchova) je min. 12 m NÁPRAVA DEFICITU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE V rozvojovém obytném území jižně od komunikace Vestecké bylo zastavěno mnohohektarové obytné území, aniž by byly splněny zákonné požadavky na veřejná prostranství (dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. 1 000 m² veřejného prostranství	Monofunkční plochy vybavenosti jsou v centrech malých obcí často ekonomicky neudržitelné. Kombinace bydlení s komerčním parterem (Pošta Partner, kavárna) zajišťuje životaschopnost centra po celý den. Veřejný zájem na zachování služeb je zajištěn právě vymezením nebytových prostor v parteru, přičemž bydlení v patrech tento záměr financuje. Vymezení nebytových prostor uvnitř soukromého objektu jako VPS je metodicky nepřipustné. VPS lze vymezit nad pozemkem nebo celou stavbou, nikoliv nad částí vnitřních prostor budovy. Ochrana veřejné investice do pošty bude řešena smluvně (věcná břemena, nájemní smlouvy), nikoliv nástrojem územního plánu. <i>Požadavek vyhlášky č. 146/2024 Sb. na šířku veřejného prostranství 12 metrů se vztahuje primárně na nově navrhované plochy. V zastavěném území a u stávajících komunikací (jako je ul. Máchova) se uplatňuje výjimka, kdy se vychází ze stávajících prostorových možností, aby nedocházelo k bezdůvodným demolicím nebo zásahům do stabilizované zástavby. Navržené řešení je v tomto kontextu považováno za přípustné.</i> Připomínka se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: „Náprava deficitu VP“ není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování</i>

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
na 2 ha). Jde o vzájemně provázané plochy (Z1B, Z1C, Z2A, Z2B, Z2C, Z2D zcela či z části zastavěné) s obytnou, zastavbou v souhrnu na cca 8-9 ha. Obec byla od roku 2008 na absenci veřejných prostranství a na pochybení v samosprávných schvalovacích procesech systematicky a marně upozorňována. V průběhu let tak deficit veřejných prostranství narostl na cca 4 000 m². Občané přitom mají na tuto infrastrukturu ze zákona nárok. Má přispět ke zkvalitnění jejich života, pozitivně ovlivnit biodiverzitu, mikroklima, vsakování vod, přispět k ekologické stabilitě (parky náměstí, veřejná zeleň, místa k obecnému volnému pobytu v zeleni, setkávání, odpočinku). Je požadováno, aby byl takto historicky nakumulovaný deficit kompenzován závazným vymezením veřejných prostranství 4 000 m² v grafické a textové části změny č.1 ÚP. Argument pana starosty na veřejném projednání, že jsme si s autorkou krajinného plánu řekli, že zeleň bude v krajně, neboť sedět v parku 1000 m² v zástavbě nedává smysl, nelze akceptovat. Ke krytí deficitu by nemělo být započteno: a) oplocený komunitní prostor/zahrada 1260 m² na pozemku p. č. 112/159, s regulovaným přístupem, z části zastavěný stavbou spolkového pobytového účelu (kuchyně, toalety, pergola, sklad vybavení), viz stavební povolení, oplocení – územní souhlas Místo stávající funkce obytné by zde měla být nově vymezena plocha občanské vybavenosti se spec. využitím, nikoliv zeleně parkové ZP. Není veřejným prostranstvím (viz způsob využití). Změna není součástí zadání, v návrhu není řádně zdokumentována ani odůvodněna. b) Dopravní infrastrukturu (konkrétně 8 parkovacích stání v uličním prostoru), která byla původně povolena jako obslužná/návštěvnická stání ke vznikajícímu veřejnému prostranství. To následně zaniklo jeho oplocením pro spolkovou činnost s omezeným přístupem veřejnosti; parkovací stání zůstala jedinou veřejně přístupnou plochou v daném území. Tato stání nejsou slučitelná s účelem kompenzace historického deficitu VP, jímž je zajištění obecného volného pobytu v zeleni, rekreace a ekologické stability. Slouží výhradně jako dopravní plocha. Dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. se navíc pozemní komunikace (včetně parkovacích stání) do výměry plní kvantitativní standard VP nezapočítávaly a jejich zařazení do krytí deficitu je nepřipustné. K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ Vyhodnocení uvádí, že u naprosté většiny sledovaných oblastí, nedojde k významným vlivům, takže nejsou potřebná žádná dodatečná opatření. Je v rozporu s obsahem i rozsahem změny i s jejím zadáním: řešit ekologické, hygienické, dopravní, krajinné záležitosti a zohlednit Územní studii krajiny 2019 ORP Černošice. Ta deklaruje především vyčerpaný hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vlivem vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch) na návrh. Návrh se explicitně zbavuje zodpovědnosti za řešení sucha nadmístního významu – vylučuje řešení v rámci změn (dle Politiky územního rozvoje ČR – Vestec specifická oblast ohrožená suchem (v SOB9). Závazné dovymezení dvou vodních ploch v lokalitě Z1-6 - přírodních retenčních nádrží ve volné krajině (které již vymezil Krajinný plán, jenž byl již součástí projednávaného ÚP 2018) je bezpochyby dílčím přínosem, ale nedostatečným opatřením, které neřeší poměry v zastavěném a zastavovitelném území.	územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění: Pořizovatel po podrobném přezkoumání uplatněných výhrad konstatuje, že návrh Změny č. 1 ÚP Vestce je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci i stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení bylo zpracováno autorizovanou osobou v souladu se zákonem. Pokud zpracovatel SEA dospěl k závěru, že navrhované změny nedosahují prahové hodnoty významného vlivu na životní prostředí, je toto odborné posouzení pro pořizovatele stěžejní. Soulad s Územní studií krajiny ORP Černošice byl prověřen a návrh obsahuje konkrétní opatření (např. vymezení vodních ploch v lokalitě Z1-6), která v rámci kompetencí územního plánu přispívají k retenci vody. Problematiku sucha

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Udržitelný rozvoj musí zákonitě ovlivňovat: Redukce zelených ploch významná redukce ploch Krajinného plánu aj. zelených ploch přírodních (ztráta bez adekvátní kompenzace) Změna krajinného rázu regionální sušárna čistírenských kalů (3x kapacitní hala) Z1 -4 a rozšíření agroareálu (2 x hala) Z1 -5 v plochách Krajinného plánu Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha Návrh ignoruje podmínku (KÚSK) posouzení nezbytnosti a účelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, není vyjádřena míra využití stávajících ploch/chybí informace o rezervách, bez čehož nelze schválit zábory, Nereálnost navrhovaného opatření čtyřřadé aleje bulváru Vídeňská V ÚP 2018 byl vymezen nejvýznamnější prvek sídelní zeleně-dvouřadé oboustranné stromořadí koridoru exponované Vídeňské ulice, jako opatření ke kompenzaci postupně se kumulujících ekologických a hygienických závad v rozrůstajícím se zastavovaném území. Podkladem pro vymezení se stala architektonicko-urbanistická studie arch. Zdeňka Ouředníčka z roku 2010. V průběhu 15-ti let s přispěním nezávadnosti opatření (nevymezeno jako veřejně prospěšná stavba), bylo území, až na vzácné výjimky, zcela zastavěno. Vzhledem k reálnému stavu území je opatření, v drtivé části území z hlediska kompenzace ekologických a hygienických závad zcela neúčinné, nespolehlivé a neefektivní. Tím spíše, že právě tam, kde je možné masivní dvouřadé stromořadí alespoň z části zrealizovat na ploše Z. 17 (Z. 17.A) či transformační ploše v lokalitě Z1-3, ho návrh ruší. Odůvodnění na veřejném zasedání, že ho ruší, neboť tam má obec nějaké záměry, kterým překáží nelze akceptovat. Neúčinné opatření by mělo být kompenzováno v adekvátním rozsahu vymezením realistického a realizovatelného opatření v jiné, zastavitelné lokalitě, kde bude zároveň vymezeno jako VPS. Odkazování na neexistující nebo nerealizovatelné/nezávazné prvky zeleně snižuje věrohodnost celého ÚP. Proto by právě v rušeném úseku měl být koridor dvouřadého oboustranného stromořadí vymezen jako veřejně prospěšná stavba, ponechán ve stávající šíři 52 m. Zábory ZPF I. třídy ochrany Navrhovány nové zábory ZPF 7,54 ha, z toho 1,54 ha na kvalitní I. třídě ochrany, aniž by bylo prokázáno, že záměr nelze umístit jinde, lokalita Z1-5 Agroareál z části na půdách I. třídy ochrany	<i>nadmístního významu (SOB9) nelze řešit izolovaně na úrovni jedné obce, nicméně ÚP vytváří územní předpoklady pro ochranu vodního režimu.</i> <i>Návrh Změny č. 1 reflektuje potřebu rozvoje obce v souladu s její strategií. Vymezení ploch Z1-4 (sušárna kalů) a Z1-5 (agroareál) navazuje na stávající funkční plochy a směřuje k ekonomickému rozvoji a soběstačnosti infrastruktury. Detailní posouzení vlivu staveb na krajinný ráz a konkrétní architektonické řešení bude předmětem následných stupňů projektové přípravy, kde budou stanoveny konkrétní podmínky ochrany.</i> <i>Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha bylo předmětem koordinace s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (KÚSK). K záboru půd I. třídy ochrany dochází pouze v nezbytných případech, kdy veřejný zájem na rozvoji občanské vybavenosti a hospodářské infrastruktury převyšuje zájem na ochraně půdy. Potřeba ploch je odůvodněna v textové části návrhu v souladu s požadavky stavebního zákona.</i> <i>Původní koncept čtyřřadé aleje z roku 2010 se v čase ukázal jako v celém rozsahu nerealizovatelný vzhledem ke stávajícím majetkoprávním vztahům a již povoleným záměrům. Územní plán musí pracovat s reálnými předpoklady. Zrušení části koridoru v plochách, kde obec plánuje jiné záměry, je projevem plánovací autonomie obce a snahy o efektivní využití území. Požadavek na vymezení VPS v šíři 52 m je v současné situaci sledán jako nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků.</i> <i>Zábory ZPF byly řádně projednány a odsouhlaseny příslušnými orgány ochrany státu. Argumentace o nedostatku odůvodnění je irrelevantní, neboť odůvodnění je</i>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
ale i v ÚSES, v lokalitě Z1-6 nezohledněn zábor dle projektové přípravy Skateparku s občerstvením. Zábory nedostatečně odůvodněny jen obecně – veřejným zájmem, aniž by jeho převahu nad původním blíže specifikoval Extrémní zahuštění obytné výstavby Ve významné části zastavěného a zejména zastavitelného území navrženy změny limitů-zastavěnost 80 % (ev. 70 %), koeficient zeleně 10 % (ev. 20 %) a zaváděny nové formy kapacitního bydlení. V přímém rozporu s potřebou odstranit/zmírnit hygienické závady (hluk, prach z dopravy, mikroklima,) a odstranit/zmírnit hydrologické závady (zlepšit hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch). Návrh zde prakticky vylučuje požadavek na zasakování vod v místě vzniku, není podpořen funkčními regulativy. Redukce veř. dopravní infrastruktury, prohloubení dopravních závad vysoké koncentrace dopravy v centrech obce Redukování ploch dopravní infrastruktury s absencí podmínek pro vznik infrastruktury pro chodce, liniovou zeleň viz. VD.2, VD.10 (z podmínky zpracování US.2, kde by bylo závazně řešeno vyňata významná část území Z.27), zkrácení obslužné komunikace VD.4 -převádění dopravní zátěže do jiné části obytného území, nárůst přestavbou areálu Safina na kapacitní Panattoni Business park, z regionální sušárny čistírenských kalů, z rozšíření výrobního agroareálu Historický deficit veř. prostranství vzniklý zástavbou obytných území Ignorování deficitu (obytná zástavba realizována v rozporu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb.) znemožňuje řádné posouzení kumulativních dopadů na mikroklima, vsakování srážkových vod a kvalitu života obyvatel Zvláště chráněné druhy živočichů Pořizovatel sice požadavek Krajského úřadu na zpracování hodnocení pro lokalitu Z1-7 akceptoval, ale do návrhu není možné zapracovat případné regulativy pro využití této plochy, neboť byl požadavek odsunut mimo rámec projednání změny č. 1 ÚP. Produkce technologických vod Návrh uvádí, že realizací změn nedojde k produkci žádných technologických vod. Vzhledem k tomu, že v lokalitě Z1-5 je navrhovaná komerční plocha Z.30 pro rozšíření mrazírenského výrobního agroareálu, jehož provoz prokazatelně generuje odpadní technologické vody vypouštěné do vodoteče Olšanského potoka, může být tvrzení o nulové produkci technologických vod zavádějící. Mělo by být ověřeno. K NEDOSTATEČNÉMU ZOHLEDNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE, ZEJMÉNA V OHROMNÉ PŮMYSLOVÉ ZÓNĚ Území Vestec je ve studii vyhodnoceno jako území s nedostatečným hydrologickým potenciálem, vážně narušeným vodním režimem vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch, což návrh v zastavovaném území zohlednil obecným požadavkem na „zasakováním srážkových vod v místě vzniku“ a dále „případným zajištěním likvidace srážkových vod retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku“ Srážkové vody z komunikací komerční zóny v zastavitelné ploše Z.27 odtékají do stoky DK v komunikaci (pravděpodobně bez předčištění) a pod zemí jsou převáděny na druhý konec katastru do centrální retenční nádrže. Srážkové vody v areálech jsou sice	součástí textové části, která byla v souladu se zákonem zveřejněna a koordinována. <i>Navýšení koeficientu zastavěnosti a snížení podílu zeleně v některých lokalitách je reakcí na požadavek kompaktní obce a zamezení nežádoucímu rozrůstání do volné krajiny. Povinnost zasakování srážkových vod v místě vzniku je striktně dána platnou legislativou a bude muset být doložena u každého konkrétního záměru v rámci stavebního povolení, bez ohledu na obecný koeficient zeleně v ÚP.</i> <i>Změny v dopravním řešení vycházejí z aktuálních potřeb a vývoje v území. Úpravy koridorů (např. VD.4) směřují k optimalizaci obslužnosti. Tvrzení o nulové produkci technologických vod vychází z deklarované budoucí funkce ploch; pokud konkrétní provoz (např. mrazírny) bude generovat odpadní vody, musí tento provoz splnit limity kanalizačního řádu a vodoprávního úřadu, což je proces mimo úroveň měřítka územního plánu.</i> <i>Postup pořizovatele u lokality Z1-7 je v souladu s požadavky Krajského úřadu. Ochrana zvláště chráněných druhů je zajištěna zákonem č. 114/1992 Sb. a bude řešena v rámci samostatného řízení o výjimce před zahájením realizace, což je standardní procesní postup.</i> Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Územní studie krajiny (ÚSK) je územně plánovacím podkladem, nikoliv závazným dokumentem. Její závěry a doporučení byly v rámci Změny č. 1 ÚP Vestce náležitě vyhodnoceny. Požadavek studie na ochranu hydrologického režimu je v návrhu ÚP přímo reflektován v textové části, která ukládá povinnost „zasakování srážkových vod v místě vzniku“ a „zajištění likvidace srážkových vod retenční nádrží“. Tímto se obecná doporučení ÚSK stávají v daném území závaznými regulativy pro jakoukoli budoucí výstavbu. Způsob nakládání s dešťovými vodami

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
	kumulovány do areálových retenčních nádrží, ty však primárně sloužícími k ochraně DK před přetížením, ale nedochází k retenci v místě vzniku a návratu vody do místního hydrologického cyklu, což je v rozporu s prvořadým cílem retence vody. Nejsou vytvořeny závazné podmínky pro vznik modrozelené infrastruktury (komunikace v nových rozvojových plochách s vegetačními a filtračními vsakovacími pásy, propustnými dlažbami, povrchovou retenční nádrží pro Z.27, územní studie US.2 je vymezena jen na vybranou část území)	v průmyslových a komerčních zónách musí zohledňovat nejen požadavek na retenci, ale také na ochranu kvality podzemních a povrchových vod. V plochách s vysokým rizikem kontaminace srážkových vod (např. komunikace s intenzivní dopravou v komerčních zónách) je z technologického a bezpečnostního hlediska často vhodnější centralizovaný systém s řádným stupněm předčištění (např. odlučovače ropných látek), než nekontrolované plošné zasakování. Stávající systém centrální retenční nádrže, do které je plocha Z.27 napojena, je navržen tak, aby reguloval odtok a zabránil hydraulickému přetížení recipientu. Územní plán nevylučuje, aby v rámci konkrétních stavebních projektů byla doplňována i lokální opatření (zelené střechy, areálová retence), ale technické detaily potrubního vedení a konkrétní hydraulické výpočty jsou předmětem vodoprávního řízení, nikoliv územního plánu. K modrozelené infrastruktuře a propustným povrchům: Územní plán stanovuje základní limity využití území (funkční plochy, koeficienty zeleně). Požadavek na konkrétní materiály (propustná dlažba) nebo specifické prvky (filtrační pásy) je detailem, který náleží do nižších stupňů dokumentace (např. územní studie lokality, projektová dokumentace pro stavební povolení). Zavedení striktních technických parametrů „modrozelené infrastruktury“ přímo do ÚP by mohlo v budoucnu blokovat technologický pokrok nebo specifická technická řešení, která budou v době realizace efektivnější. Vymezení územní studie jen na vybranou část území je vedeno snahou o efektivní koordinaci nejvíce exponovaných ploch. Pro zbývající část území jsou regulativy nastaveny přímo v textové části Změny č. 1, což pořizovatel považuje za dostatečný nástroj pro zajištění udržitelného rozvoje.
	PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE NEZOHLEDNĚNÉ PŘI PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ Z1-1 Safina – průmyslový business park 8 ha 1. V návrhu chybí úprava regulativů k ploše s přiřazeným indexem OK.1. Úprava regulativů dle záměrů nového vlastníka, přestavba na business park	Připomínka v bodě č. 1 vzata na vědomí. Pořizovatel rozhodl o vypuštění lokality Z1-1 z návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec, a to zejména z důvodu zajištění právní jistoty a procesní stability celé změny. Pro lokalitu Z1-1 s indexem OK.1 nebyla v rámci aktuálního návrhu Změny č. 1 dopracována podrobná a jednoznačná úprava regulativů, která by odpovídala nově deklarovanému záměru Schválení změny bez jasné definovaných podmínek prostorového uspořádání a funkčního využití (chybějící regulativy) by vedlo k právní neurčitosti dokumentace. Takový postup by byl v rozporu s principy stavebního zákona,

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	2. Ze záměrů nového vlastníka (dokumentace EIA) i jeho smlouvy s obcí vyplývá převedení splaškových vod z areálu na ČOV Vestec. Nároky na ČOV by měly být v návrhu jasné specifikovány, viz též samostatná připomínka k ČOV 3. Vzhledem ke zjištěným závadám v území: vysoké intenzitě dopravy, hluku ze silniční dopravy, emisím Nox a vyčerpánému hydrologickému potenciálu: a) by neměly být navyšovány limity zastavěnosti (dle smlouvy ze stávajících max 50 % na 60 %) b) by neměly být snižovány limity zeleně (dle smlouvy ze stávajících min. 25 % na 15 %), neboť toto zvýšení prostavěnosti areálu, vč. ploch zpevněných, povede k posílení tepelného ostrova a prohloubení vysušování krajiny. Ke zmírnění/odstranění závad vymezení Zelené páteře v ÚP Vestec nestačí, tím spíše, že i praxí této změny ÚP je zmenšování plochy Zelené páteře ve prospěch ploch zastavitelných. Ekologická, environmentální opatření je nutné posílit, zachování stávajících regulativů je klíčovým opatřením. 4. Zvýšením regulativů pro nového vlastníka by vznikl i nebezpečný vzor pro ostatní vlastníky areálů na stabilizovaných/zastavěných i rozvojových/zastavitelných plochách OK. 5. Měly by být zachovány chodníky podél komunikace Průmyslové a II/603 Vídeňské. V záměru vlastníka (dokumentaci EIA i smlouvě s obcí) jsou chodníky zapracovány jako plochy zeleně, čímž dochází k účelovému zkreslování limitů zastavěnosti a zhoršování bezpečnosti chodců	který vyžaduje, aby územní plán stanovoval jasné a srozumitelné podmínky pro rozhodování v území. Doplnění specifických regulativů „za pochodu“ v této fázi procesu, aniž by byly řádně prověřeny dopady takové změny na okolní území (doprava, hluk, emise), by vystavilo celou Změnu č. 1 vysokému riziku soudního napadení a následného zrušení pro procesní vady. V zájmu toho, aby nedošlo k ohrožení platnosti ostatních nezbytných částí Změny č. 1, je nezbytné tuto nedořešenou a rozsáhlou lokalitu vyjmout. Ponechání lokality v návrhu bez odpovídajících regulativů by zatížilo územní plán vnitřní rozporností. – viz Pokyny (bod SJ+VP*9). Připomínce se v bodě č. 2 až 5 nevyhovuje. Odůvodnění: K bodu 2: Požadavek na detailní specifikaci nároků na ČOV přímo v textové části ÚP není přípustný. Územní plán stanovuje koncepci technické infrastruktury a funkční využití území, nikoliv přesné výpočty bilancí pro konkrétní areály. Otázka napojení na ČOV Vestec a její kapacita je řešena v samostatné části odůvodnění ÚP věnované technické infrastruktuře a je předmětem smluvních vztahů mezi investorem a provozovatelem sítě. Soulad s dokumentací EIA je sledován v rámci navazujících řízení. K bodu 3 a 4: Pořizovatel trvá na navržených limitech zastavěnosti (60 %) a zeleně (15 %) pro plochu OK.1 z efektivity využití území. Zvýšení intenzity zastavění v již urbanizovaném a stabilizovaném areálu je v souladu s principem „kompaktní obce“. Umožňuje soustředit ekonomické aktivity do jednoho místa a brání záboru další volné krajiny v jiných částech obce. I při nižším procentuálním podílu zeleně bude v rámci modernizace areálu kladen důraz na její kvalitu a funkčnost (např. v rámci modrozelené infrastruktury), což může mít na mikroklima příznivější vliv než stávající, často neudržovaná zeleň v průmyslovém areálu. Úprava limitů pro tento konkrétní areál nezakládá automatický nárok na obdobné změny v jiných lokalitách. Každá plocha je v ÚP posuzována individuálně s ohledem na její polohu, význam a urbanistický kontext. Navržené parametry jsou pro daný typ business parku v této lokalitě adekvátní. K bodu 5: Tvrzení o „účelovém zkreslování“ odmítáme. Územní plán definuje plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury v souladu s platnou legislativou a metodikou. Pokud jsou chodníky součástí veřejného prostoru nebo dopravního koridoru, jsou jako takové v území chráněny. Technické detaily (zda je chodník lemován zelení nebo jaké je materiálové provedení)

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Z1-2 zrušení plochy přírodní u kruhového objezdu II/603 Vídeňská z důvodů výstavby parkoviště navazujícího na přivaděč okruhu 1. Měla-li být dle zadání prověřena aktualizaci dle skutečného stavu – na celé vymezené ploše se nachází nepovolená stavba privátní zpevněné odstavné plochy, parkoviště. Je nevhodně obsluhované z kruhového objezdu sjezdem v parametrech pro zemědělskou techniku a navazujícího na polní cestu. Cílem územního plánování by neměla být legalizace černé stavby, kdy vlastník za porušování předpisů bude odměněn zhodnocením pozemků a úhradou nákladů na pořízení této změny z prostředků daňových poplatníků – rozpočtu obce. Jak k tomu přijdou poctiví vlastníci provozoven, kteří zákony dodržují. 2. Když vlastník v roce 2008 sjednával s obcí koupi obecního pozemku, sousedícího s areálem provozoven v jeho vlastnictví, bylo smluvními stranami argumentováno tím, že tyto pozemky kompenzují zcela chybějící plochy areálové zeleně/nedodržení limitů zastavěnosti v provozovnách vlastníka. Má-li být prověřen skutečný stav, mělo by být zjištěno, že tímto opatřením náprava sjednána nebyla. Změnou by došlo k prohloubení závad v území. Plocha by pro kompenzace nadlimitní prostavěnosti území měla zůstat vymezena jako nezastavitelná plocha přírodní. 3. Absence infrastruktury pro pěši je z hlediska bezpečnosti z tohoto návrhu zásadní závadou. Z1-4 regionální sušárna kalů 1. Mělo by jít o zařízení pro oblast Dolnobřežanska, což předpokládá svaz čistírenských kalů z mnoha dalších obcí skrze rezidenční zástavbu Vestce (byť po jejím okraji). Proto by mělo být navrženo a projednáno alternativní vymezení plochy v rámci zastavitelných ploch průmyslové zóny. Převážka kalů skrze rezidenční zástavbu Vestce by se tak omezila pouze na kaly z ČOV Vestec. Nemuselo by dojít k redukci ploch Zelené páteře a negativním zásahům do koncepce Krajinového plánu. 2. Záměr neodpovídá koncepci utváření obce Vestec – situování ploch pro bydlení a rekreaci východním směrem od komunikace II/603 Vídeňské. Situování průmyslových ploch na opačné, západní straně z důvodů ochrany veřejného zdraví obyvatelstva před emisemi Nox a hluku z dopravy.	jsou předmětem projektové dokumentace. Bezpečnost chodců je prioritou obce a bude zajištěna v rámci schvalování konkrétní dopravní studie a projektové dokumentace, nikoliv stanovením koeficientu zeleně v ÚP. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Územní plánování je činností směřující k nalezení optimálního využití území z pohledu budoucího rozvoje, nikoliv nástrojem pro řešení deliktů proti stavebnímu řádu. Existence nepovolené stavby (tzv. černé stavby) není zákonnou překážkou pro změnu funkčního využití plochy, pokud je nově navržená funkce (v tomto případě plocha dopravy/parkoviště) v daném místě urbanisticky vhodná a žádoucí. Případné sankce či řízení o odstranění nebo dodatečném povolení stavby jsou v kompetenci stavebního úřadu v samostatném správním řízení a nejsou předmětem projednávání územního plánu. Vymezení plochy jako zastavitelné pro potřeby dopravy reflektuje polohu pozemku u kapacitního komunikačního uzlu (kruhový objezd, přivaděč k okruhu), kde je tato funkce logická a účelná. <i>Smluvní ujednání mezi obcí a soukromým subjektem z minulosti (rok 2028) jsou vztahy soukromoprávního charakteru. Konkrétní technické parametry sjezdu z kruhového objezdu a jeho vhodnost pro daný typ provozu nejsou předmětem územního plánu, stejně tak požadavky na infrastrukturu pro pěši a celkovou bezpečnost provozu jsou dány technickými normami (ČSN), které musí každý projekt splnit.</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Vymezení plochy Z1-4 (Z.29) pro sušárnu kalů je strategickým opatřením, které je hodnoceno jako přínos pro životní prostředí území. Realizace této stavby umožní modernizaci odpadového hospodářství obce, snížení intenzity nákladní dopravy spojené s odvozem kalů a je nezbytnou podmínkou pro zvýšení kapacity ČOV. <i>Umístění zařízení na zpracování kalů v přímé návaznosti na stávající areál ČOV je z urbanistického i technologického hlediska nejvhodnějším řešením. Tato synergie minimalizuje nutnost přepravy „mokrého“ kalu (který má největší objem a představuje nejvyšší riziko zápachu) po veřejných komunikacích. Přemístění sušárny do průmyslové zóny na opačném konci obce by naopak vyvolalo novou, neúměrnou dopravní zátěž spojenou s převozem</i>

PŘIPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
	Z1-5 rozšíření areálu Agro Jestliže praxe ukazuje, že rozsah ploch Zelené páteře/ Krajinného plánu, vymezené ÚP Vestec 2018 z enviromentálních důvodů, může být redukován, tento úbytek by měl být za účelem snižování zjištěných ekologických a hydrologických závad v území kompenzován náhradními plochami.	kalů z ČOV přes celou obec do průmyslové zóny. Navržené řešení koncentruje související technickou infrastrukturu do jednoho funkčního celku. Dopravní obsluha areálu bude vedena po komunikacích, které jsou pro tento typ zátěže dimenzovány. Regionální význam zařízení (pro oblast Dolnobřežanska) je dán snahou o efektivní a environmentálně odpovědné nakládání s odpady v souladu s krajskou koncepcí odpadového hospodářství. Veřejný zájem na vybudování moderní a nezbytné infrastruktury pro likvidaci odpadních vod a kalů je v tomto případě prioritní. Sušárna kalů je klíčovým prvkem pro udržitelné fungování regionu. Redukce zeleně je v daném místě minimální a bude kompenzována technickými opatřeními a výsadbou doprovodné zeleně přímo v areálu, která zajistí vizuální i hygienické odclonění stavby. Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K povaze koncepce Zelené páteře a Krajinného plánu: „Zelená páteř“ a „Krajinný plán“ jsou koncepčními nástroji obce Vestec, které byly do územního plánu vloženy nad rámec zákonných povinností s cílem kultivovat krajinu. Nejedná se o nezastavitelné plochy s absolutní ochranou (jako jsou např. plochy ÚSES nebo lesní pozemky), ale o plochy s určitým funkčním potenciálem. Územní plánování je procesem neustálého vyvažování různých veřejných zájmů – v tomto případě zájmu na posílení ekologické stability krajiny a zájmu na podpoře hospodářské činnosti a rozvoji stávajícího zemědělského/výrobního areálu.
	Z1-9 Západní komerční zóna 1. Komunikace jsou již realizovány, Krajský úřad SK dotazem na obci zjistil, že územní studie komerční zóna Vestec-Hodkovická, bude podkladem pro změnu ÚP, nikoliv podklad pro rozhodování. Změna ÚP, podle již realizovaných staveb komunikací by nebyl postup v souladu s plněním cílů územního plánování. 2. Srážkové vody z těchto realizovaných komunikací by měli být likvidovány zasakováním v místě vzniku, nikoliv odváděny stokami DK v tělesu komunikace pod zemí na opačný konec katastru	Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K bodu 1: Územní plánování je procesem kontinuálním. Skutečnost, že některé prvky infrastruktury (komunikace) již byly v území realizovány na základě dříve vydaných a platných správních rozhodnutí, není překážkou pro aktualizaci územního plánu. Naopak, cílem Změny č. 1 je uvést plánovaný stav do souladu s realitou a zajistit koordinované využití navazujících ploch. K bodu 2: Způsob likvidace srážkových vod v komerční zóně (centralizovaný vs. decentralizovaný systém) je technickým řešením, které musí odpovídat hydraulickým parametřům území a ochraně recipientů. Centralizovaný systém odvodnění komunikací do retenční nádrže je standardním inženýrským řešením, které zajišťuje řízený odtok a předčištění vod z ploch s vysokým dopravním zatížením. Požadavek na „zasakování v místě vzniku“ je v textové části ÚP

	PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	3. Využití návrhem dotčené celé plochy Z.27 mělo být podmíněno zpracováním územní studie US.2 Jejím účelem by mělo být řešení konkrétních závazných hydrologických opatření-zohlednění Územní studie krajiny 2019 ORP Černošice, navržen decentralizovaný systém hospodaření s vodou retenční nádrží, možnost napojení do nedaleké vodoteče, nikoliv do dešťové kanalizace. Požadavek by měl být doplněn do všech územních studií. (Pozn. pořizovatele – bod 4. není v podání uveden) 5. Při západním okraji stávajícího komerčního území by měla být zachována cyklostezka, zařazena jako VPS, nikoliv odsunuta na k.ú. Zlatníky Hodkovice, jak předpokládá veřejně dostupné projektové řešení/Územní studie komerční zóna Hodkovická, coby podklad k uzavřeným smlouvám mezi obcí a investory/em. 6. Regulativy pro plochy XX – specifické věda výzkum by měly být upraveny/zpřísněny tak, aby přípustné využití souviselo s hlavním využitím, má-li být cílem na těchto plochách podpořit vznik vědeckých, výzkumných, vzdělávacích zařízení. Z1-12 -zrušení významné části koridoru hromadné dopravy (HD) Koncepce dopravního koridoru je po desítky let zodpovědnými osobami/politiky, ale i ÚP Vestec 2018, uváděna jako důležitá strategická a koordinovaná (i s Jesenicí) veřejná dopravní infrastruktura regionálního významu. Ať tu nazývána koridorem hrom. dopravy „Metrobus“, poté „Napojením regionu Star na metro“. V návrhu, v němž je koridor HD z významné části rušen, by měla být jednoznačně popsána a projednána nová koncepce veřejné dopravní infrastruktury regionálního významu, která pomůže zmírnit dopravní přetížení regionu a kompenzuje i zvýšení dopravy vyvolané intenzivním stavebním rozvojem Vestec i sídel v okolní suburbii, zkvalitnit cestování za prací a do škol, odlehčí zatížení Vídeňské od dopravy z Posázaví.	zakotven jako obecný princip, jehož konkrétní technická aplikace (např. v kombinaci s retencí) je předmětem vodoprávního řízení, nikoliv detailního měřítka ÚP. K bodu 3: Plocha Z.27 je regulována přímo textovou částí ÚP, která stanovuje přísné limity pro využití území. Podmiňovat celou plochu další územní studií by v této fázi bylo nadbytečnou administrativní zátěží, neboť hlavní koncepční otázky (doprava, sítě) jsou již vyřešeny. Možnost napojení do vodoteče namísto kanalizace je závislá na kapacitě daného toku a souhlasu jeho správce, což nelze v ÚP direktivně nařídit bez hydrotechnických posouzení, která náleží do projektové fáze. K bodu 5: Vymezení tras cyklostezek a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby (VPS) je výsledkem širší koordinace s okolními obcemi (Zlatníky-Hodkovice). Pokud je z hlediska terénu a návaznosti tras výhodnější vést cyklostezku po sousedním katastru, je to legitimní plánovací rozhodnutí, které neubírá na funkčnosti sítě cyklistické dopravy pro obyvatele Vestce. ÚP Vestec nemůže vymezovat VPS na území jiného katastru. K bodu 6: Plochy se specifickým indexem XX jsou navrženy tak, aby umožnily vznik moderních center s vysokou přidanou hodnotou. Stávající definice přípustného využití (včetně doplňkových funkcí) je nastavena dostatečně citlivě, aby podpořila hlavní účel (věda, výzkum), ale zároveň umožnila ekonomickou životaschopnost areálů (např. nezbytné administrativní a technické zázemí). Přílišné zpřísnění by mohlo vést k neatraktivitě území pro špičkové vědecko-výzkumné instituce, které vyžadují komplexní polyfunkční zázemí. Přípomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K přehodnocení koncepce „Metrobus“: Původní koncepce vyhrazeného koridoru pro hromadnou dopravu (označovaná dříve jako „Metrobus“ nebo napojení regionu STAR na metro) byla v územních plánech udržována po mnoho let jako vize. Podrobnější prověření v rámci aktuální přípravy Změny č. 1 však ukázalo, že realizace tohoto koridoru v původně navržené stopě naráží na nepřekonatelné technické, majetkoprávní a ekonomické bariéry. Územní plán nesmí být dokumentem nereálných vizí, ale musí vycházet z proveditelných řešení. Ponechání koridoru, u kterého není reálný předpoklad výstavby, by znamenalo nezákonné blokování rozvoje dotčených pozemků a vytváření právní nejistoty pro vlastníky i obec. Zrušení koridoru neznamená rezignaci na řešení dopravního přetížení. Obec Vestec ve spolupráci se Středočeským

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	krajem aktivně podporuje realizaci jiných strategických staveb (např. obchvatů a nových propojení v rámci Pražského okruhu a sítě silnic II. tříd), které odvedou tranzitní dopravu mimo obytná území efektivněji než dříve uvažovaný koridor HD. Zrušení části koridoru HD je krokem k realistickému plánování. Veřejná doprava zůstává prioritou obce, avšak její řešení bude realizováno v rámci modernizace stávající silniční sítě a operativních opatření organizátorů dopravy, což je pružnější a ekonomicky efektivnější cesta než výstavba separátního koridoru.
Ing. Barbora Bucharová, Ing. Arch. Jan Buchar, Vestecská 350, 252 50 Vestec (č. 34; D 20. 11. 2025; čj. 05305/2025/OU)	DOPLNĚNÍ A UPŘESNĚNÍ VĚCNÝCH ARGUMENTŮ K PŘÍPOMÍNKÁM PODANÝCH DNE 19. 11. 2025 DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec. Návrh změny č. 1 neřeší. KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1 -5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ přípomínka uplatňována opakovaně – pořizovatelem zamítnuta Změny vyvolají nároky na ČOV. Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na niž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok. Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO. Projektant uvádí: „Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV“ Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1 950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidi (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safiny (viz dokumentace EIA) Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m3; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m3. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štolý soustavy ze Želivky Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřipustné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek. Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1 -5) na úkor krajinné zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzi- Přípomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K „Doplnění a upřesnění“, které bylo doručeno po zákonné lhůtě (po 19. 11. 2025), se v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona nepřihlíží. Pořizovatel je povinen dodržet zákonem stanovené lhůty pro uplatňování připomínek, aby zajistil právní jistotu všech účastníků a procesní čistotu pořízení změny územního plánu.

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
fikaci ČOV. Technická infrastruktura TU – Sušárna kalů (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná – zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nesprávně uvádí, že a) doplnit min. koeficient zeleně 25 % - 30 % b) využití regionální sušárny kalů a ČOV se neslučuje s využitím pro bydlení, bydlení nahradit „stavby pro obsluhu a správu areálu bez trvalého bydlení“ nebo na „služební byty nezbytné pro zajištění nepřetržitého provozu“ (1 BJ) c) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesprávně uvádí, že by do území byly vneseny pachy, hluk uvést na pravou míru, navrhnout opatření-izolační zeleň <i>dtto textace ze stanoviska č. 33</i> Vzhledem k množství a závažnosti zjištěných vad, zejména ve způsobu vymezování veřejně prospěšných staveb (VPS), nedostatečného řešení hydrologického deficitu a narušení principu rovnosti vymezením selektivních výjimek z plánovacích smluv, žádáme, aby byl Návrh Změny č. 1 ÚP Vestce přepracován v souladu se závěry Územní studie krajiny ORP Černošice a s platnými cíli územního plánování a ochrany veřejného zájmu.	
BYCHL Group International, a.s., IČO 25051105, Videňská 19, 252 50 Vestec (č. 35; D 14. 11. 2025; čj. 05266/2025/OU) Jako výhradní vlastník níže uvedené nemovitosti dotčené změnou: • pozemku par. č. 179/2, orná půda o výměře 15.813 m² vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha západ na LV 1228, v katastrálním území Vestec u Prahy, tímto podáváme ve stanovené lhůtě připomínky k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce. Uvádíme níže uvedené připomínky (námitky) z pozice vlastníka nemovitosti přímo dotčeného změnou Z1-18. • Dne 9.4. 2025 se konalo zasedání zastupitelstva na kterém zastupitelé schválili dokument Zprávu o uplatňování ÚP Vestec. Uvádíme Výňatek z dokumentu: (zejména ve vztahu k podnětu BYCHL Group. International a.s.)	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že dotčená část pozemku parc. č. 179/2 o výměře 0,49 ha spadá do II. třídy ochrany ZPF a zároveň nebyla v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona prokázána naléhavá potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch tohoto typu, bylo nutné plochu navrátit do nezastavitelného režimu (zemědělský půdní fond). Veřejný zájem na ochraně vysoce kvalitní půdy a zákonná omezení pro nové zastavitelné plochy v tomto případě převažují nad soukromým investičním záměrem na rozšíření komerčního areálu. Požadavek podatele na sjednocení využitelnosti ploch pro účely rozšíření areálu soukromé společnosti je zájmem individuálním. Územní plánování je však činností ve veřejném zájmu, která musí hledat rovnováhu mezi rozvojem obce a ochranou nezastavitelného území.</i>

PŘIPOMÍNKY

(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)

Příloha č. 1

6.5. Požadavky na rozvoj území obce

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

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Vyměra v m²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z1-7	V	920 919	1288 211 ±1499	NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh) hranice krajinného plánu	S – plochy smíšené obytné (návrh)
Z1-15	V	189 1102 st. 93/1 st. 93/2 st. 143 st. 178	20488 1190 272 154 144 121 ±22369	OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)	OV a – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva (návrh)
Z1-16	V	–	–	S – plochy smíšené obytné (stav)	S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů
Z1-17	V	173 část 472	608 ±2003	OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)	S – plochy smíšené obytné (stav)
Z1-18	V	179/2	15013	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) PV – plochy veřejných prostranství (návrh) – koridor HD NZ – plochy zemědělské (stav)	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) NP – plochy přírodní (návrh)

k. ú. V = katastrální území Vestec u Prahy

ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATELE

madné dopravy) dle ÚP Vestce rušeného v lokalitě Z1-12, bude vypuštěn také na pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, a současně bude návrhem Změny č. 1 prověřena změna využití pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, na zastavitelnou plochu OK (občanské vybavení – komerční) s plochou NP (plochy přírodní) při jižní hranici pozemku ve stejné šíři jako u sousední zastavitelné plochy Z10B k umožnění rozvoje a rozšíření současného areálu společnosti BYCHL Group International, a.s. – návrh Zprávy byl v tabulce odstavce 6.5.1 kapitoly 6.5 „Požadavky na rozvoj území obce“ doplněn o lokalitu Z1-18 s lokalizací v grafické příloze č. 2.

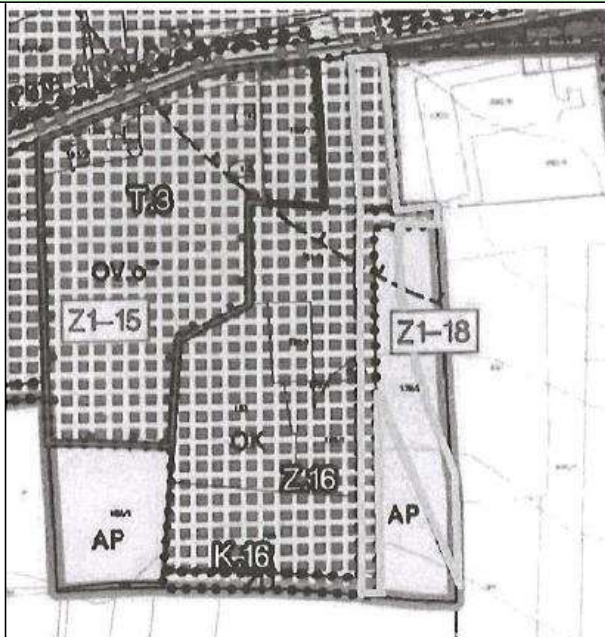
Náhledem do návrhu změny č. 1 ÚP Vestce bylo zjištěno, že:

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

PŘÍPOMÍNKY

(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)

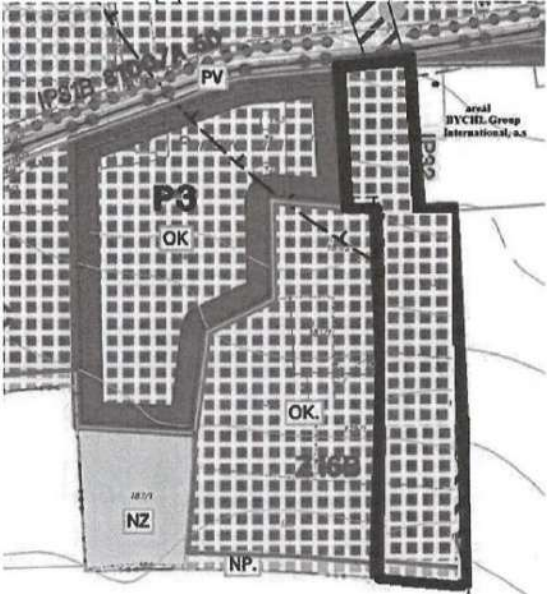
**ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATELE**



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

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

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

PŘÍPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
		
JUDr. Ing. Pavel Habě- tín, Na Průhonu 9/877, 181 00 Praha 8 - Čimice (č. 36; D 5. 11. 2025; čj. 05146/2025/OU)	1. Než se začnu zabývat připomínkami, které se týkají mé osoby jako vlastníka dotčených pozemků, chci formou připomínky upozornit na neuvedení požadavků Ministerstva vnitra ČR specifikované ve veřejné vyhlášce – Opatření obecné povahy vydané pod čj. MV-vyhlášce – Opatření/OSM-2025 dne 19.8.2025, která omezuje vlastníky pozemků po obou stranách komunikace Hodkovická, hlavně pak zamezuje provedení navážky (srovnání terénu) na plochách Z16, tedy v sousedství areálu ministerstva vnitra. Toto stanovisko čj. MV-143547–5/OSM-2025 ze dne 16. září 2025, které jsem si nechal vypracovat, pak přílohou přikládám. Další připomínky: 2. Nesouhlasím s vybudováním dopravního koridoru s cyklostezkou a chodníky na pozemcích část parc. č. 282, parc. č. 292/1, parc. č. 292/2 a parc. č. 284/1, vedeném v návrhu jako VD 10, oproti již vybudované části komunikace na pozemku parc. č. 293/7, kdy požaduji, aby tato obousměrná komunikace pokračovala ve stejné šíři až na veřejné prostranství před areálem BIOCEV. Bez tohoto rozšíření je zpřístupnění okolních pozemků zajištěno v dostatečném rozsahu a veřejnou dopravu to nezrychlí. Změna VD 10 je zakreslena jako část koridoru CNU 1 - koridor hromadné dopravy, kdy z ulice Hodkovická se najede na běžnou obousměrnou místní komunikaci v šíři 10 m a dále v polovině délky úseku mezi touto komunikací a veřejným prostranstvím před areálem BIOCEV se tato komunikace rozšíří na koridor v šíři 25 m. Postrádám smysl tohoto návrhu. Již vybudovaná část obousměrné místní komunikace v šíři 10 m byla zprovozněna v roce 2025 (stavební povolení vydáno MěÚ Černošice dne 24.8.2024) a je bez vyznačené cyklostezky a přilehlých chodníků, které prý budou dodatečně budovány na oddělených stavebních pozemcích. Je nepřesvědčivý případný argument, že tento dopravní koridor pro veřejnou dopravu bude vybudován mezi veřejným prostranstvím před BIOCEV směrem do Písnice k Metru D stanici Depo Písnice, a proto by bylo vhodné, aby tento koridor započal již na mých pozemcích v polovině trasy mezi ulicemi	1. Připomínce se vyhovuje. <i>Bude řešeno v souvislosti se stanoviskem Ministerstva vnitra ČR – viz Pokyny (bod SJ+VP*5).</i> 2. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Koridor CNU 1 je klíčovým prvkem systému veřejné hromadné dopravy, který má zajistit kapacitní a rychlé spojení obce Vestec (včetně vědecko-výzkumného areálu BIOCEV) s budoucí stanicí metra D Depo Písnice. Vymezení šířky koridoru (cca 25 m) je nezbytné pro umístění nejen obousměrné komunikace, ale i bezpečných oddělených cyklostezek, chodníků a doprovodné uliční zeleně. Šířka 10 m (stávající stav) je pro tyto účely zcela poddimenzovaná a neumožňuje realizaci moderního městského bulváru s preferencí MHD. Umístění cyklostezky a chodníků v rámci koridoru VD 10 je plně v souladu s koncepcí rozvoje cyklistické dopravy v obci. Argumentace vlastníka o nebezpečnosti je chybná – právě dostatečná šířka koridoru (25 m) umožňuje stavební oddělení cyklistů od motorové dopravy, což bezpečnost naopak zvyšuje. Realizace cyklotrasy pouze na ulici Vídeňská by nezajistila obsluhu vnitřního území obce a areálu BIOCEV. Pořizovatel si je vědom zásahu do využitelnosti dotčených pozemků. Nicméně veřejný zájem na vybudování</i>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Hodkovickou a veřejným prostranstvím před BIOCEV. Není pochyb o tom, že tento koridor bude stejně přerušen tímto veřejným prostranstvím na pozemcích parc. č. 197/7, parc. č. 197/167, parc. č. 197/169 a dalších, kdy se zde budou nacházet nástupiště na různá autobusová spojení či tramvajová zastávka, a hlavně bude přerušena ulicí Průmyslová. V neposlední řadě pak chci uvést, že koridor v šíři 25 metrů (šířka vzata z obdobného zákresu platného ÚP, v návrhu změny neuváděna) přes mé pozemky parc. č. 284/1 a parc. č. 292/1 neúměrně omezí mé vlastnické právo na využitelnost zbytku těchto pozemků v jejich severní části, kdy zde vzniknou nezastavitelné plochy určené platným ÚP k zastavění, které s ohledem na sousední zastavění nelze rozšiřovat. Vedení cyklostezky na koridoru, či mnou navrhované komunikaci nepovažuji z důvodu bezpečnosti za rozumné, a proto by bylo rozumnější její umístění na ulici Vídeňská s budoucím bulvárem v šíři 52 m se čtyřřadou alejí, jak je změnou č. 1 navrhováno. Za smysluplné mě pak připadalo vytvoření koridoru VD 16 od budoucího METRO D až na vnější dopravní okruh Jesenice, jak bylo vymezeno v ÚP ze dne 31.ledna 2018. Nechápu, proč bylo od tohoto konceptu upuštěno, když jeho opětovné začlenění do ÚP v části, která byla zrušena Krajským soudem v Praze pro nedostatečné odůvodnění námitek spoluvlastníků dotčených pozemků Obcí Vestec, bylo možné realizovat podle zákona o liniových stavbách (zák. č. 416/2009 Sb. v platném znění) tedy shodně jak je činěno v úseku mezi BIOCEV a stanicí METRO D – Depo Písnice. Tímto by se opět snížila dopravní zatíženost ulice Vídeňská. Jen na doplnění uvádím, že i tato část zrušeného koridoru by vedla přes pozemky v mém vlastnictví. 3. Nesouhlasím se zrušením části dopravního koridoru bez náhrady na pozemku parc. 179/2, označovaném v návrhu ÚP Z-28, část koridoru CNU.HD, který vede mezi ulicí Hodkovická a hranicí KÚ a sousedí s pozemky v mém vlastnictví. K této námitce mě vedou tyto skutečnosti: Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 179/1, parc. č. 181/1, parc. č. 181/3, parc. č. 183 a parc. č. 185, které jsou vedeny jako plocha Z-16 s využitím OK – občanské vybavení komerční o celkové výměře 17.111 m². Existence dopravního koridoru na hranice KÚ měla v budoucnu vlastníkům shora uvedených pozemků umožnit přístup na tyto pozemky a pokud by v současné době bylo argumentováno tím, že měl být určen pouze pro hromadnou dopravu a integrovaný záchranný systém, realita je taková, že se v odůvodněných případech povoluje jeho částečné využití pro civilní provoz., mimo jiné, jak je uváděno pod bodem D.2.2. přílohy č. 1 odůvodnění změny č. 1 ÚP Vestec. Pokud v roce 2018 byly tyto pozemky v mém vlastnictví ÚP určeny k zastavění, muselo se vycházet z toho, že jediným přístupem je částečné využití nynějším návrhem zrušené části koridoru. Navazující dopravní koridor na území sousedního KÚ Jesenice u Prahy je stále veden v platném ÚP Města Jesenice, dokonce ve znění platném od 12.5.2025, a zachování koridoru	<i>páteří infrastruktury pro veřejnou dopravu a propojení s metrem D je v tomto případě nadřazen individuálnímu zájmu na maximalizaci zastavitelné plochy. Koridor je vymezen v nezbytně nutné šíři pro dosažení standardů moderní infrastruktury.</i> 3. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Důvodem je respektování rozsudku Krajského soudu, který vymezení předmětného koridoru zrušil. Pořizovatel neshledal veřejný zájem na opětovném vymezení tohoto koridoru, který by převážil nad ochranou vlastnických práv dotčených majitelů a ochranou ZPF (II. třída). Dopravní obslužnost plochy Z-16 musí být řešena v souladu s platnými technickými normami v rámci následných stupňů projektové dokumentace, přičemž zrušení koridoru CNU.HD nevylučuje možnost jiného zákonného řešení přístupu.

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	na území Vestce nasvědčuje i fakt, že Rada Krajského úřadu Středočeského kraje nechala vypracovat u švýcarské společnosti SMA+ studii o účelnosti dalšího spojení mezi Městem Jesenice a METRO D ve stanici Depo Písnice. Publikováno bylo na stránkách kraje dne 7.8.2025. Zachování dopravního koridoru pak v budoucnu umožní napojit se na v roce 2026 budovanou III. etapu obchvatu Jesenice a dopravním opatřením tím omezit průjezd částí Vestce, Šátalkou, kde je neúnosná hustota dopravy, hlavně nákladních vozidel, kdy se např. budova čp.20 pod tíhou těchto vozidel mnohdy otřásá. Pokud bude v brzké době budována nová světelná křižovatka Vídeňská x Vestecká x Hodkovická, nic nebrání k nájezdu vozidel, hlavně nákladních, na ulici Hodkovická a najetí na dopravní koridor na pozemku parc. č. 179/2 a dále na obchvat Jesenice. Tím se ochrání část Obce Vestec nadměrné dopravní zátěží. Proto pokud bude dopravní koridor zrušen, požaduji vytvoření místní komunikace ke zpřístupnění stavebních pozemků v mém vlastnictví. S ohledem na shora uvedené Opatření obecné povahy Ministerstva vnitra ČR, kdy není možné provést navážku na svažitém terénu ostatních pozemků v této ploše Z-16, musí být případná místní komunikace umístěna na pozemku parc. č. 179/2. Vytvoření této případné nové místní komunikace na pozemku parc. č. 179/2 o výměře 15813 m² nebrání údaje uvedené v katastru nemovitostí, kdy se má jednat o ornou půdu s 90 % zastoupením pozemku ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu s BPEJ 21400 (viz vyhl. Č. 48/2011 Sb. v platném znění.). Ve skutečnosti je zde 11- ti letá dočasná deponie odstraněného jílového podloží vzniklého při budování areálu na sousedních pozemcích (areál kolaudován Obecním úřadem Jesenice, odborem životního prostředí a výstavby, oddělením výstavby, dne 24.9.2014). Jinak poté, co jsem si na stránkách Obce Vestec přečetl zápis z jednání Zastupitelstva dne 9.4.2025 ohledně Zprávy o uplatňování ÚP obce Vestec, kde v bodu 37 bylo zastupitelstvem odsouhlaseno zrušení této části koridoru (teprve nyní jsem se o tomto rozhodnutí dozvěděl), jsem svůj nesouhlas písemně připisem doručeným dne 5.5.2025 sdělil starostovi obce p. Tiboru Švecovi, tedy v průběhu vypracovávání změny ÚP. Můj požadavek na zpřístupnění shora uvedených pozemků opírám o ustálenou judikaturu vyšších soudů, které došly k jednoznačnému závěru, že vznikne-li pozemek bez přístupu na něj, není v možnostech jeho vlastníka řádně jej užívat. Tato skutečnost je pak důvodem vzniku nezbytné cesty na takový pozemek, jež v sobě nutně nese i zjevné omezení vlastníka přes jehož pozemek je tato cesta realizována. Je tudíž ve veřejném zájmu omezit vznik takových pozemků. Vymezený pozemek musí být bezprostředně a trvale napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikace (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2017, č.j. 1 As 166/2016, bod 24,25). V mém případě se dokonce jedná o pozemky zastavitelné.	

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
4. Nesouhlasím s tím, aby ÚP pod označením K.16 určoval vytvoření zelené plochy a tím omezoval vlastníka stavebního pozemku parc. č. 185. Územní plán jasně vymezuje procentní plochu zeleně a vlastníkově musí být dána volnost, jak si zastavění pozemku rozvrhne. Jen na doplnění uvádím, že v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy se nachází pozemek parc. č. 86/1 a parc. č. 86/3, v k.ú. Hodkovice u Zlatníků, kdy u obou pozemků – orné půdy se jedná o zařazení do BPEJ 21400, tedy do druhé třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které jsou pouze ve výjimečných případech zastavitelné. Proto není pochyb o tom, že budou dále využívány k zemědělským účelům. Proto je zeleň v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy řečneme nadbytečná a jistě by byla důležitější na jiných místech obce. Taktéž nesouhlasím se zeleným pásem na pozemku parc. č. 197/2, který by bránil mému přístupu z jednotlivých sousedních pozemků buď na část dopravního koridoru či na místní komunikaci. Z různých výkresů není patrné, zda i tato plocha je součástí K-16 či je vedena samostatně. U připomínek pak uvádím, jakých pozemků se týká, protože si s ohledem na změny v označení ploch nejsem jist, zda jsem je správně uvedl.	4. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Plocha K.16 není vymezena jako náhodný prvek, ale jako koncepční součást krajinného rámce obce. Její funkcí je vytvoření nezbytného přechodového pásu mezi intenzivně využívanou zastavitelnou plochou komerční infrastruktury (OK) a volnou krajinou. Účelem není pouze „estetická zeleň“, ale plnění ekosystémových služeb, jako je retence vody v území, eliminace tepelného ostrova a ochrana biodiverzity, což jsou funkce, které samotná procentuální zeleň uvnitř stavebních parcel (v rámci koeficientů zastavění) nemůže v daném měřítku zajistit. Obec nemůže plánovat své území na základě toho, jak vypadá sousední obec dnes, protože se to může změnit. Plánovací suverenity obce Vestec je nezávislá na aktuálním způsobu využití pozemků v sousedním k.ú. Hodkovice. Skutečnost, že sousední pozemky jsou aktuálně využívány jako orná půda, nezaručuje jejich stav do budoucna. Obec Vestec má odpovědnost za vytvoření stabilní krajinné struktury na svém vlastním území, která bude plnit svou funkci bez ohledu na případné budoucí změny využití půdy v sousedních samosprávných celcích. Koeficient zeleně stanovený pro plochu OK (občanské vybavení komerční) slouží k zajištění propustnosti povrchů v rámci stavebního záměru. Naproti tomu plocha K.16 je samostatným prvkem územního systému, který má za cíl vytvořit souvislou zelenou bariéru. Ponechání volnosti vlastníkově v rozvržení zeleně by vedlo k roztržení tohoto krajinného prvku a znemožnilo by vytvoření funkčního ekologického koridoru/pásu, který vyžaduje prostorovou kontinuitu. Vymezení plochy zeleně (včetně pásů) nezakládá absolutní fyzickou nepravidelnost v přístupu, pokud je tento přístup technicky možný a v souladu s jinými částmi ÚP. Plocha zeleně však primárně slouží k ochraně nezastavitelnosti daného pásu budovami. Pokud je pro obsluhu sousedních pozemků nezbytné zřídit sjezd nebo přípojku inženýrských sítí, lze toto řešit v navazujících řízeních jako stavby, které jsou v plochách zeleně přípustné jako doplňkové nebo technické, pokud to regulativy plochy K.16 umožňují. Požadavek na úplné zrušení zeleného pásu z důvodu „potenciálního omezení přístupu“ je však neadekvátní významu této plochy pro ochranu krajinného rázu. Plocha K.16 je součástí širšího záměru „změny v krajině“, jejímž cílem je revitalizace území a zvýšení jeho ekologické stability.</i>
STAVING Group, s.r.o., IČO: 47974630, Pavlovická 20/43,	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Záměrem obce Vestec je v této části rozvojového území zachovat</i>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
779 00 Olomouc (č. 37; D 18. 11. 2025; čj. 05281/2025/OU)	Vestce (dále jen „změna č. 1“). Tyto pozemky jsou podle platného ÚP součástí zastavitelné plochy Z2A s využitím S – plochy smíšené obytné. V návrhu změny č. 1 zůstávají pozemky zastavitelnou plochou s funkčním využitím „SM“. V rámci přípustného funkčního využití je umožněna funkce bydlení pouze v rodinných domech. Proti zařazení pozemků parc. č. 73/2 a 73/4 do plochy SM podává společnost připomínku. Požaduje, aby toto zařazení bylo přehodnoceno a pozemky se staly součástí plochy SM.C1. Spolu s pozemkem parc. č. 63/1 v k.ú. Vestec u Prahy tak vytvoří souvislou plochu nového centra obce s funkčním využitím SM.C1. Toto uspořádání má své logické opodstatnění, neboť uvedené pozemky jsou ze západní strany v těsném sousedství stávajících bytových domů. Z východní strany budou rovněž přimknuty k bytovým domům v rámci záměru, pro který byla mezi obcí a investorem Vestec centrum, s.r.o. uzavřena dne 26.6.2024 plánovací smlouva. Pozemky parc. č. 73/2 a 73/4 by se tak staly prolukou mezi bytovými domy, přičemž jejich využití pro výstavbu rodinného domu by bylo problematické zejména z důvodu možných imisí z okolní bytové zástavby. Využití pozemků parc. č. 73/2 a 73/4 pro výstavbu bytovými domy odpovídá i jejich umístění v rámci nově vytvořeného centra obce Vestec, které předpokládá intenzivnější formu zástavby.	<i>rozmanitost forem bydlení a zabránit vzniku monolitického bloku vysokopodlažní bytové zástavby. Ponechání plochy v režimu SM (umožňující bydlení pouze v rodinných domech) slouží jako stabilizační prvek, který tvoří přechod mezi intenzivním centrem a další navazující zástavbou. Obec Vestec vyhodnotila, že další navyšování počtu bytových jednotek v této lokalitě (které by s sebou přineslo zařazení do plochy SM.C1) je nežádoucí z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu, dopravní zátěž a kapacity občanské vybavenosti (školy, školky). Územní plánování je výrazem práva obce na samosprávu a určení směru svého rozvoje. Skutečnost, že sousední pozemky jsou zastavěny bytovými domy, nezakládá automatický nárok na stejný typ zástavby na pozemcích sousedních, pokud to není v souladu s aktuální schválenou koncepcí rozvoje obce.</i>
Ing. Martin Škorpa, Za Šmatlíkem 542, 252 50 Vestec (č. 38; D 11. 11. 2025; čj. 05220/2025/OU)	V souladu s §97 zákona 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. 1 ÚP obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky. Připomínku podávám jako osoba, která je účastníkem probíhajícího řízení o pozůstalosti po vlastníkoví pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec. Navrhuji, aby plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako <u>OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské.</u> Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto: Plocha Z. 12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec je v návrhu ÚP vymezena jako OV – občanské vybavení veřejné, konkrétně pro stavby určené k výchově a vzdělávání. V nejbližším okolí této lokality však již byly v posledních letech realizovány dvě nové základní školy – ZS ve Zdiměřicích (cca 1 km) a ZS v Šeberově (cca 3 km). Obě zařízení zajišťují dostatečnou kapacitu pro základní vzdělávání v daném území a jejich dostupnost je z hlediska docházkové vzdálenosti plně vyhovující. Vzhledem k těmto skutečnostem a k dlouhodobě klesající porodnosti není další školská výstavba v této lokalitě věcně ani ekonomicky odůvodněná. Obec by měla při plánování území postupovat jako řádný hospodář, a tedy neblokovat rozvojové pozemky záměry, které nejsou efektivní z hlediska veřejných investic ani reálné potřeby obyvatelstva. Záměr výstavby další školy by vedl k neefektivnímu využití veřejných prostředků, zatímco pozemek by mohl sloužit jako plnohodnotná obytná plocha, v souladu s charakterem okolní zástavby i s aktuálními potřebami obce v oblasti bydlení. V kontextu současné krize dostupnosti bydlení je navíc třeba zohlednit atraktivitu této lokality pro rezidenční využití, a to zejména díky její výborné dopravní dostupnosti z hlavního města Prahy – včetně napojení na veřejnou hromadnou dopravu.	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Pozemek parc. č. 899 v k. ú. Vestec u Prahy není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.</i>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	Navržené využití plochy Z. 12 je navíc zatíženo několika podmínkami, které jeho realizaci dále komplikují. Využití je podmíněno zpracováním územní studie US. I, což představuje další časové a finanční náklady bez záruky realizace. Zároveň je třeba dodržet hygienické limity pro okolní stavby pro bydlení, jejichž splnění může být v daném území technicky obtížné nebo ekonomicky neefektivní. Dále je třeba upozornit, že stávající zařízení občanské vybavenosti – mateřská škola, sanatorium i plánované komunitní centrum – se nacházejí v jiné části obce, která tvoří přirozené společenské a komunitní centrum. Umisťovat školské zařízení mimo tuto strukturu, na izolovaný pozemek bez vazby na ostatní veřejné funkce, je urbanisticky nesystémové a funkčně nevhodné. Takové řešení by vedlo k roztržení veřejné vybavenosti a oslabení jejího přínosu pro komunitní život obce. Na základě výše uvedených skutečností navrhuji, aby plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské. Navržená změna lépe odpovídá reálným potřebám obce, respektuje urbanistické souvislosti, eliminuje riziko neefektivního nakládání s veřejnými prostředky a umožňuje využít pozemek pro účel, který je v dané lokalitě dlouhodobě žádoucí a udržitelný.	
Ing. Martin Škorpa, Za Šmatlíkem 542, 252 50 Vestec (č. 39; D 11. 11. 2025; čj. 05221/2025/OU)	V souladu s §97 zákona č. 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. 1 ÚP obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky. Připomínky podávám jako dotčený vlastník pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec. Navrhuji, aby zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako ZZ – zeleň zahradní a sadová, byla převedena do funkčního využití SM – plochy smíšené obytné městské. Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto: Zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec je fakticky a dlouhodobě užívána jako zahrada rodinného domu, tvořící nedílnou součást jednotného funkčního celku. Tento stav je potvrzen i v katastrální mapě, kde je pozemek veden jako jedna jednotka bez funkčního dělení. Na ploše se nachází okrasné dřeviny a několik ovocných stromů, nikoliv intenzivně obhospodařovaný sad či zahradiectví. Pozemek není veřejně přístupný, je oplocen a slouží výhradně k soukromému rekreačnímu a estetickému využití, stejně jako okolní zahrady přiléhajících rodinných domů. Definice plochy ZZ v návrhu ÚP uvádí jako hlavní využití „plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradiectví)“, přičemž přípustné využití je omezeno na drobnou stavbu do 12 m² a pozemní komunikace. Tato definice však neodpovídá reálnému využití pozemku ani jeho prostorovým souvislostem – zahrada je součástí obytného pozemku, není využívána jako samostatná funkční plocha, a její oddělení od plochy SM je umělé a neodůvodněné. Zadní část pozemku navazuje na zástavbu rodinných domů v sousedství, přičemž mezi řešeným pozemkem a nejbližší obytnou stavbou se nachází ještě jeden volný	Připomínky se nevyhovují. Odůvodnění: Pozemek parc. č. 797 v k. ú. Vestec u Prahy není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

PŘÍPOMÍNKY (k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	pozemek. I přesto je zřejmé, že zadní část pozemku tvoří součást urbanizovaného pásu, který je funkčně propojen s okolní obytnou strukturou. Případná výstavba na této ploše by nebyla v rozporu s charakterem okolní zástavby, ani by nenarušila krajinný ráz či urbanistickou logiku území. Obec Vestec navíc v minulosti umožnila výstavbu pásu rodinných domů při okraji obce Hrnčíře, což je oblast, kde se nachází i řešený pozemek. Při prodloužení tohoto pásu spadá celý pozemek do šířky, ve které je umožněna výstavba obytných budov, což potvrzuje urbanistickou logiku a precedenční soulad s dosavadními rozhodnutími obce. Z těchto důvodů je žádoucí, aby byla zadní část pozemku převedena do plochy SM – obytná městská, která lépe odpovídá faktickému využití, prostorovým souvislostem i charakteru okolní zástavby.	
Top-Bio, s.r.o., IČO: 64578895, Průmyslová 697, 252 50 Vestec (č. 40; D 10. 11. 2025; čj. 05205/2025/OU)	Vymezení území dotčeného připomínkou Tato připomínka se týká pozemku parc. č. 305/10 v k.ú. Vestec u Prahy, který je v návrhu změny č. 1 ÚP Vestec navržen ke změně z plochy AP – orná půda na XX – plochy pro vědu a výzkum. V návrhu je na uvedeném pozemku vymezen izolační pás ZU – všeobecná zeleň, který zasahuje do podstatné části pozemku. Obsah připomínky Podávám připomínku k vedení hranice ZU – všeobecná zeleň na výše uvedeném pozemku. Navržené vymezení významně omezuje možnost efektivního využití pozemku pro vědu a výzkum. Na základě místní konzultace s pracovníky odboru životního prostředí byla projednána alternativní varianta vedení hranice pásu ZU – všeobecné zeleně, která umožňuje zachovat potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES a zároveň respektuje reálné možnosti využití pozemku. Navrhuji proto, aby návrh změny ÚP byl upraven v souladu s touto alternativní variantou, která je přiložena formou situačního výkresu. Odůvodnění připomínky Navržená úprava: - zachovává potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES, - respektuje terénní a vlastnické podmínky v místě, - umožňuje efektivní využití pozemku pro vědu a výzkum, - je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona. Konzultovaná varianta byla diskutována s pracovníky odboru životního prostředí, kteří potvrdili, že navržené řešení je z hlediska ochrany zeleně a krajinného rázu akceptovatelné. Závěr Žádám, aby pořizovatel při vypořádání připomínek zohlednil uvedené skutečnosti a upravil návrh vymezení plochy ZU – všeobecná zeleň na pozemku parc. č. 305/10 v k. ú. Vestec u Prahy dle přiložené situace. Přílohy: - Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát PDF) - Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát DWG)	Připomínka se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Ochranná funkce přechodového pásma: Plocha ZU (všeobecná zeleň) je v tomto místě vymezena koncepčně jako nezbytný nárazníkový a přechodový pás mezi plochou pro vědu a výzkum (XX) a navazujícím prvkem Územního systému ekologické stability (ÚSES). Účelem tohoto pásu je eliminovat negativní vlivy budoucího provozu a staveb na biologicky hodnotné území ÚSES. Ochrana krajinného rázu a ekologické stability území (zejména v bezprostřední blízkosti ÚSES) je nadřazeným veřejným zájmem. Požadavek na zmenšení tohoto pásu za účelem „efektivnějšího využití pozemku“ (tj. navýšení zastavitelné plochy) je vyhodnocen jako nepřijatelný, neboť by vedl k degradaci ochranné funkce zeleně a k přímému kontaktu intenzivní zástavby s krajinným prvkem. Ponechání plochy ZU v navrženém rozsahu plní úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména v oblasti zajištění vyváženého vztahu mezi podmínkami pro životní prostředí a hospodářským rozvojem.

PŘÍPOMÍNKY		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
(k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 projednaného dne 4. listopadu 2025)		
Vestec centrum, s.r.o., IČO: 09747770, U Strouhy 533, 252 50 Vestec (č. 41; D 18. 11. 2025; čj. 05279/2025/OU)	Vestec centrum, s.r.o., IČ: 09747770, sídlem U Strouhy 533, 252 50 Vestec (dále jen „společnost“) je vlastníkem pozemků parc. č. 69/5, st. 26 a parc. č. 63/1 v kú Vestec u Prahy, obec Vestec, které jsou dotčeny návrhem změny č. 1 ÚP Vestce (dále jen „změna č. 1“). Pozemky parc. č. 69/5 a st. 26 jsou v návrhu změny č. 1 zařazeny v ploše s funkčním vymezením SM.C2, pozemek parc. č. 63/1 je zařazen v ploše SM.C1. Při veřejném projednání návrhu změny č. 1 byl vznesen požadavek na zvýšení počtu parkovacích stání oproti stavu uvedenému v návrhu změny č. 1. Obec avizovala, že podpoří úpravu regulativu stanovujícího počet parkovacích stání na 2 stání na 1 bytovou jednotku. Společnost Vestec centrum, s.r.o. připravuje již několik let projekt nového centra Vestce, s obcí Vestec uzavřela na tento projekt dne 26.6.2024 plánovací smlouvu. Projekt je již v takovém stupni rozpracovanosti, že úprava počtu parkovacích stání dle avizované a pro společnost nečekané změny by znamenala výraznou změnu záměru. Při výpočtu parkovacích stání pro tento projekt vycházela společnost z dosavadní platné úpravy ÚP a norem pro dopravu v klidu, kdy bylo počítáno s počtem parkovacích míst 1,7 na bytovou jednotku. Zvýšení počtu parkovacích míst na 2/BJ by znamenalo, že investor není schopen v ploše SM.C2 tento požadavek splnit a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v této ploše pro potřeby obce. Aby bylo možné vyhovět požadavku na nový počet parkovacích míst 2 stání/BJ v ploše SM.C2 a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v projektu pro potřeby obce, je společnost připravena vytvořit požadovaná parkovací místa v ploše SM.C1, nicméně za současného stavu koeficientu zastavění pozemku v ploše SM.C1 50 % to není možné. Pokud tedy dojde k navýšení požadavku na počet parkovacích míst na 2 stání/BJ, žádá společnost v ploše SM.C1 zvýšit koeficient zastavění pozemku na 70 % (stejně jako je tomu u ploch SM.C).	Přípomínce se vyhovuje. <i>Bude řešeno v souvislosti s připomínkou obce Vestec – viz Pokyny (bod SJ+VP*5).</i>
Použité zkratky: *) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce z 08/2025“, dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj.). stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k. ú. = katastrální území ÚPD = územně plánovací dokumentace ÚP = územní plán (Vestce) Změna č. 1 = změna č. 1 ÚP Vestce ZÚR = Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací		

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění změny č. 1 ÚP Vestce tvoří výkresy:

- OD1 Koordinační 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
- kteřé jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 1 ÚP Vestce.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP, tj. proti změně č. 1 územního plánu Vestce, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

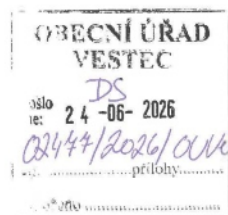
* * *

.....
René Tůma
místostarosta obce

.....
Tibor Švec
starosta obce

razítko obce

Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ



Praha: 23. 6. 2026
Číslo jednací: 067997/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_067997/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lenka Cvopová / I. 788
Značka: OŽP/CL

Obecní úřad Vestec
Vestecská 3
252 50 Vestec

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

ZMĚNU STANOVISKA

ke **společnému jednání návrhu změny č. 1 územního plánu**

Vestec

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

vydaného v koordinovaném stanovisku č. j. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 14. 5. 2026 od obce Vestec žádost o změnu stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil v koordinovaném stanovisku k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec č. j. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025 na základě předloženého návrhu **nesouhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z1-6 a Z1-9**. Důvodem bylo, že obec Vestec má k dispozici celkem 42,40 ha volných zastavitelných ploch pro občanské vybavení komerční a specifické jiné využití, a proto nelze považovat vymezení další zastavitelné plochy za nezbytné a také, že nebyl doložen veřejný zájem.

Požizovatel v žádosti odůvodňuje, že navržené plochy odpovídají rozvojovým potřebám obce, navazují na koncepci rozvoje území, nezasahují do nejkvalitnějších půd a v případě plochy Z1-6 představují pouze drobnou občanskou vybavenost pro rekreační území.

V rámci žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství obdržel další dvě doplnění v rámci změny stanoviska ZPF, ve kterých pořizovatel doplňuje argumentaci k přehodnocení nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF a dále zaslal katastrální situační výkres pro akci „Cyklostezka Vestec, propojení pod MŠ“, závazné stanovisko MěÚ Černošice.

Príslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů funkčního využití a střetů se složkami životního prostředí a veřejným zdravím za významné.

2. Sloučené společné jednání o návrhu územního plánu

Krajský úřad obdržel od obecního úřadu Vestec oznámení o konání sloučeného společného jednání změny č. 1 ÚP Vestec v souladu s § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Návrh změny č. 1 ÚP Vestec obsahuje vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území, včetně části vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP na životní prostředí podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Príslušný úřad v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu pod č. j. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025 uplatnil připomínku k předloženým podkladům ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání týkající se hodnocení zásahu lokality Z-13 do skladebné části ÚSES.

Dále příslušný úřad obdržel žádost o změnu stanoviska ZPF v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu, kde orgán ZPF nesouhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z1-6 a Z1-9. Na základě změny stanoviska pod č. j. 067997/2026/KUSK ze dne 23. 6. 2026 orgán ZPF souhlasil s upraveným návrhem.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Předmětem návrh změny č. 1 územního plánu Vestec jsou plochy (podle návrhu zpracovaného v únoru 2025, dále jen koncepce):

označení lokality změny	stav dle ÚP / N 1	rozloha lokality (ha)	stávající způsob využití	změnou navrhovaný způsob využití	rozšíření / zmenšení ploch (ha)
Z1-1		8,70	OK – občanské vybavení komerční – stav	OK.1 – občanské vybavení komerční – stav, dle indexu	0
Z1-2		0,21	ZU – zeleň všeobecná – stav	OK – občanské vybavení komerční – návrh	0
Z1-3	T.4	0,16	SM – smíšené obytné městské – stav, 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 – návrh, zastavitelná plocha Z.29	+1,63
Z1-5	Z.30	1,58	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – stav	OK – občanské vybavení komerční – návrh, zastavitelná plocha Z.30	+1,58
Z1-6	.Z.32, K.18, K.19	12,44	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – stav	OK – občanské vybavení komerční – návrh, zastavitelná plocha Z.32, plochy změn krajiny K.18, K.19, návrh dešťové kanalizace XT.4	0
Z1-7	K.3B/Z.31	0,17	ZX – zeleň jiná – krajinný plán – návrh, plocha změny v krajině K.3B	SM – smíšené obytné městské – stav, návrh, zastavitelná plocha Z.31	+0,17

Příloha k bodu 9 odůvodnění OOP 1/2026/OOP

3

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

označení lokality změny	stav dle ÚP / N 1	rozloha lokality (ha)	stávající způsob využití	změnou navrhovaný způsob využití	rozšíření / zmenšení ploch (ha)
Z1-17	Z.15/Z.15	1,42	OK – občanské vybavení komerční – stav	SM – smíšené obytné městské – návrh	0
Z1-18	Z.54, Z.16, K.16	1,42	AP – pole a trvalé travní porosty – stav	OK – občanské vybavení komerční, PU – veřejná prostranství – návrh	0

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

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Změna č. 1 územního plánu Vestec nebude mít jako celek významné negativní vlivy na životní prostředí ani veřejné zdraví. Většina změnových ploch představuje úpravu regulativů, zohlednění stávajícího stavu nebo dílčí změny využití v návaznosti na zastavěné či zastavitelné území. Vlivy na obyvatelstvo, ovzduší a hlukovou situaci jsou hodnoceny jako nevýznamné. Změna nevytváří předpoklady pro umístění nových obytných ploch v dosahu významných zdrojů hluku a očekávaný nárůst související dopravy nemá představovat významnou zátěž.

Vlivy na půdu

Nejvýznamnějším nepříznivým vlivem je zábor zemědělského půdního fondu, včetně půd I. třídy ochrany. Tento vliv je trvalý a lokálně významný, je však částečně zmírněn navrácením části plochy Z1-18 do zemědělského půdního fondu a skutečností, že převážná část nových záborů připadá na půdy III. až V. třídy ochrany.

Vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru

Změna č. 1 územního plánu Vestec nebude mít podle vyhodnocení významný negativní vliv na biologickou rozmanitost, faunu ani flóru. Většina změnových ploch se nachází v zastavěném území, v návaznosti na stávající zástavbu nebo na zemědělsky a antropogenně využívaných pozemcích s nízkou biologickou hodnotou. V lokalitě Z1-7 byl s ohledem na údaje o možném výskytu zvláště chráněných druhů obojživelníků proveden biologický průzkum, který jejich přítomnost ani přítomnost vývojových stadií nepotvrdil. Navazující vodní plocha nemá být změnou dotčena. Dílčí úprava ÚSES v lokalitě Z1-13 se týká okrajového, dosud nefunkčního výběžku na orné půdě a podle vyhodnocení nenaruší migrační propustnost ani funkčnost biokoridoru. Lokální nepříznivé vlivy mohou vzniknout záбором zemědělských a nezastavěných ploch, zejména v lokalitách Z1-4, Z1-5, Z1-7 a Z1-9. Naopak řešení lokality Z1-6, zahrnující krajinnou zeleň a vodní plochy, může přispět ke zvýšení ekologické stability a rozmanitosti stanovišť. Významný úbytek biologické rozmanitosti ani ohrožení místních populací rostlinných a živočišných druhů se nepředpokládá.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Negativní vlivy na povrchové a podzemní vody se při zajištění vsakování nebo retence srážkových vod v místě jejich vzniku a odvádění splaškových vod veřejnou kanalizací nepředpokládají. Koncepce zásobování vodou ani odvádění odpadních vod se zásadně nemění.

Vlivy na ÚSES a VKP

Dílčí úpravy vymezení ÚSES nemají podle vyhodnocení narušit jeho návaznost, migrační propustnost ani celkovou funkčnost. U ploch zasahujících do dosud nezastavěného území mohou vzniknout lokální vlivy spojené s úbytkem nezastavěných ploch, změnou odtokových poměrů a omezením přírodních funkcí území; jejich význam lze omezit vhodným vymezením zastavitelných částí a zachováním vazeb na vodní

toky a ÚSES. Naopak plocha Z1-6, zahrnující vodní plochy a krajinnou zeleň, může příznivě působit na retenční schopnost, ekologickou stabilitu a rekreační využití území.

Významné negativní vlivy na krajinný ráz, kulturní dědictví, hromadné prostředí, lesní pozemky ani přírodní zdroje nebyly identifikovány. Vzhledem k rozsahu, charakteru a rozmístění změnových ploch se nepředpokládají ani významné negativní kumulativní nebo synergické vlivy. Při respektování stanovených podmínek využití ploch lze změnu č. 1 územního plánu Vestec z hlediska vlivů na životní prostředí hodnotit jako přijatelnou.

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

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí, uvedená v kapitole 8 „*Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí*“ ve vyhodnocení SEA (str. 81-83). Relevantní navržené podmínky byly zapracovány do návrhu územního plánu.

4. Varianty

Změna č. 1 územního plánu Vestec byla navržena, zpracována a posouzena v jedné aktivní variantě.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého návrhu **Změny č. 1 územního plánu Vestec** včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), vyjádření a stanovisek k němu uplatněných

v y d á v á

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

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k posouzení vlivů provádění

Změny č. 1 územního plánu Vestec

na životní prostředí.

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

Pro fázi vydání a uplatňování **Změny č. 1 územního plánu Vestec** uplatňujeme tyto požadavky.

1. Pro plochu Z1-4 omezit využití plochy technické infrastruktury na zařízení související s provozem a rozvojem navazující čistírnou odpadních vod.
2. V ploše Z1-5 stanovit podmínku minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch.
3. V ploše Z1-6 zachovat převažující přírodní a krajinný charakter území. Plochu občanského

vybavení vymezit pouze v nezbytném rozsahu v návaznosti na zastavěné území a mimo bezprostřední kontakt s vodním tokem a skladebnými částmi ÚSES. Vodní plochy řešit způsobem podporujícím retenční a ekologickou funkci území.

4. V ploše Z1-7 zachovat mezi plochou smíšenou obytnou, vodním tokem a skladebnou částí ÚSES nezastavitelný pás zeleně tak, aby nebyla omezena funkčnost ÚSES.
5. V rámci plochy Z1-9 ponechat severní část přiléhající ke skladebné části ÚSES nezastavitelnou, případně ji vymezit jako plochu zeleně zajišťující oddělení zastavitelných ploch od ÚSES.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podepsující:	Ing. Jana Danysova
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24335814
Vydávatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	31.08.2026 15:32:20
Dělo:	v.z. Zastupce vedoucí OŽPaZ
Místo:	

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

OBECNÍ ÚŘAD
VESTEC

Došlo jak:

DS

Dne: 19-08-2026

03243/2026/ales

Č.j.

Počet listů..... příloh.....

V Praze dne: 18. 8. 2026

Spisová značka: SZ 109758/2026/KUSK ÚPS/LS

Č. j.: 116393/2026/KUSK

Vyřizuje: Ing. Smrčková / 257 280 946

Obecní úřad Vestec

IDDS: cytasj8

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vestec

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Vestec (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 101 odst. 1 stavebního zákona, kterou dne 2. 8. 2026 podal Obecní úřad Vestec (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. akad. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 02667, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 155 a § 156 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.**

Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 18. 7. 2026 je účinný **Územní rozvojový plán ve znění Změny č. 1A**. Výše uvedené je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit, i když z něj dílčí jevy pro předmětné území obce nevyplývají.

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 91/2026 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2027) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí

účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona:

- Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona;
- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona;
- Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2027 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona);
- V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce / pořizovatele / národního geoportálu územního plánování, apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti;
- Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost.

Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly

Č.j. SZ 109758/2026/KUSK ÚPS/LS

str. 3

od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.

Ing. Lucie Smrčková
odborný referent

Z Á Z N A M

o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání
návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025,
 a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ze srpna 2025,
 okres Praha-západ, konaného v úterý dne 4. listopadu 2025 od 15:00 hodin
 v přednáškovém sále objektu BIOCEV, Průmyslová 595, 252 50 Vestec.

Přítomni: dle listiny přítomných

Před sloučeným společným jednáním a veřejným projednáním návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025 (dále jen „návrh změny č. 1 ÚP Vestce“) a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ze srpna 2025 (dále také jen „VVURÚ“) byly v souladu s § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona, **uplatněny stanoviska, vyjádření a připomínky k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce a VVURÚ**, jejichž znění je připojeno v části B „Stanoviska, vyjádření, připomínky a jiné doklady“ dokladů o pořizování a vydání změny č. 1 ÚP Vestce a v časovém sledu, jak byly uplatněny, se uvádí takto:

- **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského**; čj. SBS 52525/2025/OBÚ-02/1 ze dne 10. 10. 2025
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, odbor hornictví a surovinové politiky; čj. MPO 106962/2025 ze dne 13. 10. 2025
- **ČEPS, a.s.**; čj. 245/25/18000 ze dne 20. 10. 2025
- **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**, krajské ředitelství; čj. HSKL- 9136-2/2025 - PCNP 1 ze dne 22. 10. 2025
- **Povodí Vltavy, státní podnik**; čj. PVL-62241/2025/240-Vo ze dne 3. 11. 2025
- **Pražská vodohospodářská společnost a.s.**; čj. 10578/2025/02 ze dne 3. 11. 2025

* * *

Záznam o průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce ze srpna 2025 a VVURÚ ze srpna 2025 podle § 96 odst. 4 stavebního zákona

*Sloučené společné jednání a veřejné projednání bylo zahájeno v **15.05** hodin.*

1. ÚVOD

Úvodem byly přítomní seznámeni za pořizovatele, Obecní úřad Vestec, starostou obce **Tiborem Ševcem**, a zástupcem pořizovatele, **Ing. Ladislavem Vichem**, ze společnosti PRISVICH, s.r.o., s postupem pořizování změny č. 1 ÚP Vestce a jejím legislativním rámcem, současně bylo konstatováno, že na sloučeném společném jednání a veřejném projednání **není přítomen** žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí a oprávněných investorů.

2. PREZENTACE A ODBORNÝ VÝKLAD NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE

V souladu s ustanovením § 96 odst. 1 stavebního zákona zajistil pořizovatel ve spolupráci s projektantem, **Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem**, ČKA 02667, za zhotovitele firmu FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021, prezentaci a odborný výklad návrhu změny č. 1 ÚP Vestce ze srpna 2025, s umožněním dotazů veřejnosti.

3. DOTAZY VEŘEJNOSTI

Před zahájením dotazů byli přítomní upozorněni, že v souladu s § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona se **stanoviska, vyjádření a připomínky uplatňují pouze písemně** a připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou podle § 97 odst. 2 stavebního zákona, **nelze je proto uplatňovat ústně**.

Průběh podávaných dotazů veřejnosti byl zaznamenán takto:

Ing. Bucharová: Kapacita čistírny odpadních vod – navýšení ekvivalentních jednotek na 1950. Je to kapacita stávající nebo je v tom zohledněno navýšení obyvatel o 700? Jak je to míněno s navýšením kapacity?

Tibor Švec, starosta obce: Provoz čistírny ve Vestci je naprosto specifický. Nyní by nám vyšlo číslo vyšší, kdybychom přepočítali kapacitu na ekvivalenty. Nárůst kapacity se vztahuje k číslu 7340. Když dojde k přečištění z areálu Agra, dojde k uvolnění kapacity čistírny.

Ing. Bucharová: Mohl by být text v územním plánu opraven, aby to bylo srozumitelné?

Ing. arch. Zuzana Foglarová: Doplníme to.

Ing. Jan Buchar: Implementace tabulky základních počtů stání – v současnosti se tam dostala tabulka, která je součástí prováděcí vyhlášky k novému stavebnímu zákonu. Dnes nový stavební zákon uvádí, že byt o 120 m² má mít 1 parkovací stání. Může zde nastat situace, že zde nějaký developer postaví bytový dům s malometrážními byty a vyplyne požadavek 0 parkovacích stání.

Tibor Švec, starosta obce: Děkuji za připomínku, určitě to změníme.

Ing. Bucharová: Stále slyšíme, že lidé ve Vestci nemají kde parkovat. Tento územní plán to ještě zhoršuje.

Tibor Švec, starosta obce: Co se týče nové výstavby, tak tam byl požadavek 2 parkovací místa na bytovou jednotku. Ve Vestci vzniknou tři haly, které budu v dostupnosti do 5 min. chůze. Tam budou nabíjecí stanice pro obyvatel, kteří si nemohou zřídit nabíjecí stanici doma. Bude to předmětem změny č. 2. Nechceme další parkovací plochy do ulic.

Ing. arch. Zuzana Foglarová: Původní tabulka byla převzata z Prahy. Existovalo to v dopravních normách.

Ing. Jan Buchar: Kolem Vídeňské ul. měl vzniknout tzv. Bulvár – stromořadí. Je to orná půda. Nově je tam územní studie a zde je vypuštěna. Stromy by tam šly vysadit.

Tibor Švec, starosta obce: V tuto chvíli probíhá zpracování projektové dokumentace na křižovatku. Budou tam výsadbové úpravy.

Ing. Bucharová: Proč to nezůstane v územním plánu, tak aby to bylo závazné? Obec nechala za 200tis. Kč zpracovat územní studii, ze které vyplývá, že tam to stromořadí není.

Tibor Švec, starosta obce: Územní studie, která vznikla, vznikla pouze na určení kapacity inženýrských sítí. Chceme co nejdříve vybudovat novou křižovatku.

Ing. arch. Zuzana Foglarová: Ukazuje na mapě. Důvěřovala bych obci.

Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar: Vídeňskou ul. považujeme za zásadní bulvár. Praxe je složitější, je tam mnoho vlastníků. Vymahatelnost se ukázala formou regulačního plánu velmi obtížná.

Ing. Jan Buchar: Dříve zde byla topolová alej, poté, co došlo k tragické události, byla alej vykácena. Obec tam poté vysadila alej z nějakých různých stromů.

Tibor Švec, starosta obce: Vše je to o domluvě v rámci vlastnických vztahů, obec nemůže vysadit strom bez souhlasu vlastníka pozemku. Vysazený strom se stává vlastnictvím vlastníka pozemku. U autobusových zastávek jsme na hranici cizího pozemku.

Ing. Bucharová: Celý zelený bulvár je na cizích pozemcích.

Tibor Švec, starosta obce: Výsadba stromů podléhá stavebnímu zákonu. Stavební zákon může vymáhat to, co je v územním plánu, ale nemůže vymáhat to, že bude dlouhodobě udržitelný strom na soukromém pozemku. Vlastník má právo strom odstranit.

Oldřich Stupka: Nová VPSka v územním plánu, VD6 – Vestecká spojka – je to převzetí nadřazené plánovací dokumentace. Je to kapitulace Vestce?

Tibor Švec, starosta obce: Není to kapitulace. V roce 2018 jsme vydáním nového územního plánu využili krátké časové okno, kdy vestecká spojka nebyla součástí zásad územního rozvoje. Oddělili jsme její výstavbu. Vestecká spojka by byla postavena bez toho, aniž by byla v územním plánu obce. Dne 17. 9. 2025 vláda schválila nový způsob provedení vestecké spojky. Má být realizovaná po etapách. Úsek ve Vestci bude mít samostatnou etapu. Náš požadavek je, aby byla přeprojektovaná. Realizovat to, co má sloužit jako obchvat, tento úsek zprovoznit a teprve následně diskutovat o tom, zda úsek Vestec je nutný či nikoliv. Celý proces se vrací na začátek, je nové řízení.

Martin Zeman: Dávají jednotlivé etapy, když nebudou realizovány dohromady, smysl?

Tibor Švec, starosta obce: Předmětem je posouzení etapizace. Současný stav je – etapa č. 1 stojí, etapa č. 2 je od 2/603 po 3/0033, etapa č. 3 je od tohoto místa po D1. Každá etapa měla jiný účel. Jsme rádi, že vláda vyhověla našemu požadavku, že se etapizací musí středočeský kraj zabývat.

Ing. Bucharová: Veřejně prospěšné stavby VD4 – komunikace z ul Máchova odvádět dopravu na Vesteckou. Na základě, čeho to bylo zrušeno? Nerozumím tomu, proč se část veřejně prospěšné stavby ruší.

Tibor Švec, starosta obce: Nebyla zrušena celá komunikace. Obec zrealizuje spojnici mezi ul. Nezvalova a Vestecká. Chceme k tomu přistoupit velmi rychle. Je to veřejně prospěšná stavba.

Ing. Bucharová: Hardest firma byla žadatelem o vydání územního rozhodnutí a dělení pozemků, které se nepovedlo. Nedošlo k rozdělení komunikací. Zastupitelstvo se ve volebním období 2020-2026 zavázalo, že přijme v územním plánování jednotná a transparentní pravidla při jednání s investory. Ohledně příspěvků na zkvalitnění veřejné infrastruktury. Tato pravidla nebyla dosud přijata. Místo toho se projednává změna územního plánu.

Tibor Švec, starosta obce: Tuto věc spolu máme projednanou. Zastupitelstvo se rozhodlo, že bude dodržovat pravidla, která schválilo hlavní město Praha. K vydání územního plánu dojde poté, co zastupitelstvo podmínky schválí. Všechny projekty, které se týkají např. zahuštění centra, jsou vázány na plánovací smlouvu. Další lokality pro bydlení budou přidány pouze poté pokud dojde k uzavření plánovací smlouvy a k příslibu zaplacení manipulačního poplatku před schválením územního plánu.

Ing. Bucharová: To je dobře, že tato pravidla budou přijata před schválením územního plánu. Tzn., že všichni budou platit obci za zhodnocení stavebního pozemku pro bydlení.

Tibor Švec, starosta obce: Co se týče ostatních ploch, tak tam poplatek není. Částka se pohybuje cca 2700Kč/m² pro plochy pro bydlení. Tento způsob budeme realizovat s každým investorem na základě plánovací smlouvy. Můžete to vymáhat tam, kde vznikají dle územního plánu nové plochy pro bydlení a zhodnocení pozemků. Ve Vestci zaostáváme s výstavbou bytů. Ubytovna pro nájemní bydlení se mi nelíbí, chci, aby se objekt jmenoval bytový dům.

Ing. Bucharová: Územní plán říká, že v lokalitě mohou být pouze rodinné a řadové domy a místo toho tam vznikne masivní bytový dům tzn. že tam došlo k zhodnocení.

Tibor Švec, starosta obce: Ne. Hodnotí se tam, kolik nové podlažní plochy může vzniknout na základě územního plánu.

Milan Zetocha: Těžiště je povolováno jako polyfunkční dům s ubytováním. Okolní vlastníci z toho měli obavu. Pokusíme se to dostat do změny územního plánu, aby to sloužilo k trvalému bydlení. Z 80 % máme poptávku vlastníků z Vestce k trvalému bydlení.

Ing. Bucharová: Poslední smlouvu, kterou má obec s vámi a její součástí je územní studie schválená všemi zastupiteli.

Ing. arch. Zuzana Foglarová: Nechci, aby v územním plánu to vyznělo tak, že je tam povolená nelegální černá stavba. Hlavním využitím je bydlení v rodinných domech a stavby občanského vybavení.

Tibor Švec, starosta obce: Vy jste použila slovo, že je tam postavena nelegální stavba.

Ing. Bucharová: Jižní zastavovaná lokalita – zástavba je podmíněna územní studií, ta byla zpracována a schválena. Nikdo jí nedodržel. Účelem bylo, aby tam vzniklo na 2 ha zastavěného území 1000 m² veřejného prostranství. Jak to bude respektováno a zaručeno?

Tibor Švec, starosta obce: Nevznikne. Pro obec je podstatná plocha páteřní, která se táhne Vestcem. Změnili jsme veřejné prostranství na zahradu, dává nám to smysl. Dává smysl vytvořit kvalitní zeleň, tam kde se to vyplatí.

Ing. Jan Buchar: V jižní části měla být zelená plocha, sešlo se zastupitelstvo a to hlasovalo, zda tam chceme zeleň, ale zastupitelé řekli, že ne a může se to zastavit. Je to pro mě pohrdání právem. Stavební zákon platí pro celou republiku.

Tibor Švec, starosta obce: Obec Vestec není kompetentní, aby posuzovala platnost stavebních předpisů. To může pouze stavební úřad a úřad územního plánování Černošice. Vysvětluje. Obec je stejným účastníkem řízení, jako každý právní subjekt. Uplatňuje svá práva u stavebního úřadu.

Kateřina Polová: Ukazuje na mapě plochy. Je tam plánován příjezd a parkování?

Tibor Švec, starosta obce: Ty již byly v původním územním plánu. Řešilo se jejich dopravní napojení. Je tam plocha pro výstavbu školy. Území je na to připraveno a je zpracována územní studie.

Roman Machník: Na kdy je plánována platnost a účinnost změny? Do 19.11. jsou připomínky a co pak bude následovat?

Tibor Švec, starosta obce: Obsah připomínek bude rozhodovat o tom, jaká bude budoucnost. Nechci termín teď říkat.

Alena Machová: Je plánováno v rámci změn se zvýšením propustnosti pro MHD? Vídeňská ul. je ucpaná od rána do večera.

Tibor Švec, starosta obce: Ukazuje na mapě původní koridor – změni se jeho tvar. Snažíme se posílit autobusy, které jedou na Opatov a míjí ul. Vídeňská.

Norbert Dostál: Jaké bude mít parametry Vila dům? Bude to mít suterénní garáže?

Ing. arch. Zuzana Foglarová: Úplně stejné, jako rodinné domy. Procento zastavené stejné. Půdorysně stejné jako rodinný dům.

Tibor Švec, starosta obce: Musí tam být oprávněný požadavek na parkovací stání. Když tam vznikne pět bytových jednotek, musí tam být 10 parkovacích stání. Vila dům musí splňovat veškeré parametry. Lokalita ul. Vestecká – jsou tam polyfunkční domy nikoliv vila domy. Musí tam předcházet plánovací smlouva.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání bylo ukončeno v **17.47** hodin.

* * *

Sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce a VVURÚ, které bylo řádně oznámeného podle § 93 odst. 5 písm. b) a c) stavebního zákona veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Vestec, čj. 04565/2025/OU ze dne 29. září 2025, vyvěšenou na úřední desce Obecního úřadu Vestec dne 2. října 2025 a svěšenou dne 20. listopadu 2025, a jednotlivě byly vyrozuměni a přizváni dopisem Obecního úřadu Vestec, čj. 04564/2025/OU ze dne 29. září 2025, dotčené orgány, krajský úřad, obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, sousední obce, a zapsaní oprávnění investoři, se vyjma zástupců pořizovatele, zhotovitele, projektanta, zástupce pořizovatele a veřejnosti, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí a oprávněných investorů.

* * *

Po konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, ve lhůtě do 15 dnů, tj. do 19. listopadu 2025, byly uplatněny písemně následující stanoviska a připomínky, jejichž znění je připojeno v části B „Stanoviska, vyjádření, připomínky a jiné doklady“ dokladů o pořizování a vydání změny č. 1 ÚP Vestce a v časovém sledu, jak byly uplatněny, jsou uváděny takto:

- **JUDr. Ing. Pavel Habětín**; ze dne 5. 11. 2025
- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**, oddělení hygieny obecné a komunální pro okresy Praha-východ a Kladno; čj. KHSSC 73753/2025 ze dne 10. 11. 2025
- **Ing. Martin Škorpa**; ze dne 10. 11. 2025
- **Top-Bio, s.r.o.**; ze dne 10. 11. 2025
- **Ministerstvo obrany**; čj. MO 996308/2025-1322 ze dne 11. 11. 2025
- **Pražská plynárenská Distribuce, a.s.**; čj. ZA2025-08625-05 ze dne 12. 11. 2025
- **Městský úřad Černošice**, odbor životního prostředí; čj. MUCE 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13. 11. 2025
- **BYCHL Group International, a.s.**; ze dne 13. 11. 2025
- **Krajský úřad Středočeského kraje**, ředitel krajského úřadu; čj. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025
- **STAVING Group, s.r.o.**; čj. 04565/2025/OU ze dne 14. 11. 2025
- **Vestec centrum, s.r.o.**; ze dne 14. 11. 2025
- **Ministerstvo životního prostředí**, odbor výkonu státní správy I; čj. MZP/2025/210/3582 ze dne 14. 11. 2025
- **Benefica, a.s.**; ze dne 18. 11. 2025
- **Ministerstvo vnitra ČR**, odbor správy majetku; čj. MV- 74656-11/OSM-2017 ze dne 18. 11. 2025
- **Obec Vestec**; čj. 05292/2025/OU ze dne 19. 11. 2025
- **Ing. Barbora Bucharová, Ing. Arch. Jan Buchar**; ze dne 19. 11. 2025
-

* * *

Zaznamenal za zástupce pořizovatele: Ing. Ladislav Vich,
PRISVICH, s.r.o.

PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560 99, 140 00 Praha 4
IČO: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

Ověřil za pořizovatele: Tibor Švec, starosta obce,
Obecní úřad Vestec

V Y H O D N O C E N Í

sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu

V E S T C E

Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025, vystaveného od 3. října 2025 do 19. listopadu 2025, se uskutečnilo v úterý dne 4. listopadu 2025 od 15:00 hodin v přednáškovém sále objektu BIOCEV, Průmyslová 595, 252 50 Vestec.

Ř A Z E N Í P O D Á N Í:

	pořadové číslo
<i>Stanoviska dotčených orgánů (§ 94 odst. 3 stavebního zákona).....</i>	1 – 17 (celkem 17)
<i>Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu (§ 101 odst. 2 stavebního zákona).....</i>	18 (celkem 1)
<i>Připomínky obce, pro kterou je změna ÚP pořizována (§ 94 odst. 3 stavebního zákona)</i>	19 (celkem 1)
<i>Připomínky sousedních obcí (§ 94 odst. 3 stavebního zákona).....</i>	20 – 25 (celkem 6)
<i>Připomínky registrovaných oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona)</i>	26 – 31 (celkem 6)
<i>Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona).....</i>	32 – 41 (celkem 10)
<i>Stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek (§ 98 odst. 5 stavebního zákona)</i>	42 – 58 (celkem 17)

POUŽITÉ ZKRATKY: k. ú. = katastrální území Pokyny = pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce před vydáním (SJ+VP*číslo bodu) RD = rodinný dům
 RP = regulační plán stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů ÚP = územní plán (Vestec) ÚPD = územně plánovací dokumentace
 ÚS = územní studie ÚSES = územní systém ekologické stability Změna č. 1 = změna č. 1 ÚP Vestce ZPF = zemědělský půdní fond ZÚR = zásady územního rozvoje

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Stanoviska dotčených orgánů (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) – 1 až 17				
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno	HSKL- 9136-2/2025 - PCNP 1 ze dne 22. 10. 2025 por. Iveta Losmanová, DiS.	Na základě posouzení dané dokumentace vydává SOUHLASNÉ STANOVISKO.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Kladno, gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno	KHSSC 73753/2025 ze dne 10. 11. 2025, Caroline Shumová	S návrhem změny č. 1 ÚP Vestec a vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území se souhlasí .	
3a	Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025, Ing. Lenka Cvopová	1. Odbor životního prostředí a zemědělství Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. M. Anýžová) Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i citovaného zákona již bylo k předkládané koncepci vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. Stanovisko Krajského úřadu vydané pod č.j. 141140/2024/KUSK ze dne 11. 11. 2024 zůstává nadále v platnosti. Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že nemá, zejména ke zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace a jejich ochranným pásmům, regionálnímu systému ekologické stability, a zvláště chráněným druhům, žádné připomínky. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestce ze srpna 2025 následující stanovisko: I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z1-4 (Z.29), Z1-5 (Z.30), Z1-6 (K.18), Z1-6 (K.19), Z1-7 (Z.31), Z1-14 (Z.26), Z.12 při současné redukci stávající zastavitelné plochy v rámci lokality Z1-18 o 0,49 ha na zemědělské půdě II. třídy ochrany – jejím převodu z funkční plochy PV na ochrany – jejím a trvalé travní porosty - stav.	<i>Vzato na vědomí.</i> <i>Akceptováno s použitím změny stanoviska, jak je uvedeno pod poř. č. 3b tohoto vyhodnocení.</i> <i>U lokality Z1-9 (Z.27) se souhlasí v původním rozsahu 2,13 ha.</i> <i>Lokalita Z1-6 (Z.32) bude z návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec vypuštěna, a to i přes aktuální změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje (orgánu ochrany ZPF), který nově s vymezením plochy v redukováném rozsahu souhlasil.</i> <i>Pořizovatel k tomuto kroku přistoupil z důvodu zajištění maximální právní jistoty procesuřízení územního plánu. Vzhledem k předchozímu nesouhlasnému postoji dotčeného orgánu a následně zásadní změně parametrů lokality (výrazná redukce výměry na 558 m² a změna tvaru na úzký pruh pro cyklostezku) existuje riziko, že by zahrnutí takto modifikované plochy v této fázi procesu mohlo být</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE												
			II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit <table><tr><th>označení</th><th>rozsah záboru ZPF</th><th>třída ochrany</th><th>způsob využití</th></tr><tr><td>Z1-6 (Z.32)</td><td>0,06 ha</td><td>I.</td><td>OV – občanské vybavení veřejné</td></tr><tr><td>Z1-9 (Z.27)</td><td>2,13 ha</td><td>III., IV.</td><td>OK – občanské vybavení komerční, XX – specifické jiné</td></tr></table> s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci <u>pouze v nezbytném odůvodněném případě</u>, a s odkazem na ustanovení § 4 odst. 3 téhož předpisu, podle kterého lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem <u>výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF</u>. Takový veřejný zájem doložen nebyl. Lokalita Z1-6 (Z.32) byla vymezena za účelem zřízení občerstvení u cyklostezky. Jedná se tedy o komerční zájem cílený na dílčí část místních obyvatel. Takový zájem je neporovnatelný s veřejným zájmem na ochraně a zachování ZPF. Umístění záměru uprostřed zemědělské krajiny, bez návaznosti na zastavěné území je v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF. Obec Vestec má k dispozici celkem 42,40 ha volných zastavitelných ploch pro občanské vybavení komerční, případně specifické jiné (Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26, Z.27), a proto nelze považovat vymezení další nové zastavitelné plochy pro tentýž účel za nezbytné. Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Bc. H. Křížová) Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, jako dotčený orgán podle § 10i odst. 2 a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestec, včetně <i>Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</i> (dle § 40 zákona č. 283/2021 Sb. a části I. přílohy č. 4 stavebního zákona) a části <i>Vyhodnocení vlivů na životní prostředí</i> obsahově odpovídající části II. přílohy 4 stavebního zákona zpracované v srpnu 2025 Dr. Ing. Romanem Kovářem (autorizovaná osoba), má následující připomínku. – Krajský úřad Středočeského kraje, oddělení posuzování vlivů na ŽP upozorňuje, že lokalita Z1-13 zasahuje částečně do skladebné části ÚSES. Ve vyhodnocení SEA je tato skutečnost zmíněna pouze okrajově, aniž by došlo ke slovnímu upřesnění významnosti takového zásahu. V hodnotících tabulkách je vliv uváděn převážně jako nulový. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona vydává stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 ÚP Vestec na životní	označení	rozsah záboru ZPF	třída ochrany	způsob využití	Z1-6 (Z.32)	0,06 ha	I.	OV – občanské vybavení veřejné	Z1-9 (Z.27)	2,13 ha	III., IV.	OK – občanské vybavení komerční, XX – specifické jiné	<i>vnímáno jako procesní pochybení nebo zásah do koncepce, který nebyl předmětem předchozích fází projednání v této konkrétní podobě.</i> <i>Aby se předešlo riziku napadení celého procesu Změny č. 1 pro procesní vady a aby nebyla ohrožena účinnost ostatních (prioritních) lokalit, rozhodl pořizovatel o vypuštění lokality Z1-6 (Z.32). – viz Pokyny (bod SJ+VP*1).</i> Vzato na vědomí. <i>„V lokalitě Z1-13 dochází k dílčí úpravě vymezení plochy všeobecně zeleně (ZU) na úkor části návrhové (dosud nerealizované) plochy ÚSES (LBC.1 a LBK.5). Tento zásah je vyhodnocen jako akceptovatelný a z hlediska životního prostředí šetrnější než dostupné alternativy, a to z následujících důvodů:</i> – <i>Dotčená část ÚSES představuje pouze okrajový výběžek (tzv. apendix), jehož zábor nemá vliv na migrační propustnost ani celkovou funkčnost biokoridoru LBK.5.</i> – <i>Plocha je v současnosti využívána jako orná půda bez výskytu funkční zeleně. Nedochází tedy k odstranění existujících přírodních hodnot, ale pouze k technické úpravě budoucího záměru.</i>
označení	rozsah záboru ZPF	třída ochrany	způsob využití													
Z1-6 (Z.32)	0,06 ha	I.	OV – občanské vybavení veřejné													
Z1-9 (Z.27)	2,13 ha	III., IV.	OK – občanské vybavení komerční, XX – specifické jiné													

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			prostředí samostatně v souladu s ustanovením § 10g cit. zákona ve lhůtě 30 dnů od obdržení podkladů v souladu s ust. § 100 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů. 2. Odbor dopravy (Ing. I. Jelínková) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k ÚPD z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec nemá připomínky. 3. Odbor kultury a památkové péče Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestec. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.	– <i>Alternativní dopravní napojení lokality na silnici III/10114 (jižní okraj) by vyvolalo prokazatelně vyšší negativní vliv na životní prostředí, neboť by zasáhlo do již existujícího a funkčního interakčního prvku s návazností na lesní porosty a vodní plochu.</i> – <i>Úprava hranic v Z1-13 prioritně sleduje zajištění kontinuity ÚSES s územním plánem sousední obce Jesenice, což zvyšuje celkovou ekologickou stabilitu širšího území.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče, Městského úřadu Černošice, odboru stavebního úřadu, úseku stavební úřad, památková péče, nebylo uplatněno – viz poř. č. 5 tohoto vyhodnocení.</i>
3b	Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	067997/2026/KUSK ze dne 23. 6. 2026, Ing. Lenka Cvopová	Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 14. 5. 2026 od obce Vestec žádost o změnu stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.	Závěry pořizovatele, vyplývající ze změny stanoviska k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce jsou zapracovány do závěrů pořizovatele uvedených u stanoviska pod poř. č. 3a tohoto vyhodnocení.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil v koordinovaném stanovisku k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec č. j. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025 na základě předloženého návrhu nesouhlasil s nezemědělským využitím lokalit Z1-6 a Z1-9. Důvodem bylo, že obec Vestec mák dispozici celkem 42,40 ha volných zastavitelných ploch pro občanské vybavení komerční a specifické jiné využití, a proto nelze považovat vymezení další zastavitelné plochy za nezbytné a také, že nebyl doložen veřejný zájem. Pořizovatel v žádosti odůvodňuje, že navržené plochy odpovídají rozvojovým potřebám obce, navazují na koncepci rozvoje území, nezasahují do nejkvalitnějších půd a v případě plochy Z1-6 představují pouze drobnou občanskou vybavenost pro rekreační území. V rámci žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství obdržel další dvě doplnění v rámci změny stanoviska ZPF, ve kterých pořizovatel doplňuje argumentaci k přehodnocení nesouhlasného stanoviska orgánu ZPF a dále zaslal katastrální situační výkres pro akci „Cyklostezka Vestec, propojení pod MŠ“, závazné stanovisko MěÚ Černošice. Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydává následující: stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s upraveným návrhem změny č. 1 územního plánu Vestec a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 138594/2025/KUSK ze dne 14. 11. 2025, tj. souhlasí s nezemědělským využitím lokalit: Z1-6 (Z.32) v redukovaném rozsahu 0,0558 ha na zemědělské půdě I. a IV. třídy ochrany vymezené nově pro účel výstavby cyklostezky, tj. veřejné dopravní infrastruktury; Z1-9 (Z.27) v původním rozsahu 2,13 ha na zemědělské půdě III. a IV. třídy ochrany pro dokončení připravovaného areálu pro vědu a výzkum. Správní orgán zohlednil odůvodnění doplněné spolu s žádostí o tuto změnu stanoviska: V případě lokality Z1-6 (Z.32) došlo k přehodnocení původního záměru – lokalita není vymezena pro výstavbu občerstvení, neboť jej lze realizovat mimo ZPF, je vymezena nově jako liniová plocha pro umístění cyklostezky propojující cyklostezku za mateřskou školou a páteřní cyklostezku A202. Důvodem pro její vymezení je usměrňování cyklistické dopravy mimo frekventované části obce, aby byla zajištěna větší bezpečnost cyklistů i místních obyvatel. Jedná se o zařízení realizované ve veřejném	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			zájmu, který v daném případě převažuje nad veřejným zájmem na zachování 0,0542 ha zemědělské půdy I. třídy ochrany. V případě lokality Z1-9 (Z.27) zohlednil správní orgán, že se jedná o součást širšího a regionálně významného záměru na vybudování celého komplexu pro vědu a výzkum, popsaného v Územní studii Vestce zpracovatele Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o., z července 2025, a rozpracovaného na základě doložených vydávaných územních rozhodnutí Stavebního úřadu Černošice. Projekt zahrnuje také tzv. prvky modrozelené infrastruktury, které kompenzují negativní vlivy zástavby na místní klimatické podmínky tak, aby nedocházelo ke zhoršení podmínek pro obhospodařování okolní zemědělské půdy	
3c	Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	10977/2026/KUSK ze dne 31. 8. 2026, Bc. Hana Křížová	Na základě předloženého návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí (SEA). vyjádření a stanovisek k němu uplatněných vydává Krajský úřad Středočeského kraje. Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví souhlasné stanovisko k posouzení vlivu provádění Změny č. 1 územního plánu Vestce na životní prostředí. V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů. <u>Pro fázi vydání a uplatňování Změny č. 1 územního plánu Vestce uplatňujeme tyto požadavky.</u> 1. Pro plochu Z1-4 omezit využití plochy technické infrastruktury na zařízení související s provozem a rozvojem navazující čistírny odpadních vod.	1. Vzato na vědomí. Pořizovatel po prověření stávajících regulativů plochy TU (Technická infrastruktura všeobecná) považuje tyto za dostatečné a dostatečně určující i pro lokalitu Z1-4. Plocha Z1-4 je v přímém sousedství stávajícího areálu čistírny odpadních vod (ČOV). Hlavní využití plochy TU (stavby a zařízení technické infrastruktury) je plně v souladu s funkcí ČOV. Vymezení plochy jako technické infrastruktury automaticky predikuje její využití pro tento účel, aniž by bylo nutné explicitně vyjmenovávat konkrétní technologické celky. Územní plán je koncepční dokument, který stanovuje funkční využití ploch v obecnější rovině. Zavádění specifických

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			2. V ploše Z1-5 stanovit podmínku minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch. 3. V ploše Z1-6 zachovat převažující přírodní a krajinný charakter území. Plochu občanského vybavení vymežit pouze v nezbytném rozsahu v návaznosti na zastavěné území a mimo bezprostřední kontakt s vodním tokem a skladebnými částmi ÚSES. Vodní plochy řešit způsobem podporujícím retenční a ekologickou funkci území.	<i>podkategorií nebo individuálních podmínek pro každou jednotlivou plochu (tzv. „šití na míru“) vede k nepřehlednosti dokumentace a je v rozporu s principem metodické jednoty územního plánu. Plocha TU je definována tak, aby pojala nezbytnou infrastrukturu obce, přičemž vazba na ČOV vyplývá z logiky územního uspořádání a sousedství.</i> 2. Vzato na vědomí. Pořizovatel považuje stávající nastavení podmínek prostorového uspořádání pro plochu OK (Občanské vybavení komerční) za dostatečné a plně pokrývající požadavky na ochranu složek životního prostředí i bez nutnosti zavádět další subjektivní regulativy. Pro plochu OK jsou stanoveny jasné kvantitativní parametry – koeficient zastavění pozemku (max. 50 %) a koeficient zeleně (min. 25 %). Tyto hodnoty představují pevnou a právně vymahatelnou hranici intenzity využití území. Požadavek na „minimalizaci“ je termínem vágním a v rámci územního plánování obtížně interpretovatelným, zatímco stanovený koeficient zastavění přímo a nekompromisně limituje rozsah zastavěných ploch. Stanovením povinného podílu zeleně (25 %) je fakticky zajištěno, že minimálně jedna čtvrtina plochy musí zůstat nezpevněná a schopná vsaku. Tím je požadavek SEA na omezení zpevněných ploch materiálně naplněn prostřednictvím standardního a přehledného nástroje územního plánu. Zavádění speciálních textových podmínek pro jednotlivé lokality nad rámec standardních plošných regulativů snižuje přehlednost územního plánu a vytváří nerovné podmínky pro různé vlastníky v rámci stejného typu plochy (OK). 3. Vzato na vědomí. Lokalita Z1-6 (Z.32 – plocha OV) bude ze změny č. 1 vypuštěna – viz Pokyny (bod SJ+VP*1). 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

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			4. V ploše Z1-7 zachovat mezi plochou smíšenou obytnou, vodním tokem a skladebnou částí ÚSES nezastavitelný pás zeleně tak, aby nebyla omezena funkčnost ÚSES. 5. V rámci plochy Z1-9 ponechat severní část přiléhající ke skladebné části ÚSES nezastavitelnou, případně ji vymezit jako plochu zeleně zajišťující oddělení zastavitelných ploch od ÚSES.	<i>narušeny. Vodní nádrže mají kromě zlepšení zadržování vody krajinnotvorný efekt s rozšířením možností tvorby vodních biotopů a doprovodné zeleně.</i> 4. Vzato na vědomí. <i>Navržená plocha pro bydlení Z.31 v lokalitě Z1-7 nenavazuje přímo na plochy ÚSES, ale je odcloněna plochami krajinného plánu s funkcí ZX.</i> 5. Vzato na vědomí. <i>V severní části lokality Z1-9 je vymezen izolační pás zeleně všeobecné ZU, který odděluje plochy ÚSES od navržených ploch pro vědu a výzkum.</i>
4	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 8. října 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.		
5	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, úsek stavební úřad, památková péče, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 8. října 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.		
6	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	MUCE 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13. 11. 2025	MÚ Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 54 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec v rámci sloučeného společného a veřejného jednání následující stanovisko: Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): Vodoprávní úřad uplatňuje ke sloučenému společnému a veřejnému jednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestec následující stanovisko: Vodoprávní úřad požaduje aktualizovat kapitolu 3.3.10.3.5 Ochrana území před záplavami a úprava odtokových poměrů. Vodoprávní úřad požaduje posoudit navržené lokality změny Z1-2, Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-9 a Z1-12. V dotčených změnových lokalitách musí být zohledněny omezení v záplavových územích, které jsou stanoveny podle § 67 vodního zákona. Odůvodnění: Vodoprávní úřad stanovil nové záplavové území Vesteckého potoka a jeho přítoků opatřením obecné povahy dne 2. 6. 2025 dle č.j. 96064/2025 OSU/V/Čo-OOP, které nabylo účinnosti dle § 115a vodního zákona dne 19. 6. 2025.	Akceptováno. <i>Na základě stanoviska vodoprávního úřadu bude provedena aktualizace textové části. Bude provedena kompletní revize kapitol „E.6. VODNÍ TOKY, PLOCHY, ZDROJE A OCHRANA PŘED POVODNĚMI“ a „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,</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Projednávaný návrh musí být, proto aktualizován, současně musí být v návrhu ploch zohledněna omezení, která mají vliv na možnosti využití území. Dle § 67 vodního zákona: se v aktivní zóně záplavových území nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení; to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány, a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit. (Souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 odst. c) vodního zákona bude nutné projednávat ke stavbám, zařízením nebo činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona, které však mohou ovlivnit vodní poměry, a to ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích.) Vyřizuje: Dvořáčková Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): Orgán ochrany přírody souhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Vestce za předpokladu splnění těchto podmínek: 1) Hranice plochy navrhované změny Z1-5 bude na východní straně posunuta na úroveň východní hranice stávajícího areálu; tím bude plocha Z1-5 z této strany zmenšena a nebude zasahovat do LBK 3. Zmenšení plochy Z1-5 je možno nahradit odpovídajícím rozšířením směrem na jih. Vytvořením plochy Z1-5 dochází k dalšímu úbytku plochy zeleně ZX1. U ploch zeleně vymezené krajinným plánem je důležité, aby zůstaly souvislé a nebyly přerušovány plochami jiného využití. Proto je nutno nevymezovat novou plochu ještě dále směrem na východ oproti stávajícímu areálu a zejména nezasahovat do skladebného prvku ÚSES.	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ“. Do textu bude zapracována informace o nově stanoveném záplavovém území Vestceckého potoka a jeho přítoků, které bylo vymezeno opatřením obecné povahy (OOP) ze dne 2. 6. 2025 s účinností od 19. 6. 2025. Do textové části bude doplněna obecná podmínka, že v plochách zasahujících do aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) platí striktní omezení dle § 67 vodního zákona (zákaz povolování staveb s výjimkou zákonem stanovených výjimek, zákaz terénních úprav zhoršujících odtok, zákaz oplocení atd.). U lokalit Z1-2, Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-9 a Z1-12 bude prověřen jejich prostorový překryv s nově stanovenou aktivní zónou a pásmem záplavového území. V případě, že navržené lokality budou zasahovat do aktivní zóny, bude upraven jejich rozsah (hranice) tak, aby zastavitelné části byly vymezeny mimo tuto zónu. U každé z těchto lokalit bude v odůvodnění uveden konkrétní způsob zohlednění limitů vyplývajících z nového záplavového území. Dále bude v Koordinačním výkresu promítnuta nové hranice Q100 a aktivní zóny jako zásadní limit pro další rozhodování v území – viz Pokyny (bod SJ+VP*2). 1. Akceptováno. Bude provedena prostorová úprava navrhované lokality Z1-5. Východní hranice bude posunuta směrem na západ tak, aby lícovala s východní hranicí stávajícího zastavěného areálu. Lokalita Z1-5 žádnou svou částí nebude nezasahovat do lokálního biokoridoru LBK 3. V odůvodnění změny č. 1 (v části popisující řešení lokalit) bude doplněn text, který vysvětlí úpravu hranic lokality Z1-5 – viz Pokyny (bod SJ+VP*3).

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			2) Nově vymezená plocha OV v rámci změny Z1-6 bude přesunuta na opačnou stranu cyklostezky A202, a to na místo mimo plochu ÚSES, aby nedošlo k narušení přírodě blízkých ploch na západní straně cyklostezky, které dosud nejsou využity k volnočasovým aktivitám. Vyřizuje: Ing. Jíchová Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech): Orgán odpadového hospodářství nemá ke změně č. 1 ÚP Vestec – sloučenému a veřejnému jednání připomínky. Vyřizuje: Ing. Jansa Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 citovaného zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Vyřizuje: Bc. Urbančok Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů nemá k návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec pro sloučené společné a veřejné projednání připomínek. Vyřizuje: Bc. Veit Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k ÚP a RP obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.	2. Akceptováno. <i>Lokalita Z1-6 (Z.32) bude ze změny č. 1 vypuštěna – viz Pokyny (bod SJ+VP*1).</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Stanovisko příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí, bylo uplatněno pod poř. č. 3a tohoto vyhodnocení.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Stanovisko příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí, bylo uplatněno pod poř. č. 3a tohoto vyhodnocení.</i>
7	Ministerstvo dopravy, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno <u>dne 8. října 2025</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.	
8	Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů	MO 996308/2025-1322 ze dne 11. 11. 2025, Ing. Pavel Vaňáč	Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona:	<i>Vzato na vědomí.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
	<i>a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6</i>		stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace v níže uvedeném znění. <u>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</u> - OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) - viz UAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení WN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno. <u>Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:</u> - Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) - viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno. Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy - výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů	<i>Uvedené limity jsou v dokumentaci obsaženy, a to v odůvodnění změny č. 1 na str. 3 a 4 a v koordinacním výkresu.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady) - umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, - umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu - umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, - vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice - veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ <u>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</u> - Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107) - zapsáno pro ČR-MO na LV 24. Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zákres dle poskytnutých ÚAP. Všeobecně platí, že v rámci územního plánování se jedná o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, zastavitelné (objekty a zařízeními Ministerstva obrany) s vymezeným zájmovým územím MO (přesahujícím hranici vojenského objektu nebo vojenského areálu – plochu specifickou). V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky. Upozorňuji, že v některých případech u významných vojenských staveb, pokud dojde ke kolizi se zájmy MO-ČR, budou vydávána nesouhlasná závazná stanoviska. Výstavba a výsadba může být omezena nebo zakázána. Návrhem ÚP ani jeho důsledky nesmí být dotčeny příp. nemovitosti ve vlastnictví ČR-MO. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			K návrhu změny č. 1 ÚP Vestec nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.	
9	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a surovinové politiky, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1	MPO 106962/2025 ze dne 13. 10. 2025, RNDr. Zdeněk Tomáš	S návrhem Změny č. 1 ÚP Vestec souhlasíme bez připomínek. ODŮVODNĚNÍ Na území obce Vestec nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Vzhledem k tomu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.	
10	Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, PO BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	MV- 74656-11/OSM-2017 ze dne 18. 11. 2025, Ing. Jana Hrdličková	V souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona, Vám sdělujeme, že se na území obce Vestec nachází polygon č. 75 – vymezené území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu. S návrhem Změny č. 1 ÚP Vestec souhlasíme , pokud bude dodržena ochrana vymezeného území MV ČR pro zajišťování bezpečnosti státu. V případě dalších změn ÚP nebo záměrů v území je nutné vyžádat si stanovisko MVČR. Odůvodnění Vymezené území pro zajištění bezpečnosti státu ve smyslu § 36 odst. 1 a 2 stavebního zákona bylo vymezeno opatřením obecné povahy MV ČR č.j. MV-129940-6/OSM-2025 ze dne 19. 8. 2025.	Akceptováno. <i>Do textové a grafické (Koordinační výkres) části odůvodnění změny č. 1 bude 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 – viz Pokyny (bod SJ+VP*4).</i>
11	Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2	Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 8. října 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.		
12	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, ochrana nerostného bohatství, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10	MZP/2025/210/3582 ze dne 14. 11. 2025, Mgr. Daniela Bauerová	V území obce Vestec se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Z tohoto důvodu proti návrhu změny č. 1 ÚP obce Vestec nemáme žádné námitky.	
13	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, PO BOX 31, 110 01 Praha 1	SBS 52525/2025/OBÚ-02/1 ze dne 10. 10. 2025, Ing. Helena Tomková	Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec dle § 94 a § 96 stavebního zákona.	
14	Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2	Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 8. října 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.		
15	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. město Praha, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3	Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 8. října 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.		

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1589/9, 110 15 Praha 1		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno <u>dne 8. října 2025</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.	
17	Státní veterinární správa, Slezská 100/7, 120 00 Praha 2		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno <u>dne 8. října 2025</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebylo ve stanovené lhůtě do 19. listopadu 2025, ani po ní, uplatněno.	
Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu (§ 101 odst. 2 stavebního zákona) – 18				
18	Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Zborovská 81/11, Praha 5	116393/2026/KUSK ze dne 18. 8. 2026, Ing. Lucie Smrčková	Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 18. 7. 2026 je účinný Územní rozvojový plán ve znění Změny č. 1A. Výše uvedené je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit, i když z něj dílčí jevy pro předmětné území obce nevyplynou. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 91/2026 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2027) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona: – Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona; – Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona; – Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné	<i>Vzato na vědomí.</i> Akceptováno. <i>Kapitola 2.4 „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“ bude doplněna o tuto informaci – viz <u>Pokyny</u> (bod SJ+VP*10).</i> <i>Vzato na vědomí.</i> <i>Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na úkony, které je povinen provést dle stavebního zákona. Tyto úkony zajistí pořizovatel v souladu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy platným v přechodném období tzv. bypassu do konce 30. 6. 2027 dle změnových zákonů č. 437/2024 Sb. a 91/2026 Sb.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona; – Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu; – Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2027 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona); – V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce / pořizovatele / národního geoportálu územního plánování apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti; – Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost. Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.	<i>Vzato na vědomí.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Připomínky obce, pro kterou je změna ÚP pořizována (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) – 19				
19a	Obec Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec	05292/2025/OU ze dne 19. 11. 2025 Ing. Roman Fritschka	V dokumentu ZMĚNA Č. 1 ÚP VESTCE – NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ 08/2025 – textová část, který byl prezentován při veřejném projednání dne 4. listopadu 2025 a je zveřejněn na úřední desce obce Vestec, je na stranách 27–29 uvedena část F.4. stanovující ZÁKLADNÍ POČTY STÁNÍ. V dosud platném ÚP obce Vestec je v této části pod č. „1“ uveden účel užívání „Bydlení“ a Ukazatel základního počtu stání HPP m ² /1 stání ve výši „85*“ přičemž „*“ znamená „nejvýše však 2 stání na jednotku“. V předloženém dokumentu je však tento parametr změněn následovně: Skupina „bydlení“ kód „1“ účel stavby „bydlení“ účelová jednotka „podlahová plocha a) m ² “ počet účelových jednotek na 1 stání „120*“ přičemž „a)“ znamená „Podlahová plocha podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon“ a „*“ znamená „nejvýše však 2 stání na jednotku“. Tyto parametry jsou v dokumentu změněny i v dalších skupinách. Obec Vestec však požaduje , aby byl na řádce 1 ve skupině 1 zachován původní parametr, a to „85“.	Připomínce se vyhovuje. <i>V tabulce v části F.4. (Základní počty stání) u řádku č. 1 původně navržená hodnota „120“ bude nahrazena hodnotou „85“ dle stávajícího ÚP. Odůvodnění: Požadavek obce na zachování parametru 85 m² plochy na jedno parkovací stání je odůvodněn snahou o zajištění dostatečných parkovacích kapacit v rámci soukromých pozemků a zamezení nadměrnému zatěžování veřejných prostranství odstavenými vozidly. Navrhované zvýšení na 120 m² (které by znamenalo snížení počtu povinných stání) bylo vyhodnoceno jako nežádoucí vzhledem k místním podmínkám a charakteru zástavby v obci – viz Pokyny (bod SJ+VP*5).</i>
19b	Obec Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec	05293/2025/OU ze dne 19. 11. 2025 Ing. Roman Fritschka	Obec Vestec požaduje část pozemku parc. č. st. 57, k. ú. Vestec u Prahy nezastavěnou budovou č.p. 3, tj. okolí budovy Obecního úřadu Vestec, zařadit v souladu s jejich skutečným užíváním do plochy PU – veřejná prostranství všeobecná. Okolí budovy OÚ, část pozemku parc. č. st. 57 nezastavěná budovou, je využíváno jako veřejné prostranství pro umístění chodníku, autobusové zastávky, veřejné zeleně, mobiliáře, kontejnerových stání a parkovací plochy.	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Ponechání pozemku parc. č. st. 57 v ploše s funkčním využitím SM (plochy smíšené obytné městské) je v souladu s koncepcí územního plánu. Požadavek na vyčlenění nezastavěné části pozemku do samostatné plochy PU je vyhodnocen jako nekoncepční. Pozemek parc. č. st. 57 tvoří jeden funkční a urbanistický celek s budovou obecního úřadu. Rozdělení jedné stavební parcely do dvou rozdílných ploch s odlišným režimem využití by vedlo k neodůvodněné fragmentaci územního plánu. Stanovené využití plochy SM (smíšené obytné) standardně zahrnuje a umožňuje umístění prvků veřejné infrastruktury, jako jsou chodníky, zastávky veřejné dopravy, parkovací plochy, mobiliář i veřejnou zeleň. Skutečné užívání pozemku tedy není v rozporu se stávajícím a navrženým funkčním zařazením SM. Ponechání plochy v režimu SM umožňuje obci do budoucna větší flexibilitu při případném stavebním rozvoji nebo přestavbě areálu obecního úřadu bez nutnosti další změny územního plánu, což by zařazení do plochy PU (která je velmi striktně limitována) značně zkomplikovalo.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Připomínky sousedních obcí (§ 94 odst. 3 stavebního zákona) – 20 až 25				
20	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 18. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
21	Městská část Praha-Kunratice, K Libuši 7/10, 148 00 Praha 4		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 18. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
22	Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 18. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
23	Městská část Praha-Šeberov, K Hrnčířům 160, 149 00 Praha 4		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 18. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
24	Město Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 18. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
25	Obec Zlatníky-Hodkovice, Náves sv. Petra a Pavla 113, 252 41 Zlatníky-Hodkovice		Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Libeř podle § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno dne 19. srpna 2025 (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 30. září 2025, ani po ní, uplatněny.	
Připomínky reg. oprávněných investorů (§ 42 odst. 2 a § 94 odst. 3 stavebního zákona) – 26 až 31				
26	ČEPS, a.s., IČO 25702556, oddělení územní plánování, Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10	245/25/18000 ze dne 20. 10. 2025, Ing. Martin Eisman; zapsáno dne 30. 10. 2025 pod čj. 05066/2025/OU	ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby budoucího elektroenergetického nadzemního vedení VVN 220 kV a ZVN 400kV podává tímto připomínku k návrhu ZM1. <u>Námítka se týká</u> 1. Nesouladu ZM1 s Politikou územního rozvoje ČR ve znění účinných aktualizací (dále jen „PÚR ČR“).	1. Připomínka se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Připomínka oprávněného investora byla uplatněna k problematice nadmístní záležitosti vyplývajících z PÚR ČR, který není řešen v ZÚR Středočeského kraje. V PÚR ČR je záměr E27 podmíněn splněním úkolu Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), které má prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru ve spolupráci se Středočeským krajem. Úkol pro územní plánování není stanoven. MPO prozatím reálnost</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			2. Zastavitelné plochy Z1-14, která je vymezena v ochranném pásmu vedení V208 VVN 220 kV (dále jen „OP“) a v rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Žádáme o doplnění obecné podmínky do textové části odůvodnění, která bude informovat o nutnosti respektování OP a o nutnosti koordinace zastavitelné plochy s rozvojovým záměrem PÚR ČR E27. <u>Odůvodnění:</u> AD1: Z PÚR ČR vyplývá pro správný území obce, že je dotčeno rozvojovým záměrem ČEPS V208 přestavba vedení na 400 kV, vedený v PÚR ČR jako rozvojový záměr E27, který je nutné respektovat. Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a přispět ke zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Žádáme o vymezení koridoru pro územní ochranu výše uvedeného záměru a o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se PÚR ČR. Návrhový koridor pro daný záměr požadujeme vymezit v souladu s Digitální technikou mapou, do které jako provozovatel přenosové soustavy ČR předáváme data. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu ve veřejném zájmu, požadujeme koridor vymezit také jako VPS. AD2: Připomínka se týká zastavitelné plochy Z1-14 vymezené v OP a rozvojovém záměru PÚR ČR E27. Pro tuto plochu jsou v návrhu ZM1 stanoveny podmínky využití území, které jsou ve střetu s režimem OP a rozvojovým záměrem PÚR ČR E27. V podmínkách využití ploch zasahujících do OP a rozvojového záměru PÚR ČR E27 žádáme o doplnění podmínky, která bude informovat, že veškeré stavby a činnosti nesmí ztížit a znemožnit realizovatelnost rozvojového záměru PÚR ČR E27 a budou respektovat režim OP dle energetického zákona.	<i>záměru neproověřilo a není možné přistoupit k vymezení koridoru v ÚP Vestce bez relevantních podkladů.</i> 2. Připomínka vzata na vědomí. Ochranné pásmo stávajícího vedení VVN 220 kV (V208) je v návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce plně respektováno. Vedení i jeho ochranné pásmo jsou jednoznačně zakresleny v grafické části dokumentace (zejména v Koordinačním výkresu), čímž je definován limit využití území v souladu s § 46 energetického zákona (č. 458/2000 Sb.). Vzhledem k tomu, že povinnost respektovat zákonná ochranná pásma vyplývá přímo z platných právních předpisů, považuje pořizovatel duplicitní uvádění těchto podmínek do textové části regulativů za nadbytečné. Při rozhodování v území bude existence tohoto limitu vždy zohledněna na základě grafické části a platné legislativy.
27	ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín		Vyrozumění o konání sloučeného společnému jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Lety podle 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 42 odst. 2 a § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno <u>dne 27. června 2025</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 1. srpna 2025, ani po ní, uplatněny.	
28	Povodí Vltavy, státní podnik, IČO 70889953, závod Dolní Vltava, provozní středisko povrchových a podzemních vod, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5	PVL-62241/2025/240-Vo ze dne 3. 11. 2025 Ing. Martina Vosáhllová; došlo dne 4. 11. 2025 pod čj. bez	A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, ke změně č. 1 ÚP Vestec žádnou námitku. B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec žádné podmínky.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
29	Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IČO 27403505, odbor správy distribuční soustavy, U plynárny 500/44, 140 00 Praha 4	ZA2025-08625-05 ze dne 12. 11. 2025, Miroslav Havlíček; došlo dne 18. 11. 2025 pod čj. bez	Pro novou zástavbu v rámci navrhovaných věcných změn ÚP na rozvojových územích budou konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., jednotlivým investorům standardně stanovovány dle vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb., v platném znění, na základě žádosti o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí). Pro respektování veškerých provozovaných i navrhovaných plynárenských zařízení distribuční soustavy v řešeném území požadujeme obecně plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvláště s důrazem na § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvi. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-4), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 605 02, 700 03, 905 01, 920 22, 920 25, 920 26 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U případných vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti (uzavření této smlouvy pro dotčené případy je záležitostí budoucího veřejnoprávního projednávání projektových dokumentací konkrétních staveb, včetně projednání a uzavření veškerých smluv budoucích na věčné břemeno pro nové trasy všech překládaných plynárenských zařízení).	Přípomínka vzata na vědomí. <i>Odůvodnění:</i> Požadavky uvedené v připomínce PPD mají technický, provozní a realizační charakter. Stanovení konkrétních podmínek napojení, dimenzování potrubí a uzavírání smluv o přeložkách je předmětem následných stupňů projektové dokumentace a navazujících správních řízení dle energetického zákona (č. 458/2000 Sb.). Tato problematika nespadá do věcného obsahu územního plánu dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení jsou limitem v území vyplývajícím přímo z energetického zákona. Tato pásma jsou v grafické části Změny č. 1 ÚP Vestce zakreslena na základě aktuálních údajů o území (ÚAP), a jsou tedy plně respektována. Informace o nutnosti postupu dle vyhlášky ERÚ a technických norem jsou relevantní pro konkrétní investory v území, nikoliv pro koncepční dokumentaci územního plánu.
30	Pražská vodohospodářská společnost a.s., IČO 25656112, divize koncepce a rozvoje, Evropská 866/67, 160 00 Praha 6	10578/2025/02 ze dne 3. 11. 2025 Ing. Tesaříková Ing. Pavlíčková; došlo dne 3. 11. 2025 pod čj. bez	K předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Vestce PVS sděluje: Z hlediska zásobování vodou: V KÚ obce Vestec a částečně též na katastru obce Zdiměřice je umístěn klíčový vodojem Jesenice I, do kterého je štolovým přivaděčem přivedena pitná voda ze Želivky. Odtud je voda rozvedena dále do Prahy a části Středočeského kraje. Z areálu vodojemu Jesenice I směrem do Prahy prochází přes katastrální území obce Vestec řady nadřazeného vodovodního systému 7× DN 1200. Tyto řady požadujeme respektovat včetně jejich ochranného pásma. Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS z hlediska zásobování pitnou vodou k předložené změně č. 1 ÚP Vestce žádné námítky. Upozorňujeme, že v ZÚR Středočeského kraje plánovaný „Vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy“, pro který ÚP Vestce vymezuje koridory nad plochami RZV z nadřazené dokumentace CNZ.V14, je nyní navržen v jiné trase a pouze na území hl. m. Prahy.	Přípomínka vzata na vědomí. <i>Odůvodnění:</i> Klíčová vodohospodářská infrastruktura (vodojem Jesenice I a přivaděče 7× DN 1200) je v grafické části Změny č. 1 ÚP Vestce (Koordináční výkres) plně respektována a zakreslena jako limit využití území v souladu s údaji o území (ÚAP). Ochranná pásma těchto řadů vyplývají přímo ze zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a jsou v návrhu zohledněna. Pořizovatel bere na vědomí informaci PVS, že projekt „Vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy“ (v ZÚR Středočeského kraje jako koridor CNZ.V14) je nově trasován mimo území obce Vestec. Vzhledem k tomu, že ÚP Vestce musí

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Z hlediska odkanalizování: Návrh změny č. 1 ÚP Vestce se nedotýká majetku spravovaného naší společností. Splaškové odpadní vody z území obce jsou přivedené obecní kanalizací na vlastní čistírnu odpadních vod. Kanalizační síť obce Vestec není vnáší správě, z toho důvodu je třeba si vyžádat případné požadavky ke změně č. 1 ÚP Vestce u jejího vlastníka, správce a provozovatele.	<i>být v souladu s aktuálně platnými Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, bude tento koridor v ÚP Vestce ponechán do doby, než dojde k jeho formálnímu vypuštění v rámci aktualizace ZÚR SK, nebo bude jeho vypuštění řešeno v rámci následné komplexní revize ÚP.</i>
31	PREdistribuce, a.s., IČO 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5		Vyrozumění o konání sloučeného společnému jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Lety podle 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 42 odst. 2 a § 111 odst. 4 stavebního zákona bylo doručeno <u>dne 27. června 2025</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Připomínky podle § 94 odst. 3 stavebního zákona nebyly ve stanovené lhůtě do 1. srpna 2025, ani po ní, uplatněny.	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 stavebního zákona) – 32 - 41				
32	Benefica, a.s., IČO: 27887740, Křížovnická 86/6, 110 00 Praha 1 – Staré Město	ze dne 18. 11. 2025; zapsáno dne 18. 11. 2025 pod čj. 05275/2025/OU	Obsah: Navrhujeme, aby byla podmínka zhotovení územní studie pro „ÚS.6 Vestec centrum – západ“ z Návrhu změny č. 1 ÚP Vestce, kapitola 1. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“, zcela vypuštěna a územní studie tak nebyla vyžadována , nebo aby alespoň byla lhůta pro vložení dat do národního geoportálu územního plánování zkrácena ze 6ti let na 2 roky. Odůvodnění: Podmínka „vydat regulační plán RP 03, v území podél ulice Vídeňské respektovat regulační plán RP 02 (podmínka vydání RP 02)“ již byla v platnosti od r. 2018 dle původního znění ÚP Vestce. Lhůta pro vydání regulačního plánu byla 5 let, přesto ale regulační plán nevznikl; 5 let tedy fakticky platila stavební uzávěra. Současná podoba návrhu umožňuje tuto de facto stavební uzávěru prodloužit na dalších 6 let. Zároveň je propojení ulic Vídeňská-Vestecská-Hodkovická již ve stádiu projektování, a tudíž stěžejní bod potřeby územní studie je již v řešení bez ohledu na výstupy navrhované územní studie. Z těchto důvodů považujeme 6-ti letou lhůtu za zcela nepřiměřenou a značně omezující pro vlastnická práva majitelů všech dotčených pozemků v dané oblasti, a to vzhledem k době, kterou byli tito majitelé již nuceni čekat na regulační plán dle původního znění ÚP Vestce. Vzhledem k výše uvedenému je nutné považovat požadavek na zpracování územní studie za neodůvodněný a nepřiměřený. Tento požadavek by tedy měl být z Návrhu změny č. 1 ÚP Vestce vypuštěn, či alespoň by měla být podstatně zkrácena lhůta pro zpracování studie a vložení dat do národního geoportálu územního plánování.	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Lokalita ÚS.6 představuje rozvojové centrum obce s vysokými nároky na urbanistickou kvalitu, koordinaci veřejných prostranství a občanskou vybavenost. Požadavek na vypuštění studie je vyhodnocen jako nekoncepční, neboť by umožnil fragmentovanou výstavbu bez vzájemných vazeb. Pouhá existence projektu dopravního propojení (Vídeňská-Vestecká) neřeší komplexní urbanistický detail okolní zástavby, prostupnost území pro pěší, kvalitu veřejné zeleně ani celkový architektonický výraz centra.</i> <i>Nahrazení původního regulačního plánu (RP) územní studií (ÚS) je krokem směrem k vyšší flexibilitě. Územní studie je operativnější nástroj, který umožní obci reagovat na aktuální potřeby při zachování nutné míry regulace, kterou takto významné území vyžaduje. Stanovená lhůta 6 let je lhůtou maximální (dle § 81 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.). Jejím účelem je poskytnout obci dostatečný časový prostor pro kvalitní zpracování studie, její projednání a registraci. Zkrácení na 2 roky je v procesních podmínkách veřejné správy (výběrové řízení, projednání, schválení) nereálné a fakticky by vedlo k marnému uplynutí lhůty, čímž by zanikla možnost koordinovaného rozvoje území. Pořizovatel si je vědom omezení plynoucích z podmínky územní studie, nicméně veřejný zájem na kvalitním a udržitelném rozvoji</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
				centra obce v tomto případě převažuje nad individuálním zájmem na okamžitém vytěžení pozemků bez širší koordinace.
33	Ing. Barbora Bucharová, Ing. Arch. Jan Buchar, Vestecská 350, 252 50 Vestec	došlo dne 19. 11. 2025 pod čj. 05294/2025/OU	DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec. Návrh změny č. 1 neřeší. KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1-5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ připomínka uplatňována opakovaně – pořizovatelem zamítnuta Změny vyvolají nároky na ČOV. Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na niž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok. Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO. Projektant uvádí: „Při intenzifikaci ČOV je třeba počítat s nárůstem o 1950 EO na základě předpokládaného zvýšení počtu obyvatel. Další výstavba bude možná až po intenzifikaci ČOV“ Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidi (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safiny (viz dokumentace EIA) Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m3; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m3. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štolý soustavy ze Želivky Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřijatelné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek. Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1 -5) na úkor	Připomínce se vyhovuje. <i>Do textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Vestce bude doplněna nová kapitola/pasáž, která prověřuje a vyhodnocuje dopady schválené „Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice“ (prosinec 2019) na řešené území obce. Návrh Změny č. 1 bude konfrontován s navrženými opatřeními této studie – viz Pokyny (bod SJ+VP*6).</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Obec má zájem na podpoře místních podnikatelských subjektů, zejména pokud se jedná o logické rozšíření již existujícího a funkčního areálu. Lokalita Z1-5 představuje organické a funkční rozšíření stávajícího výrobního areálu (tzv. jahodárny). Z hlediska urbanistické koncepce je vhodnější rozšiřovat stávající zastavěné enklávy (tzv. zahušťování), než vymezovat nové izolované plochy v otevřené krajině. Plocha je v současnosti nevyužívanou loukou bez aktivní zemědělské produkce, jejíž zábor pro potřeby mrazírenských hal je vyvážen veřejným zájmem na hospodářském rozvoji obce a stabilitě místního zaměstnavatele. Obává přetížení ČOV – ÚP není dokumentem, který by „povoloval“ vypouštění vod, ale pouze „umožňoval“ budoucí výstavbu za splnění podmínek. Vymezení zastavitelné plochy v územním plánu nezakládá automatické právo na realizaci záměru bez ohledu na kapacitu infrastrukturních sítí. Textová část ÚP obsahuje jasnou podmínku (regulační prvek), že jakákoliv další výstavba v rozvojových lokalitách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV. Pokud v době podání žádosti o stavební povolení nebude prokázána volná kapacita ČOV (včetně posouzení vlivu na Olšanský potok vodoprávním úřadem), nebude možné záměr realizovat. ÚP tedy kapacitu ČOV neničí, pouze definuje</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			krajině zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzifikaci ČOV. Technická infrastruktura TU – Sušárna kalů (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná – zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli.	<i>prostorový rámec pro budoucí rozvoj, který je technicky limitován.</i> <i>Předmětná plocha není v návrhu ÚP vymezena jako prvek ÚSES (biocentrum či biokoridor) celostátního nebo regionálního významu, který by byl výstavbou hal znemožněn. Jedná se o doprovodnou zeleň (louku), jejíž ekologická hodnota byla posouzena v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA).</i> <i>Výpočty kapacity ČOV v rámci územního plánu mají charakter strategické prognózy, nikoliv detailního hydraulického posouzení. Argumentace „nepřípustnosti nárůstu zátěže“ je v rozporu se smyslem územního plánování, kterým je právě příprava podmínek pro budoucí rozvoj obce, včetně nezbytného posílení infrastruktury.</i> <i>Otázka ředění odpadních vod z ČOV a vliv vypouštěných vod z mrazíren Agro Jesenice je vysoce technickou otázkou, která náleží do kompetence vodoprávního úřadu a správce toku. Územní plán v dané lokalitě nemění hydrologické poměry potoka; pouze umožňuje výstavbu hal, které musí splňovat přísné limity pro hospodaření s dešťovými vodami (retence, však), čímž bude eliminován negativní vliv na odtokové poměry v území.“</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Vymezení plochy Z1-4 (Z.29) pro sušárnu kalů je strategickým opatřením, které je hodnoceno jako přínos pro životní prostředí území. Realizace této stavby umožní modernizaci odpadového hospodářství obce, snížení intenzity nákladní dopravy spojené s odvozem kalů a je nezbytnou podmínkou pro zvýšení kapacity ČOV. Obavy z hydrologické nevyváženosti území jsou vyvráceny zákonnou povinností stavebníka řešit hospodaření s dešťovými vodami pomocí retenčních a vsakovacích objektů přímo v areálu. Veřejný zájem na kvalitě a funkci technické infrastruktury v tomto případě převyšuje zájem na zachování dané plochy v nezastavěném stavu.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Koeficienty zastavěnosti na plochách OV občanské vybavenosti Pro plochy občanského vybavení veřejného (OV) není stanoven koeficient zeleně, stanoven je pouze koeficient zastavění pozemku 40 %, což znamená, že zbylých 60 % plochy může být řešeno jako zpevněná plocha, parkoviště, manipulační plocha nebo beton (v zastavitelné ploše Z.12 je to 50 %) bez zeleně. Je žádoucí požadovat minimální množství zeleně. K VYMEZENÍ POJMŮ Definice „dvojďum“ - uvést/doplnit, zda je vskutku chápán jako 2x3 bytové jednotky, tzn. max. 6 BJ Definice „viladům“ specifikovat max. počet bytových jednotek a nároky na veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek viladomu (12 m?) SM.4 (lokalita Z1-8) odůvodnit proč je tato forma bydlení navrhována v již zastavěném území kde byl dosud tento typ bydlení nepřipustný (jen RD a řadové RD) KE STANOVENÍ MINIMÁLNÍHO POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ (Tabulka F.4) Původní regulace počtu parkovacích stání v územních plánech je novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 146/2024 Sb. zrušena, nově platí tabulka č. 1 z Přílohy č. 1 vyhlášky. Ta ale nemůže být součástí výrokové části ÚP, neboť se jedná o nadřazenou legislativu. S ohledem na to, že tato tabulka umožňuje výstavbu bytu o podlahové ploše 59 m² bez potřeby parkovacího stání pro takový byt, mohl by vzniknout bytový dům s malometrážními byty zcela bez parkovacích	<i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> U ploch občanského vybavení veřejného (OV) je prioritou zajištění funkčnosti veřejné stavby a její bezpečné obsluhy, což vyžaduje vyšší míru flexibility při uspořádání nezastavěných ploch. Obava z nadměrného zpevnění území je neopodstatněná, neboť povinnost hospodaření s dešťovými vodami (vsak a retence) vyplývá přímo z obecně závazných právních předpisů a norem, které musí každý stavební záměr v ploše OV splnit. Stanovení pevného koeficientu zeleně by v těchto specifických plochách mohlo vést k omezení jejich veřejné funkce, přičemž konkrétní podíl zeleně bude lépe dořešen v rámci projektové přípravy jednotlivých veřejných staveb. <i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> Definice pojmů „dvojďum“ a „viladům“ vycházejí z platné legislativy a urbanistických standardů, přičemž počet bytových jednotek je u rodinných domů omezen přímo zákonem a u viladomů regulován prostorovými parametry plochy. Požadavek na minimální šířku komunikace 12 m u viladomů je v rozporu s technickými normami i principem hospodárného využití půdy. Změna využití plochy SM.4 v lokalitě Z1-8 z čistě rodinného bydlení na smíšené bydlení (včetně viladomů) je legitimním koncepčním rozhodnutím obce, jehož cílem je zahuštění vnitřního území obce, diverzifikace bydlení a podpora místní vybavenosti, při zachování přísných regulativů pro ochranu okolní zástavby. <i>Připomínce se vyhovuje.</i> <i>Bude řešeno v souvislosti s připomínkou obce Vestec – viz Pokyny (bod SJ+VP*5).</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			stání. To určitě není v zájmu obce. Aby se ještě nezvyšoval nedostatek parkovacích stání, měly by být na zastavitelných nebo transformačních plochách smíšených městských (SM; SM.C; SM.C1) vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, pro které bude platit regulace 2 parkovací stání na 1 bytovou jednotku. K VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB: Odůvodnění v kap. 2.1.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1. Nesprávně je uváděno, že „změnou č. 1 z hlediska širších vztahů nedojde k žádným významným zásahům ani úpravám“. Změna představuje zásadní zásahy do dopravní koncepce: a) ruší téměř celý původní koridor kapacitní veřejné hromadné dopravy vymezený jako VPS WD1B (CNU.HD) k metru linky D Písnice a nahrazuje ho plochami občanského vybavení komerčního, z původního koridoru je už pouze malá část od ulice Průmyslová na sever určena pro hromadnou dopravu ke stanici metra b) zcela ruší původní úsek koridoru VPS WD1C (ve směru na Jesenici), c) původní VPS WD1B nově vymezuje ve shodné plošnosti šíři v kratším úseku jako koridor nad plochami s RZV vymezený ÚP pro dopravní infrastrukturu CNU.1 (VPS VD.1) s tím, že jeho prodloužení směrem k jihu nahrazuje obslužnou komunikací, vymezenou jako veřejná prostranství všeobecná (PU) pro vybranou část zastavitelné plochy Z.27 občanského vybavení komerčního. Tato komunikace končí stykovou křižovatkou s ulicí Hodkovickou (realizováno). Koridor CNU.1 je zjevně určen pouze pro dopravní obsluhu soukromých komerčních ploch, nikoli pro hromadnou dopravu d) Zatímco v aktuálním ÚP Jesenice (V/2025, stejný zpracovatel) je na Šátalce vymezen koridor trasy hromadné dopravy Z14-12c (VPS 18), navazující část koridoru na území obce Vestec Změna č. 1 ÚP ruší, což v rozporu s tvrzením textové části lze z hlediska širších vztahů označit za významný zásah a úpravu, kdy oba ÚP ztrácí návaznost koridoru hromadné dopravy a cyklostezky. e) Na původní koridor ke stanici metra se hromadná doprava vrátí (dle slov pana starosty na veřejném projednání) až ulicí Průmyslovou, kterou bude pro navýšení provozu nutné rozšířit. Její rozšíření však Změna č. 1 ÚP nenavrhuje. 2. Do vyhodnocení SEA by mělo být doplněno, jaké dopady bude mít navrhované řešení (úbytek veřejné dopravní infrastruktury) na dopravní zatížení a plynulost automobilové dopravy na komunikaci II/603 (Videňská) vč. dopadů záměru Z1 -1 kapacitní přestavby areálu Safina na hluk, ovzduší, klima 3. Návrh je problematický i v tom, že je výsledkem soukromé – právní smluvní dohody, ze které vyplývá, že si obec „kupuje“ pozemek na přeložku komunikace (veřejný zájem VPS – přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Videňská) protihodnotou mj. ve formě výhodné	Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: Změna č. 1 nepředstavuje rezignaci na propojení směrem k budoucí stanici Metra D, ale jeho koncepční upřesnění a racionalizaci. Původní velkorysý koridor (šířka 25 m) byl vymezen v době, kdy nebyly známy detailní parametry budoucího provozu ani limity území. Aktuální řešení nahrazuje naddimenzovaný koridor pro „metrobus“ standardní a efektivní uliční síti (kombinace ploch PU a stávajících komunikací), která je pro obsluhu území hromadnou dopravou plně postačující. Tvrzení o „úbytku veřejné infrastruktury“ je nesprávné; dochází pouze k její transformaci do podoby, která je v území realizovatelná a méně zatěžující vlastnická práva. Plánovací suverenity obce Vestec umožňuje korigovat dopravní řešení na vlastním území v souladu s aktuálními potřebami a pravomocnými rozsudky soudů, které předchází vymezení koridoru zpochybnily. Koordinace se sousední obcí Jesenice probíhá na úrovni krajské dopravy, nikoliv v povinnosti zrcadlově přebírat každý lokální koridor. Propojení obou obcí zůstává zajištěno stávající a navrhovanou uliční sítí, která kapacitně vyhovuje i pro cyklo dopravu. Zrušení separátního koridoru WD1C neznámá přerušení vazby, ale její převedení do jiného trasování. Převedení části zátěže hromadné dopravy do ulice Průmyslová je podloženo dopravně-inženýrským posouzením. Tato komunikace je v parametrech umožňujících provoz MHD bez nutnosti plošného rozšiřování nad rámec stávajících ploch dopravy. Pokud budoucí rozvoj ukáže potřebu lokálních úprav (např. zastávkové zálivy), lze toto řešit v rámci běžné údržby a modernizace stávajících komunikací, nikoliv nutně vymezováním nových VPS v územním plánu.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			změny soukromo – právní koridoru hromadné dopravy plochy komerce. Smlouva o smlouvě budoucí kupní, nevymezení přeložky krajské komunikace jako VPS aj. návrhy, prokazující předem sjednanou a netransparentní motivaci změn ÚP, by mohly vyústit pro nezákonnost ke zrušení vydané Změny č.1 ÚP Vestce Texty návrhu vykazují rozpory, má být zpracován 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 25 m), ale i poloměry oblouků (min. 100 m) umožňují i začlenění trasy tramvaje. V rámci koridoru je přípustné též využití pro místní komunikaci, ale pouze v případě, Koncepce dopravní obsluhy území, které je v současnosti zcela závislé na silniční dopravě, zahrnuje koridor hromadné dopravy (dříve trasa tzv. „metrobusu“) z budoucí konečné stanice metra D – Písnice do Vestce a dále do Jesenice, případně směrem do Zlatníků – Hodkovic. ZX.1 (v Z1-6) skatepark v plochách krajinného plánu/zelené páteře 1. Dle projektové přípravy prostorný betonový areál s restaurací, navrhované umístění představuje úbytek krajinné zeleně i zábor ZPF (m²), v souladu s cíli územní	<i>Využití plánovacích smluv a smluv o smlouvách budoucích je legitimním a zákonem předvídaným nástrojem územního plánování (dle stavebního zákona). Obec Vestec postupuje transparentně v zájmu zajištění klíčové veřejně prospěšné stavby (přeložka krajské komunikace a křižovatka Videňská), která zásadně uleví dopravně přetížené části Šátalka. Směna nebo protihodnoty ve formě úpravy rozvojových ploch na soukromých pozemcích jsou běžným nástrojem konsolidace území. Motivací není „výhoda pro investora“, ale zajištění realizovatelnosti strategické stavby, kterou by obec bez dohody s vlastníky pozemků nebyla schopna finančně ani procesně zajistit.</i> <i>Vyhodnocení SEA (vlivů na životní prostředí) se u územního plánu provádí v měřítku strategického dokumentu. Detailní dopady konkrétních záměrů (např. přestavba Safiny) jsou a budou předmětem samostatných řízení EIA (posouzení vlivů na ŽP) a projektových příprav, kde se řeší konkrétní počty aut, emise a hlukové limity. Změna ÚP pouze nastavuje rámec, který je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR Středočeského kraje). Nové dopravní uspořádání křižovatky Videňská x Vestecká naopak směřuje ke zvýšení plynulosti dopravy, což má pozitivní dopad na hlukovou zátěž a emise v zastavěném území.</i> <i>Koncepce tzv. „metrobusu“ ve vyhrazeném koridoru šířky 25 m je v současných podmínkách moderní organizace dopravy (PID) překonaná. Moderní systémy hromadné dopravy upřednostňují preferenci na stávajících komunikacích a flexibilní trasování. Blokování rozsáhlých ploch cenné půdy pro koridor, jehož reálná potřeba a ekonomická udržitelnost nebyla prokázána, by bylo v rozporu s principem hospodárného využívání území.“</i> Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu ve smyslu stavebního zákona je nástrojem, který umožňuje budoucí omezení nebo

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			studie krajiny ORP Černošice 2019 by měl být vymezen v dosud nevyužitých plochách pro sport VO.2, VO.3 (v majetku obce) 2. Jedná se o investici obce do vybavenosti, z projektové přípravy vyplývá, že je umístěn na soukromém pozemku – měl by být vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Vymezit VPS koridor pro revitalizaci toku 1. z důvodů koordinace s dalšími četnými navrhovanými záměry v ploše Z1-6 by měl být pro připravovaný záměr obce-zmeandrování vodoteče (Olšanského potoka) vymezen jako VPS koridor pro revitalizaci vodoteče, viz. tvorba přírodních hodnot a vodních biotopů	<i>odnětí vlastnických práv k pozemkům (vyvlastnění či uplatnění předkupního práva). Pořizovatel po prověření záměru neshledal vymezení VPS v tomto případě jako nezbytné. Územní plánování by mělo zasahovat do vlastnických práv pouze v míře nezbytně nutné k dosažení sledovaného veřejného zájmu. Pokud lze předpokládat, že realizace záměru (v tomto případě skateparku) bude zajištěna standardní cestou soukromoprávního ujednání (např. budoucí koupi, směnou či nájemní smlouvou s vlastníkem pozemku), je vymezení VPS jakožto nátlakového institutu nadbytečné a z hlediska ochrany vlastnických práv neproporcionální.</i> Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Pořizovatel neshledal důvod pro vymezení plochy revitalizace toku jako veřejně prospěšné stavby (VPS). Revitalizace vodoteče (zmeandrování Olšanského potoka) je záměrem přírodě blízkého charakteru, který je plně v souladu s navrženým funkčním využitím ploch krajinné zeleně a vodních ploch. Samotné funkční vymezení území v ÚP poskytuje dostatečný podklad pro realizaci tohoto záměru v rámci následných řízení. Vymezení VPS je právním nástrojem umožňujícím vyvlastnění pozemků nebo uplatnění předkupního práva. Jde o citelný zásah do vlastnických práv, který musí být odůvodněn nezbytností a nemožností dosáhnout cíle jiným způsobem. V daném případě se jedná o opatření, u kterého se předpokládá realizace na základě dohody s vlastníky nebo v rámci širších krajinnotvorných opatření, nikoliv cestou nuceného odnětí vlastnických práv. Proces revitalizace (zmeandrování) vyžaduje určitou míru flexibility v rámci projektové přípravy. Pevné vymezení koridoru VPS v územním plánu by mohlo být v této fázi kontraproduktivní, neboť by zbytečně rigidně fixovalo trasu toku dříve, než bude dokončena podrobná hydrologická a technická dokumentace.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			VPS-přeložka krajské komunikace Hodkovické III/10114 s přestavbou křižovatky Vestecká x Videňská - plánovaná komunikace Hodkovické a související veřejná infrastruktura (vodovod, splašková kanalizace, úpravy DK, chodníky, veřejné osvětlení, světelná signalizace, dvouřadé stromořadí, bez tří plánovaných sjezdů na soukromý komerční pozemek a komerčních parkovacích stání) by měla být, navzdory uzavřeným smlouvám o nabytí pozemku/ů obcí, vymezena jako klíčová veřejně prospěšná stavba (VPS), neboť záměr má být realizován z veřejných prostředků (vč. KSÚS Středočeského kraje) a slouží nezpochybnitelnému veřejnému zájmu-řešení dopravního kolizního místa. Nevymezením VPS se obec/kraj dobrovolně vzdávají základního nástroje pro zajištění realizace záměru ve veřejném zájmu a staví ho na roven běžné soukromé stavbě, což je v přímém rozporu s účelem nabytí pozemku. - Návrh by měl být doplněn o požadavek na plánovací smlouvu, která by zajistila transparentní a hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a vyvážení závažků tak, aby díky nízké smluvní kupní ceně a dalším podmínkám v rámci dohody o pozemku (vč. recipročních změny funkčního využití pozemků-VPS koridor hrom, dopravy za OK) nedocházelo k případným nepřímým kompenzacím a neúměrnému přenašlení finanční zátěže na obec či kraj (vč. nasmlouvaných tří sjezdů pro kamiony na soukromý pozemek odůvodněných panem starostou jako součást investice do chodníků) Cyklostezka podél jižního okraje obce Vestec plánovaná cyklostezka při v IP2 by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba	<i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> Vymezení přeložky komunikace Hodkovická jako Veřejně prospěšné stavby (VPS) je v tuto chvíli bezpředmětné, neboť obec již disponuje smluvními tituly k dotčeným pozemkům. Institut VPS slouží primárně k umožnění vyvlastnění, což v případě existence dohody s vlastníky postrádá smysl. Veřejný zájem na stavbě je plně deklarován jejím zařazením do ploch dopravy v ÚP. Požadavky namítajícího na kontrolu finančních aspektů smluv a technických detailů (počet sjezdů) přesahují zákonný rámec a měřítko územního plánu. Transparentnost a hospodárnost celého záměru je zajištěna standardními mechanismy podle zákona o obcích a zveřejněním příslušných smluvních dokumentů, které proces porřízení územního plánu doprovázejí. <i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> Plánovaná cyklostezka není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			VPS VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec 1. Vymezení již realizované a užívané stavby cyklostezky by se mělo týkat pouze pozemků (p.č.), kde nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání a kde nepominul veřejný zájem na využití práva na vyvlastnění. 2. Měla by být vyznačena ve všech výkresech – chybí v koordinačním VPS VD.9 Plocha pro výstavbu (související s výstavbou?) stanice metra Depo Písnice (Z1-14) - požadavek na precizní specifikaci 1. VPS nelze posoudit, není specifikován její účel a nezbytnost, název je zavádějící, samotné Depo Písnice leží na KÚ Písnice. Specifikace účelu požadována již k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP 2018- pořizovatelem zamítnuto pro předjímání řešení zpracovatelem 2. Není odůvodněno, proč veřejný zájem vymezení plochy pro výstavbu stanice metra Depo Písnice uvnitř hranice zastavěného území (v areálu Auto Kurz s.r.o. p. č. 488 a kapacitního parkoviště pro Kasino Vestec p. č. 482/1 a 482obcí, stavební povolení SÚ Jesenice Spis, zn.: SÚ/05012/2024/Haj Ing.) převažuje nad veřejným zájmem zachování limitů areálové zeleně, ploch přírodních - zapracovaných do ÚP 2018 na základě požadavku hl. m. Prahy jako opatření proti srůstání obcí a i nadále v požadavcích zadání jako urbanistická závada k odstranění či omezení. 3. Návrh je v rozporu s cíli Územní studie krajiny ORP Černošice 2019 a zadáním řešit v území nízkou ekologickou stabilitu a nízký potenciál retence.	1. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Veřejně prospěšná stavba se v územním plánu standardně vymezuje jako jeden funkční celek (liniová stavba). I když je část již realizována a pozemky pod ní jsou v majetku obce, vymezení VPS v ÚP potvrzuje trvalý veřejný zájem na existenci a provozování této konkrétní infrastruktury. Pokud by se VPS „rozsekala“ jen na drobné parcely (tzv. „švýcarský sýr“), ztratila by územně-plánovací dokumentace na přehlednosti a integritě. Vymezení VPS usnadňuje budoucí rekonstrukce, modernizace nebo údržbu celého úseku, nikoliv pouze jeho nevypořádaných částí. To, že je v ÚP vymezena VPS, automaticky neznamená, že se hned vyvlastňuje. Je to pouze územní předpoklad. Pokud je již pozemek ve vlastnictví obce, právo na vyvlastnění logicky zaniká (nelze vyvlastnit vlastní pozemek), ale samotná grafická značka VPS v mapě zůstává jako potvrzení charakteru stavby. 2. Připomínce se vyhovuje. <i>VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec bude doplněna do koordinačního výkresu – viz <u>Pokyny</u> (bod SJ+VP*7).</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Vymezení VPS VD.9 vychází z potřeby koordinace územního rozvoje s hl. m. Prahou a návaznosti na strategickou investici výstavby metra trasy D. Název „Depo Písnice“ je v tomto kontextu chápán jako označení celého funkčního celku infrastruktury metra, která má celorepublikový a regionální význam. Přestože samotná stanice a depo leží na KÚ Písnice, s nimi související vyvolané investice (dopravní napojení, technická infrastruktura, záchytná parkoviště P+R, úpravy terénu) zasahují do katastrálního území obce Vestec. Vymezení plochy Z1-14 je nezbytné pro zajištění stavební připravenosti pro tyto vyvolané stavby, které jsou nedílnou součástí provozuschopnosti metra. Předjímání konkrétního technického řešení

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			VPS VD.4 Místní obslužná komunikace k ploše Z2C (WD4A silniční infrastruktura) 1. Část veřejně prospěšné komunikace VD.4, vyznačená žlutým obrysem je ne-správně uváděna jako zrušená krajským soudem v ÚP 2018 (zrušeny plochy P1 (S), Z1A (S), nikoliv veřejné prostranství PV.) 2. Pokud nebylo v odůvodnění precizně prokázáno, že pominul veřejný zájem na zajištění dopravní obslužnosti ploch bydlení Z.5, Z.6 + další výstavba ul. Máchova	<i>v úrovni ÚP není možné, neboť to bude předmětem následných stupňů projektové dokumentace. Pořizovatel připouští, že v území dochází ke střetu dvou veřejných zájmů: zájmu na ochraně areálové zeleně (proti srůstání obcí) a zájmu na vybudování strategické dopravní infrastruktury. Veřejný zájem na vybudování metra trasy D a souvisejícího zázemí je v tomto případě vyhodnocen jako prioritní. Metro představuje ekologicky nejšetrnější formu kapacitní dopravy, která ve výsledku uleví nadměrné automobilové zátěži v obci Vestec. Vymezení VPS je nástrojem pro případné budoucí změny v území. Skutečnost, že na částech pozemků probíhá jiná činnost nebo jsou vydána stavební povolení, nebrání vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu. Územní plánování je procesem směřujícím do budoucna (predikce rozvoje), nikoliv pouze fixací současného stavu. Ochrana zeleně bude řešena v rámci podrobnější dokumentace minimalizací záboru a kompenzační výsadbou. Územní studie krajiny (ÚSK) ORP Černošice je územně plánovacím podkladem, nikoliv závazným dokumentem nadřazeným územnímu plánu. Pořizovatel vzal cíle ÚSK v potaz, nicméně v rámci komplexního řešení území převážil zájem na zajištění dopravní obslužnosti regionálního významu. Požadavek na ekologickou stabilitu a retenci vody v území není vymezením VPS VD.9 vyloučen. Tyto aspekty budou muset být povinně řešeny v rámci navazujících řízení na konkrétní stavbu (např. pomocí technických opatření na retenci srážkových vod, zelených střech, propustných povrchů atd.), což je standardní postup dle platných vyhlášek.</i> Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> K bodu 1 a 2 – Změna č. 1 ÚP je procesem, v rámci, kterého samospráva nově přehodnocuje budoucí rozvoj obce. I v případě, že původní VPS nebyla explicitně zrušena rozsudkem soudu, má obec právo v rámci nové koncepce rozhodnout o jejím zrušení či úpravě, pokud se změnil priority rozvoje území. Obec v rámci své

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			(+Z2C + Z2B dle ÚP 2018) veřejně prospěšnou komunikací VD.4 (WD4A) nad křížením s komunikací Werichova (při RD členů samosprávy) by neměly být rušeny její úseky vymezené na soukromých stavebních pozemcích a byly zachovány podmínky umožňující majetkoprávní vypořádání s vlastníky pozemků (např. 112/208,109/7). Jedině tak může v souladu s cíli územního plánování zajištěna plnohodnotná dopravní infrastruktura, nikoliv za nehospodárného vynaložení veřejných finančních prostředků na pouhý chodník. 3. Odůvodnění zrušení částí, které zaznělo od pana starosty na veřejném projednání, že tamní výstavba (v okolí RD členů samosprávy) negeneruje žádnou automobilovou dopravu, nelze akceptovat. I rodinné domy aj. formy bydlení v ul. Máchova, jsou zdrojem individuální automobilové dopravy, která by v rozporu s dlouhodobou koncepcí ÚP neměla být účelově odkláněna do přetížené komunikace Ve Stromkách. 4. Odůvodnění zrušení částí v úseku při soukromém stavebním pozemku p.č.109/7, že na <i>chybějící pozemek 43 m² nelze uplatnit právo na vyvlastnění, neboť by tím došlo ke zmenšení soukromého pozemku na rodinný dům pod požadovaný limit 800 m²</i>, se nezakládá na pravdě, jak vyplývá z ověření. Po oddělení potřebných cca 43 m² na plnohodnotnou VPS komunikaci plocha stavebního pozemku činí cca 873 m², což překračuje minimální požadavek ÚP. 5. Jestliže podnikající developéři již přilehlé soukromé plochy zastavěli a obec po nich nepožadovala, aby VPS komunikaci zainvestovali, obec selhala v zajištění spravedlivé participace investorů na nákladech. Pokud je nová komunikace nezbytná i kvůli přetížení, způsobenému předchozí developerskou výstavbou a má obsluhovat i další rozvojové plochy těch, kteří z výstavby profitují, pak veřejný zájem spočívá v tom, že tato komunikace musí být postavena, ale nikoliv, že musí být placena z obecního rozpočtu. 6. Ponechání statusu veřejně prospěšné stavby VD.4 na soukromých pozemcích jen v úseku podél rozvojové plochy Z.1 s odůvodněním, že bude financována z obecního rozpočtu, je nepřipustné zneužití institutu VPS pro financování technické a dopravní infrastruktury pro soukromé realitní podnikání. 7. Do regulativů pro dané plochy Z.1 a Z.5 (Z1A+Z1B+Z1C+Z2B část) by měla být doplněna povinnost uzavřít plánovací smlouvu k transparentnímu a vyváženému zajištění financování dopravní a technické infrastruktury	samosprávné působnosti vyhodnotila, že dopravní napojení ploch Z.5 a Z.6 je dostatečně zajištěno stávající komunikační sítí. Vymezení VPS je extrémním zásahem do vlastnických práv (možnost vyvlastnění), a proto musí být využíváno restriktivně pouze tam, kde je veřejný zájem na konkrétní stavbě nepochybný a jiným způsobem nedosažitelný. Pořizovatel neshledal další trvání veřejného zájmu na tomto úseku VPS jako nezbytné pro fungování dopravního systému obce jako celku. K bodu 3 a 4 – Argumentace podatele ohledně generování dopravy v ul. Máchova a výpočtu plochy pozemku parc. č. 109/7 je věcná, nicméně pro rozhodnutí o vymezení či zrušení VPS není určující pouze matematický výpočet plochy pozemku nebo intenzita dopravy. Rozhodnutí o zrušení části VPS VD.4 není vedeno pouze snahou o zachování výměry konkrétního pozemku nad limit 800 m², ale širším urbanistickým záměrem zklidnění dané rezidenční lokality. Obec se rozhodla preferovat stávající rezidenční charakter území před budováním nové příjezdné komunikace, která by do oblasti mohla vnést nežádoucí tranzitní dopravu. Prioritou je využívání a případná intenzifikace stávajících hlavních sběrných komunikací (např. Ve Stromkách), nikoliv budování nových propojení skrze stabilizované obytné zóny. K bodu 5 a 6 – Podatel namítá nehospodárnost a selhání při participaci investorů. Otázka financování a minulých dohod s developery je však otázkou soukromoprávních vztahů a rozpočtové politiky obce, nikoliv primárním kritériem pro vymezení ploch v územním plánu. Územní plán stanovuje funkční využití území, nikoliv platební mechanismy. Institut VPS je vymezen tam, kde obec plánuje realizovat stavbu ve veřejném zájmu z veřejných prostředků (případně s příspěvkem investorů). Pokud obec vyhodnotila, že v určitém úseku postačí vybudování chodníku (pěší propojení) namísto plnohodnotné komunikace, jedná se o legitimní úvahu o hospodárnosti a budoucích nákladech na údržbu infrastruktury. Ponechání statusu

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			VPS VD.5 Silniční infrastruktura – místní komunikace (WD4C) 1. Zrušení dopravního napojení rozvojového obytného území (část plochy Z.2 a plocha T.2) by mělo být odůvodněno VPS VD.7 Cyklostezka podél západního okraje Vestec (WD5) 1. V hlavním a koordinačním výkresu chybně uváděna jako cyklotrasa (v rámci vozovky) VPS VD.2 Místní obslužná komunikace při západním okraji Vestce – mělo by být přehodnoceno 1. Návrhem dochází k účelovému rušení závěrečné části komunikace, která je součástí platného stavebního povolení Komerční zóna Z.27C 2. etapa inženýrské sítě a komunikace Spis, zn.: S-MUCE 26617/2024/OSU/Joch z 24.8.2024 úseky A,B,C, závazné stanovisko úřadu územního plánování Č.j.: MUCE 122770/2023), k jeho nahrazení dalšími komerčními plochami a ke sloučení s jinou již realizovanou obslužnou komunikací pro dopravní obslužnost pozemků/skladových areálů. Tím fakticky dochází ke zvětšení komerčních ploch (vč. o další nově navržené), ale zároveň k oslabení dopravní infrastruktury v území. Před schválením Změny	VPS v úseku u rozvojové plochy Z.1 je logickým krokem pro zajištění alespoň základní obslužnosti této nové plochy. K bodu 7 – Požadavek na doplnění povinnosti uzavřít plánovací smlouvu do regulativů ÚP je nadbytečný a systémově nesprávný. Obec k tomuto nástroji může přistoupit i bez explicitního uvedení v textové části ÚP pro každou jednotlivou plochu. Nastavení konkrétních podmínek participace je předmětem jednání mezi obcí a investorem, nikoliv obecným regulativem územního plánu. Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: Zrušení části VPS VD.5 a s tím souvisejícího dopravního napojení ploch Z.2 a T.2 je výsledkem přehodnocení dopravní koncepce obce v rámci Změny č. 1 ÚP Vestce. Provéřením návrhu bylo zjištěno, že rozvojové plochy Z.2 a T.2 jsou dostatečně a kapacitně obslouženy prostřednictvím ostatních navržených nebo stávajících komunikací. Zrušení tohoto konkrétního úseku VPS VD.5 nepředstavuje zánik možnosti tyto plochy zastavět, ale pouze optimalizaci počtu vjezdů a propojení v území. Cílem je zamezit zbytečné fragmentaci území a nadměrnému rozšiřování zpevněných ploch tam, kde to není z dopravně-technického hlediska nezbytné. Připomínce se vyhovuje. Hlavním a koordinačním výkresu bude opraveno na cyklostezku – viz Pokyny (bod SJ+VP*8). Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění: K bodu 1 – Změna č. 1 ÚP je výsledkem nového prověření potřeb obce a aktuální ekonomické a dopravní situace. Skutečnost, že na určité části komunikace bylo v minulosti vydáno stavební povolení, nezakládá povinnost obce tento stav v územním plánu konzervovat navždy. Obec v rámci své plánovací autonomie dospěla k závěru, že navržené propojení a sloučení obslužných komunikací je efektivnější. Nové řešení snižuje celkový

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			by mělo být prokázáno, že je z hlediska ochrany veřejných zájmů, bezpečnosti a kapacity nově navržené řešení VD.2 přínosem oproti původnímu řešení. 2. Nově navrhovaná VD.2 je zprovozněna v investory realizované části vozovky (dle SP/ÚR v š. 7 m, vč. inženýrských sítí a veřejné osvětlení VO), avšak bez bezpečné infrastruktury pro pěší a liniové uliční zeleně. Je-li veřejným zájmem plně funkční komunikace, mělo by být ověřeno, zda vymezená šíře VPS VD 2 vytváří předpoklady pro zajištění všech funkcí veřejné komunikace, vč. bezpečných chodníků, liniové zeleně a umístění již realizovaného veřejného osvětlení, tím spíše, že po uplynutí dohodnuté lhůty hodlá převzít celou stavbu do svého majetku. 3. Předložený argument, že chodníky, stromořadí, případně VO, budou realizovat na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to „zkoordinuje studií“, je v rozporu s principem VPS, nechrání veřejný zájem, umožňuje pokračovat v zavedené praxi, kdy investoři jako náhradu za veřejný chodník vydláždí na svých pozemcích libovolné pásy, jejichž účelem je i parkování, či areálová zeleň dle limitů je vydávána i za veřejnou liniovou uliční zeleň, jak ostatně vyplývá z veřejné dostupných projektových záměrů. 4. Pokud je veřejným zájmem dokončení plně funkční komunikace, pak by pro veškeré rozvojové plochy Z.27, obsluhované touto komunikací, měla být doplněna podmínka uzavření cílené a právně závazné plánovací smlouvy, upravující financování těchto chybějících částí, aby se případné náklady na rozvoj území nepřesouvaly na obec. 5. Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy. 6. Povinnosti pořídit Územní studii US 2 by měla být uložena pro celé rozvojové a celou původní plochu obsluhovanou VPS VD 2 vč. účelově vyňaté červeně ohraničené plochy Z1-9, neboť vynětí znemožňuje ověřit celkovou funkčnost řešení⁷ tak, aby návrh nesloužil jen k legalizaci potencionálně rizikového stavu, kdy VPS komunikace jsou nahrazovány soukromými komerčními plochami a běžné komunikace pro obsluhu komerčního území jsou vydávány za nově navržené VPS komunikace, což je flagrantním porušením principů územního plánování.	<i>rozsah zpevněných ploch (komunikací) ve prospěch funkčních ploch, což je v souladu s principem hospodárného využívání území. Dopravní kapacita byla posouzena jako dostatečná pro obsluhu stávajících i navržených ploch.</i> <i>K bodům 2 a 3 – Vymezení VPS v šíři odpovídající vozovce (v tomto případě 7 m) je legitimním krokem tam, kde obec předpokládá, že doplňková infrastruktura (chodníky, uliční zeleň) bude realizována investory na jejich pozemcích jako součást jejich stavebních záměrů. Územní plán stanovuje rámcové podmínky; detailní prostorové uspořádání bude řešeno v navazujících územních studiích (US 2) a v rámci navazujících řízení.</i> <i>K bodům 4 a 5 – Obec Vestec již disponuje systémem participace investorů na nákladech na veřejnou infrastrukturu (ve formě kompenzačních příspěvků). Tento systém je transparentní a aplikovaný na všechny investory rovným dilem. Stanovení povinnosti uzavřít plánovací smlouvu přímo v textové části ÚP je pro daný účel nadbytečné, neboť zákonné nástroje pro podmínění výstavby infrastrukturou již existují v obecné rovině (stavební zákon). Forma finančního vypořádání je věcí dohody mezi obcí a investorem a není předmětem územního plánování.</i> <i>K bodu 6 – Vymezení hranic územní studie je plně v kompetenci samosprávy. Plocha Z1-9 byla z řešení US 2 vyňata, neboť její rozvojové parametry a dopravní napojení jsou již stabilizovány nebo řešeny v jiných souvislostech. Zahnutí této plochy do studie by neúčelně prodloužilo a zkomplikovalo proces pořízení studie bez prokazatelného přínosu pro celkovou funkčnost území. Pořizovatel odmítá tvrzení, že by toto vymezení sloužilo k „legalizaci rizikového stavu“, cílem je naopak zacílit studii na plochy, kde je potřeba podrobnější koordinace nejvyšší.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			VPS VD.10 pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (VD.1) – mělo by být přehodnoceno, legalizace neověřeného, nekoncepčního stavu, falešný koridor - Návrhem dochází k nekompenzovanou degradaci veřejného zájmu ve prospěch soukromého komerčního rozvoje. Návrh „přesouvá“ soudem (pro mizerné odůvodnění) zrušený úsek VPS koridoru kapacitní veřejné dopravy WD1B (CNU.HD) z původní pozice na rozhraní rozvojových ploch Z27A, Z27B, Z27C do nitra plochy Z27C, kde ho nahrazuje zúženou plochou s již realizovanou vozovkou pro obsluhu jakési dílčí plochy vyňaté z plochy Z27C (viz. územní rozhodnutí a stavební povolení Komerční zóna Z27C – Vestec, 2. etapa-Inženýrské sítě a komunikace), nesplňující původní nároky a dodatečně ji vymezuje jako VPS. Navržené řešení je v rozporu s účelem a cíli územního plánování. V území docházet k významnému úbytku původně navržených veřejně prospěšných staveb veřejné dopravní infrastruktury (vč. rušení části VPS VD.2 po obvodu zóny) a k natlačení nekompletních poddimenzovaných komunikací do jednoho místa na komunikaci III/10114 Hodkovické. Rozsah v ÚP 2018 vymezených VPS komunikací veřejné dopravní infrastruktury v území by měl být ve veřejném zájmu naopak posílen, vzhledem k nárůstu dopravy vyvolaném návrhy v území Z1-1, Z1-12, Z1-9, Z1-15. - Investory v území již realizovaná obslužná komunikace pro Komerční zónu Z27C (dle SP úsek B v šíři 7 m) změnou navržená jako VPS VD pro koridor dopravního propojení s CNU.1 (Koridor kapacitní hromadné dopravy VD.1), by měla být, za podmínky zachování/posílení původního rozsahu vymezení VPS, navržena v šíři CNU.1 tzn. uváděné 20 m/25 m? a s plnohodnotnou překryvnou funkcí. Tak budou vytvořeny podmínky pro plnohodnotný dopravní koridor vč. bezpečné infrastruktury pro chodce, autobusových zastávek a veřejné uliční liniové zeleně dle požadavku US.2 i regulativu pro CNU.1 - Změna navrhuje vyjmout povinnosti Územní studie US.2 nejen z problematického území při komunikaci VPS VD.2, ale i z problematického území při komunikaci VPS VD.10 (jimiž dochází k degradaci VPS v území), což je z hlediska ochrany veř. zájmů nepřijatelné. Z veřejně dostupné projektové přípravy, vč. dotčeného úseku VPS VD.10 vyplývá, že vydlážděné pásy podél areálů mají sloužit k parkování, bezpečná veřejná infrastruktura pro pěší fakticky neexistuje a areálová zeleň doplňuje veř. uliční zeleň. Vágní odůvodnění že, veř. infrastrukturu: chodníky, liniovou zeleň, autobusovou zastávku, VO zbudují na svých pozemcích jednotliví investoři a obec to zkoordinuje studií je nutné podepřít vymezením komunikace VPS VD.10 v odpovídající šíři a tím, že US.2 bude pro ověření funkčnosti uložena pro celou plochu Z.27. Tím bude naplněn účel VPS, jímž jsou plnohodnotné, dostatečné kapacitní komunikace zajištěné chodníky a liniovou zelení, což je cílem US.2 - Existence partikulárních smluv o kompenzačním příspěvku od investorů (řádově cca 400 000-500 000 Kč/investor) nemůže nahradit transparentní a veřejně kontrolovatelnou plánovací smlouvu, neboť příspěvky jsou obecnou kompenzací a	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> K bodu 1 – Přesun koridoru pro kapacitní dopravu do nové polohy (VD.10) není degradací veřejného zájmu, ale jeho přizpůsobením aktuálnímu stavu v území. Původní trasování WD1B bylo vyhodnoceno jako obtížně realizovatelné z důvodu pokročilého stupně rozvoje okolních ploch. Nové vymezení v ploše Z27C využívá již existující/rozestavěnou infrastrukturu, což je v souladu s principem hospodárnosti a minimalizace nových záborů „na zelené louce“. Kapacitní prověření ukázalo, že navržená soustava komunikací (i přes dílčí zúžení oproti původním předpokladům z roku 2018) je schopna bezpečně obsloužit rozvojové plochy Z1-1, Z1-12 a další. K bodu 2 – Koridor CNU.1 (kapacitní hromadná doprava) má regionální význam a vyžaduje široký pás pro specifické technologie a zázemí. VPS VD.10 však plní funkci propojení, nikoliv hlavní trasy. Požadavek na šíři 20–25 m pro tuto spojovací komunikaci je vyhodnocen jako nepřiměřený (neproporcionální) zásah do vlastnických práv. Veřejný zájem na vybudování infrastruktury musí být vyvažován ochranou soukromého vlastnictví. Šíře odpovídající realizované vozovce (7 m) doplněná o prostor pro inženýrské sítě je pro daný účel postačující. K bodu 3 – Územní studie je nástrojem k prověření území, kde nejsou jasné vztahy a kapacity. V případě plochy kolem VD.10 je však území již fakticky stabilizováno vydanými a realizovanými stavebními povoleními (Komerční zóna Z27C). Trvat na pořízení územní studie pro území, které je již v pokročilé fázi realizace dle platných povolení, by bylo v rozporu s principem právní jistoty investorů a procesní ekonomie. Koordinace chodníků a zeleně bude zajištěna v rámci kolaudačních řízení a navazujících stupňů projektové dokumentace, nikoliv zpětně územní studií. K bodu 4 – Obec Vestec zvolila systém kompenzačních příspěvků jako transparentní a nediskriminační nástroj participace všech investorů na

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			neřeší konkrétní technickou realizaci a financování chybějících částí VPS VD 2. Mělo by být požadováno uzavření plánovací smlouvy. Z1-8 (SM.C2) Plocha 1105 m² na novou budovu OÚ a veřejné prostranství V zastavěném území na soukromém pozemku – měla být vymezena jako plocha transformační, veřejně prospěšná stavba VPS občanské vybavenosti Záměr komunitního centra se společenským sálem, klubovny a ordinacemi lékařů Plocha by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vzhledem k rozsahu a charakteru záměru plánovanému v území s okolní zástavbou rodinných domů i jako plocha transformační se změnou funkčního využití občanská vybavenost, viz obdobně Z1-3 požární zbrojnice). K vytvoření podmínek pro harmonický rozvoj a ochranu okolní tuto radikální změnu stavby a funkce ošetřit speciálními regulativy. VPS Silniční infrastruktura – místní komunikace vypuštění WD4B zrušení pravděpodobně opomenuto zpracovat do návrhu K VYMEZENÉ „ŠIRŠÍ CENTRÁLNÍ ČÁSTI OBCE KOLEM NÁVSI“ Chybí odůvodnění, proč je „širší území centrální části obce“ vymezeno právě v tomto rozsahu.	rozvoji obce. Tento systém umožňuje obci flexibilně kumulovat prostředky a investovat je do infrastruktury tam, kde je to aktuálně nejvíce potřeba. Vynucování individuálních plánovacích smluv nad rámec tohoto systému pro již povolené záměry by bylo nesystémové. Technická realizace chybějících částí (chodníky, osvětlení) je zajištěna skrze podmínky stavebních povolení a následně smlouvy o převzetí infrastruktury do majetku obce. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Transformační plochy se v novém stavebním zákoně a metodikách používají pro plochy, kde se mění charakter území (např. z továrny na byty). Zde jde o plochu, která je již součástí „centra“, takže změna na úřad je jen drobnou funkční úpravou v rámci jedné kategorie (smíšené území). Územní plán nastavuje funkční využití, které záměr umožňuje. Obec v tuto chvíli neshledává potřebu využít institut vyvlastnění (VPS), neboť hodlá pozemek získat standardní dohodou. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Zmiňovaná plocha není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Pořizovatel prověřil textovou i grafickou část návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce a konstatuje, že veřejně prospěšná stavba s označením WD4B se v dokumentaci nevyskytuje. Připomínce se nevyhovuje. Vymezení centrální části obce není vedeno pouze snahou o ochranu historických budov, ale o vytvoření funkčního a kompozičního celku, který tvoří „srdce“ obce. Zahrnutí ploch „za humny“ do centrální zóny je legitimním urbanistickým krokem,

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			ÚP Vestec trvale deklaruje, že má být kladen důraz na historické jádro obce, které je kulturně a urbanisticky hodnotné. Tvoří ho rozšířený prostor Vestecké lineární návsi s kvalitní parkovou úpravou a rekonstruovanými původními domy a statky. Toto historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je vymezeno jako „širší centrální části kolem návsi“ společně s nevyužitými rozvojovými plochami „za humny“ aniž by mezi nimi byla nějaká hodnotová souvislost. Vymezené území by mělo být definováno na základě urbanistických hodnot a kritérií, nikoliv účelově ohraničeno Deklarovaný důraz na historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce je v přímém rozporu s faktickým obsahem návrhu zahustit výstavbou s vysokou koncentrací bydlení, velkoobjemovými budovami s intenzivní komerčními regulativy 80% zastavěností 10% zeleně a 70% zastavění a 20% zeleně. V historicky, kulturně a urbanisticky hodnotném jádru obce by měl být koeficient zastavěností zachován. Textová část návrhu (cíle a priority) je tedy v rozporu s výrokovou částí ÚP i v rozporu s požadavkem na odstranění závad ve využití krajiny, neboť zvyšování podílu nepropustných ploch snižuje již tak nízký potenciál retence i již tak nízkou ekologickou stabilitu. Pro využití nevyhovujícího stávajícího zastavěného území na návsi (část Z1-8, SM.C2) s původním stavením, hospodářskými přístřešky a zahradou (stodola zbourána) by měla být vymezena transformační plocha T.X s vymezenými podrobnými závaznými podmínkami (regulativy), které zaručí kontrolovanou transformaci na občanskou vybavenost a veřejné prostranství v citlivém kontextu historické návsi. Zpracovat regulaci pro zachování historického, kulturně a urbanisticky hodnotného jádra obce s rekonstruovanými původními domy a statky Historické, kulturně a urbanisticky hodnotné jádro obce s rekonstruovanými původními domy a statky vymezit. Rozpor návrhu s výrokovou částí by měl být odstraněn zpracováním speciální regulace prostorové i výškové. Vzhledem k poloze jádra obce ve svažitém terénu zohlednit pohledovou výšku na straně orientované k návsi, vyloučit vznik podélného objemného bloku z delší strany ve směru do nezastavěného území převážně pod podzemím ze strany do hodnotné návsi, kompletně nad zemí, např. úpravou definice nadzemního podlaží (na pohledově nadzemní podlaží), omezením výšky soklu, omezením absolutní výšky na straně orientované do návsi K diskriminačním podmínkám ve vymezené „širší centrální části obce kolem návsi“ Území rozděleno do dvou ploch Z1-8 Stavingu Olomouc/Vestec Centrum a Z1-16 ostatních vlastníků/stavebníků. Dle schváleného zadání měly mít rovné podmínky. Zadání neodpovídá návrhu, Obec zneužívá svého postavení k selektivnímu zvýhodnění jednoho stavebníka-developera a) v možnosti extrémní koncentrace bydlení 80% zastavěnost, mim 10% zeleně (SM.C2)	<i>který směřuje k zahušťování namísto extenzivního rozrůstání do volné krajiny. Vyšší koeficienty zastavěnosti (70–80 %) jsou v centrálních zónách obcí standardní a žádoucí, neboť podporují městský charakter zástavby, vytvářejí uliční čáry a umožňují efektivní využití infrastruktury. Ochrana retence a ekologické stability je v těchto intenzivních plochách řešena technickými parametry staveb (např. akumulací nádrže), nikoliv pouze plošným limitem zeleně.</i> <i>Pořizovatel odmítá tvrzení o selektivním zvýhodnění. Rozdílné regulativy pro různé plochy vycházejí z jejich odlišného urbanistického potenciálu, polohy v území a velikosti. Územní plánování není matematickým dělením práv, ale odborným návrhem uspořádání území. Plocha Z1-8 (Staving) je klíčovou rozvojovou plochou s potenciálem vytvořit nové centrum služeb (Těžiště), proto jsou pro ni stanoveny parametry umožňující tuto kapacitu. Skutečnost, že obec uzavřela s jedním z investorů smlouvu mimo proces ÚP, je výrazem samosprávné aktivity obce. Územní plán nemůže zpětně měnit soukromoprávní ujednání, ale stanovuje územní rámec. Podmínka uzavření plánovacích smluv pro ostatní stavebníky je standardním nástrojem dle nového stavebního zákona, který obec hodlá využít k zajištění spravedlivého podílu na infrastruktuře. Metodika hl. m. Prahy je využívána jako uznávaný odborný podklad pro stanovení výše příspěvků.</i> <i>Požadavek na vymezení transformační plochy T.X a speciální výškové regulace se neakceptuje z důvodu zachování přehlednosti dokumentace. Stávající regulativy ploch SM.C jsou dostatečně podrobné. Výšková regulace je stanovena počtem nadzemních podlaží a absolutními limity, které jsou pro ochranu horizontu obce dostatečné. Zavádění pojmů jako „pohledově nadzemní podlaží“ by vneslo do interpretace plánu nejistotu. Svažitost terénu a pohledové vazby jsou standardně posuzovány v rámci územního řízení a stavebního zákona</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			b) v benevolenci výstavby bytových domů (SM.C1) c) obdržel výjimku z podmínky v rámci veřejného procesu územního plánování uzavřít řádnou plánovací smlouvy s obcí se stanovením řádného kontribučního poplatku d) v ovlivnění návrhu dle smlouvy uzavřené s obcí (26.6.2024) v průběhu pořizování změny č.1 (zahájeno 20.9. 2023), tzn. mimo rámec transparentního veřejného procesu e) v nevykonatelných regulativech a zkrácení koeficientů zastavěnosti (koeficienty nedefinovány nebo 0% vozovky, parkovací stání, aj.) f) ostatním stavebníkům na návsí je za možnost zahuštění výstavby uložena diskriminační podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí na finanční spoluúčast po vzoru, jakýchsi nespecifikovaných pravidel platných pro Hl.m. Prahu K podmínce pro ostatní stavebníky uzavřít s obcí plánovací smlouvu na finanční spoluúčast po vzoru pravidel platných pro hl. m. Prahu Podmínka by měla být závazná pro všechny. Netransparentní výjimka pro Staving Olomouc/Vestec Centrum by měla být zrušena. Návrh by měl obsahovat buď konkrétní kritéria plánovací smlouvy nebo by zastupitelstvo mělo posoudit vhodnost komplikované pražské metodiky pro místní poměry, či projednat a schválit metodiku vlastní (např. inspirovanou obcí Zlatníky-Hodkovice) formou usnesení. Toto schválení je ostatně i dosud nenaplněnou prioritou programového prohlášení zastupitelstva 2022-2026 K dohodě/plánovací smlouvě z 26.6.2024 uzavřené obcí s developerem mimo proces územního plánování: Pokud na plochách s navrhovanou možností využití i pro bytové domy (SM.C1) obec sjednala s developerem řadové rodinné domy, měly tomu odpovídat závazné regulativy. Obec získá právní jistotu a veřejnost možnost kontroly. Zamezí se po 20 let zavedené praxi. K Z1-8 změna vybavenosti na bydlení/polyfunkční dům Těžiště (SM3) a změny rodinných domů na viladomy (SM4) Návrh do zastavěného území zavádí nové formy kapacitního bydlení, které jsou zde doposud nepřijatelné: a) bydlení polyfunkční (dům Těžiště s cca 18-ti BJ, v přízemí Pošta partner s kavárnou) místo stávající plnohodnotné obč. vybavenosti b) „viladomy“ s větším počtem BJ než 3 (počet však návrh nespecifikuje) místo stávajících rodinných domů Doplnit jaký je veřejný zájem v rozsáhlém obytném území omezit plnohodnotnou občanskou vybavenost (ordinace zubař, poliklinika, sociální služby, aj. komerční služby) a nahradit ji bydlením.	(ochrana urbanistických hodnot), není nutné pro ně vytvářet speciální výjimku v ÚP. <i>Monofunkční plochy vybavenosti jsou v centrech malých obcí často ekonomicky neudržitelné. Kombinace bydlení s komerčním parterem (Pošta Partner, kavárna) zajišťuje životaschopnost centra po celý den. Veřejný zájem na zachování služeb je zajištěn právě vymezením nebytových prostor v parteru, přičemž bydlení v patrech tento záměr financuje. Vymezení nebytových prostor uvnitř soukromého objektu jako VPS je metodicky nepřijatelné. VPS lze vymežit nad pozemkem nebo celou stavbou, nikoliv nad částí vnitřních prostor budovy. Ochrana veřejné investice do pošty bude řešena</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Navrhovaná změna (místo 3 BJ v ...?... ? BJ, místo občanské vybavenosti – cca18 BJ) povede i ke zhodnocení pozemků investora a nekompensované zátěži na infrastrukturu obce i v dalších oblastech: odpady, školství, hromadná doprava, živ. prostředí aj. I tato změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy investora s obcí na finanční spoluúčast po vzoru Hl. m. Prahy, nikoliv tentýž investor i zde z podmínky selektivně vyjímán. Odmítnutí připomínky na veřejném projednání, že se tato podmínka plánovací smlouvy na tuto změnu nevztahuje, neboť nedochází k navýšení podlahové ploch bydlení, nelze akceptovat Nebytové prostory v objektu Těžiště (SM.3), které hodlá obec pořídit pro veřejnou službu Pošty Partner s kavárnu, venkovní předzahrádkou, přístupem zásobování a příslušnými návštěvníckými parkovacími místy (cca 10 + 2 ZTP), by měly být vymezeny jako veřejně prospěšná stavba (VPS) k zajištění jejich plnohodnotného a nekonfliktního využití (parkovací místa nesloužila jako sloučená k pokrytí deficitu vyvolanému privátními účely, nebyly nepřipustným způsobem porušovány limity zeleně). Důvodem vymezení jako VPS je tedy i ochrana veř. investic před jejich vynakládáním do případného okolního chaosu (parkování, limity zeleně). Nelze řešit netransparentním převodem blíže nespecifikované části plochy na obec. Změna by měla být podmíněna uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem za účelem finanční spoluúčasti za zhodnocení pozemků po vzoru Hl.m. Prahy, Ověřit, zda šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu (ul. Máchova) je min. 12 m NÁPRAVA DEFICITU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE V rozvojovém obytném území jižně od komunikace Vestecké bylo zastavěno mnohohektarové obytné území, aniž by byly splněny zákonné požadavky na veřejná prostranství (dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. 1 000 m² veřejného prostranství na 2 ha). Jde o vzájemně provázané plochy (Z1B, Z1C, Z2A, Z2B, Z2C, Z2D zcela či z části zastavěné) s obytl, zástavbou v souhrnu na cca 8-9 ha. Obec byla od roku 2008 na absenci veř. prostranství a na pochybení v samosprávných schvalovacích procesech systematicky a marně upozorňována. V průběhu let tak deficit veřejných prostranství narostl na cca 4 000 m². Občané přitom mají na tuto infrastrukturu ze zákona nárok. Má přispět ke zkvalitnění jejich života, pozitivně ovlivnit biodiverzitu, mikroklima, vsakování vod, přispět k ekologické stabilitě (parky náměstí, veř. zeleň, místa k obecnému volnému pobytu v zeleni, setkávání, odpočinku). Je požadováno, aby byl takto historicky nakumulovaný deficit kompenzován závazným vymezením veř. prostranství 4 000 m² v grafické a textové části změny č.1 ÚP.	smluvně (věcná břemena, nájemní smlouvy), nikoliv nástrojem územního plánu. Požadavek vyhlášky č. 146/2024 Sb. na šířku veřejného prostranství 12 metrů se vztahuje primárně na nově navrhované plochy. V zastavěném území a u stávajících komunikací (jako je ul. Máchova) se uplatňuje výjimka, kdy se vychází ze stávajících prostorových možností, aby nedocházelo k bezdůvodným demolicím nebo zásahům do stabilizované zástavby. Navržené řešení je v tomto kontextu považováno za přípustné. <i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> „Náprava deficitu VP“ není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Argument pana starosty na veřejném projednání, že jsme si s autorkou krajinného plánu řekli, že zeleň bude v krajně, neboť sedět v parku 1000 m² v zástavbě nedává smysl, nelze akceptovat. Ke krytí deficitu by nemělo být započteno: a) oplocený komunitní prostor/zahrada 1260 m² na pozemku p. č. 112/159, s regulovaným přístupem, z části zastavěný stavbou spolkového pobytového účelu (kuchyňka, toalety, pergola, sklad vybavení), viz stavební povolení, oplocení – územní souhlas Místo stávající funkce obytné by zde měla být nově vymezena plocha občanské vybavenosti se spec. využitím, nikoliv zeleně parkové ZP. Není veřejným prostranstvím (viz způsob využití). Změna není součástí zadání, v návrhu není řádně zdokumentována ani odůvodněna. b) Dopravní infrastrukturu (konkrétně 8 parkovacích stání v uličním prostoru), která byla původně povolena jako obslužná/návštěvníká stání ke vznikajícímu veřejnému prostranství. To následně zaniklo jeho oplocením pro spolkovou činnost s omezeným přístupem veřejnosti; parkovací stání zůstala jedinou veřejně přístupnou plochou v daném území. Tato stání nejsou slučitelná s účelem kompenzace historického deficitu VP, jímž je zajištění obecného volného pobytu v zeleni, rekreace a ekologické stability. Slouží výhradně jako dopravní plocha. Dle tehdy platné Vyhlášky č. 501/2006 Sb. se navíc pozemní komunikace (včetně parkovacích stání) do výměry plnící kvantitativní standard VP nezapočítávaly a jejich zařazení do krytí deficitu je nepřípustné. K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ Vyhodnocení uvádí, že u naprosté většiny sledovaných oblastí, nedojde k významným vlivům, takže nejsou potřebná žádná dodatečná opatření. Je v rozporu s obsahem i rozsahem změny i s jejím zadáním: řešit ekologické, hygienické, dopravní, krajinné závady a zohlednit Územní studii krajiny 2019 ORP Černošice. Ta deklaruje především vyčerpaný hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vlivem vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch) na návrh. Návrh se explicitně zbavuje zodpovědnosti za řešení sucha nadmístního významu – vylučuje řešení v rámci změn (dle Politiky územního rozvoje ČR – Vestec specifická oblast ohrožená suchem (v SOB9). Závazné dovymezení dvou vodních ploch v lokalitě Z1-6 - přírodních retenčních nádrží ve volné krajině (které již vymezil Krajinný plán, jenž byl již součástí projednávaného ÚP 2018) je bezpochyby dílčím přínosem, ale nedostatečným opatřením, které neřeší poměry v zastavěném a zastavovatelém území.	<i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> Pořizovatel po podrobném přezkoumání uplatněných výhrad konstatuje, že návrh Změny č. 1 ÚP Vestce je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci i stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení bylo zpracováno autorizovanou osobou v souladu se zákonem. Pokud zpracovatel SEA dospěl k závěru, že navrhované změny nedosahují prahové hodnoty významného vlivu na životní prostředí, je toto odborné posouzení pro pořizovatele stěžejní. Soulad s Územní studií krajiny ORP Černošice byl prověřen a návrh obsahuje konkrétní opatření (např. vymezení vodních ploch v lokalitě Z1-6), která v rámci kompetencí územního plánu přispívají k retenci vody. Problematiku sucha nadmístního významu (SOB9) nelze řešit

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Udržitelný rozvoj musí zákonitě ovlivňovat: Redukce zelených ploch významná redukce ploch Krajinného plánu aj. zelených ploch přírodních (ztráta bez adekvátní kompenzace) Změna krajinného rázu regionální sušárna čistírenských kalů (3x kapacitní hala) Z1 -4 a rozšíření agroareálu (2 x hala) Z1-5 v plochách Krajinného plánu Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha Návrh ignoruje podmínku (KÚSK) posouzení nezbytnosti a účelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, není vyjádřena míra využití stávajících ploch/chybí informace o rezervách, bez čehož nelze schválit zábor, Nereálnost navrhovaného opatření čtyřřadé aleje bulváru Vídeňská V ÚP 2018 byl vymezen nejvýznamnější prvek sídelní zeleně-dvouřadé oboustranné stromořadí koridoru exponované Vídeňské ulice, jako opatření ke kompenzaci postupně se kumulujících ekologických a hygienických závad v rozrůstajícím se zastavovaném území. Podkladem pro vymezení se stala architektonická-urbanistická studie arch. Zdeňka Ouředníčka z roku 2010. V průběhu 15-ti let s přispěním nezávislosti opatření (nevymezeno jako veřejně prospěšná stavba), bylo území, až na vzácné výjimky, zcela zastavěno. Vzhledem k reálnému stavu území je opatření, v drtivé části území z hlediska kompenzace ekologických a hygienických závad zcela neúčinné, nespolehlivé a neefektivní. Tím spíše, že právě tam, kde je možné masivní dvouřadé stromořadí alespoň z části zrealizovat na ploše Z. 17 (Z. 17.A) či transformační ploše v lokalitě Z1-3, ho návrh ruší. Odůvodnění na veřejném zasedání, že ho ruší, neboť tam má obec nějaké záměry, kterým překází nelze akceptovat. Neúčinné opatření by mělo být kompenzováno v adekvátním rozsahu vymezením realistického a realizovatelného opatření v jiné, zastavitelné lokalitě, kde bude zároveň vymezeno jako VPS. Odkazování na neexistující nebo nerealizovatelné/nezávazné prvky zeleně snižuje věrohodnost celého ÚP.	izolovaně na úrovni jedné obce, nicméně ÚP vytváří územní předpoklady pro ochranu vodního režimu. Návrh Změny č. 1 reflektuje potřebu rozvoje obce v souladu s její strategií. Vymezení ploch Z1-4 (sušárna kalů) a Z1-5 (agro-areál) navazuje na stávající funkční plochy a směřuje k ekonomickému rozvoji a soběstačnosti infrastruktury. Detailní posouzení vlivu staveb na krajinný ráz a konkrétní architektonické řešení bude předmětem následných stupňů projektové přípravy, kde budou stanoveny konkrétní podmínky ochrany. Rozšíření zastavitelných ploch o 7,08 ha bylo předmětem koordinace s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (KÚSK). K záboru půd I. třídy ochrany dochází pouze v nezbytných případech, kdy veřejný zájem na rozvoji občanské vybavenosti a hospodářské infrastruktury převyšuje zájem na ochraně půdy. Potřebnost ploch je odůvodněna v textové části návrhu v souladu s požadavky stavebního zákona. Původní koncept čtyřřadé aleje z roku 2010 se v čase ukázal jako v celém rozsahu nerealizovatelný vzhledem ke stávajícím majetkoprávním vztahům a již povoleným záměrům. Územní plán musí pracovat s reálnými předpoklady. Zrušení části koridoru v plochách, kde obec plánuje jiné záměry, je projevem plánovací autonomie obce a snahy o efektivní využití území. Požadavek na vymezení VPS v šíři 52 m je v současné situaci shledán jako nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Proto by právě v rušeném úseku měl být koridor dvouřadého oboustranného stromořadí vymezen jako veřejně prospěšná stavba, ponechán ve stávající šíři 52 m. Zábory ZPF I. třídy ochrany Navrhovány nové zábory ZPF 7,54 ha, z toho 1,54 ha na kvalitní I. třídě ochrany, aniž by bylo prokázáno, že záměr nelze umístit jinde, lokalita Z1-5 Agroareál z části na půdách I. třídy ochrany ale i v ÚSES, v lokalitě Z1-6 nezohledněn zbor dle projektové přípravy Skateparku s občerstvením. Zábory nedostatečně odůvodněny jen obecně – veřejným zájmem, aniž by jeho převahu nad původním blíže specifikoval Extrémní zahuštění obytné výstavby Ve významné části zastavěného a zejména zastavitelného území navrženy změny limitů-zastavěnost 80 % (ev. 70 %), koeficient zeleně 10 % (ev. 20 %) a zaváděny nové formy kapacitního bydlení. V přímém rozporu s potřebou odstranit/zmírnit hygienické závady (hluk, prach z dopravy, mikroklima,) a odstranit/zmírnit hydrologické závady (zlepšit hydrologický potenciál, vážně narušený vodní režim vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch). Návrh zde prakticky vylučuje požadavek na zasakování vod v místě vzniku, není podpořen funkčními regulativy. Redukce veř. dopravní infrastruktury, prohloubení dopravních závad vysoké koncentrace dopravy v centrech obce Redukování ploch dopravní infrastruktury s absencí podmínek pro vznik infrastruktury pro chodce, liniovou zeleň viz. VD.2, VD.10 (z podmínky zpracování US.2, kde by bylo závazně řešeno vyňata významná část území Z.27), zkrácení obslužné komunikace VD.4 -převádění dopravní zátěže do jiné části obytného území, nárůst přestavbou areálu Safina na kapacitní Panattoni Business park, z regionální sítě čistírenských kalů, z rozšíření výrobního agroareálu Historický deficit veř. prostranství vzniklý zástavbou obytných území Ignorování deficitu (obytná zástavba realizována v rozporu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb.) znemožňuje řádné posouzení kumulativních dopadů na mikroklima, vsakování srážkových vod a kvalitu života obyvatel Zvláště chráněné druhy živočichů Pořizovatel sice požadavek Krajského úřadu na zpracování hodnocení pro lokalitu Z1-7 akceptoval, ale do návrhu není možné zapracovat případné regulativy pro využití této plochy, neboť byl požadavek odsunut mimo rámec projednání změny č. 1 ÚP. Produkce technologických vod Návrh uvádí, že realizací změn nedojde k produkci žádných technologických vod. Vzhledem k tomu, že v lokalitě Z1-5 je navrhovaná komerční plocha Z.30 pro	<i>Zábory ZPF byly řádně projednány a odsouhlaseny příslušnými orgány ochrany státu. Argumentace o nedostatku odůvodnění je irelevantní, neboť odůvodnění je součástí textové části, která byla v souladu se zákonem zveřejněna a koordinována.</i> <i>Navýšení koeficientu zastavěnosti a snížení podílu zeleně v některých lokalitách je reakcí na požadavek kompaktní obce a zamezení nežádoucímu rozrůstání do volné krajiny. Povinnost zasakování srážkových vod v místě vzniku je striktně dána platnou legislativou a bude muset být doložena u každého konkrétního záměru v rámci stavebního povolení, bez ohledu na obecný koeficient zeleně v ÚP.</i> <i>Změny v dopravním řešení vycházejí z aktuálních potřeb a vývoje v území. Úpravy koridorů (např. VD.4) směřují k optimalizaci obslužnosti. Tvrzení o nulové produkci technologických vod vychází z deklarované budoucí funkce ploch; pokud konkrétní provoz (např. mrazírny) bude generovat odpadní vody, musí tento provoz splnit limity kanalizačního řádu a vodoprávního úřadu, což je proces mimo úroveň měřítka územního plánu. Postup pořizovatele u lokality Z1-7 je v souladu s požadavky Krajského úřadu. Ochrana zvláště chráněných druhů je zajištěna zákonem č. 114/1992 Sb. a bude řešena v rámci samostatného řízení o výjimce před zahájením realizace, což je standardní procesní postup.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			rozšíření mrazírenského výrobního agroareálu, jehož provoz prokazatelně generuje odpadní technologické vody vypouštěné do vodoteče Olšanského potoka, může být tvrzení o nulové produkci technologických vod zavádějící. Mělo by být ověřeno. K NEDOSTATEČNÉMU ZOHLEDNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE, ZEJMÉNA V OHROMNÉ PŮMYSLOVÉ ZÓNĚ Území Vestec je ve studii vyhodnoceno jako území s nedostatečným hydrologickým potenciálem, vážně narušeným vodním režimem vlivem srážkového stínu Prahy a vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch, což návrh v zastavovaném území zohlednil obecným požadavkem na „zasakováním srážkových vod v místě vzniku“ a dále „případným zajištěním likvidace srážkových vod retenční nádrží umístěnou na vlastním stavebním pozemku“ Srážkové vody z komunikací komerční zóny v zastavitelné ploše Z.27 odtékají do stoky DK v komunikaci (pravděpodobně bez předčištění) a pod zemí jsou převáděny na druhý konec katastru do centrální retenční nádrže. Srážkové vody v areálech jsou sice kumulovány do areálových retenčních nádrží, ty však primárně slouží k ochraně DK před přetížením, ale nedochází k retenci v místě vzniku a návratu vody do místního hydrologického cyklu, což je v rozporu s prvořadým cílem retence vody. Nejsou vytvořeny závazné podmínky pro vznik modrozelené infrastruktury (komunikace v nových rozvojových plochách s vegetačními a filtračními vsakovacími pásy, propustnými dlažbami, povrchovou retenční nádrží pro Z.27, územní studie US.2 je vymezena jen na vybranou část území)	<i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění:</i> Územní studie krajiny (ÚSK) je územně plánovacím podkladem, nikoliv závazným dokumentem. Její závěry a doporučení byly v rámci Změny č. 1 ÚP Vestce náležitě vyhodnoceny. Požadavek studie na ochranu hydrologického režimu je v návrhu ÚP přímo reflektován v textové části, která ukládá povinnost „zasakování srážkových vod v místě vzniku“ a „zajištění likvidace srážkových vod retenční nádrží“. Tímto se obecná doporučení ÚSK stávají v daném území závaznými regulativy pro jakoukoli budoucí výstavbu. <i>Způsob nakládání s dešťovými vodami v průmyslových a komerčních zónách musí zohledňovat nejen požadavek na retenci, ale také na ochranu kvality podzemních a povrchových vod. V plochách s vysokým rizikem kontaminace srážkových vod (např. komunikace s intenzivní dopravou v komerčních zónách) je z technologického a bezpečnostního hlediska často vhodnější centralizovaný systém s řádným stupněm předčištění (např. odlučovače ropných látek), než nekontrolované plošné zasakování. Stávající systém centrální retenční nádrže, do které je plocha Z.27 napojena, je navržen tak, aby reguloval odtok a zabránil hydraulickému přetížení recipientu. Územní plán nevylučuje, aby v rámci konkrétních stavebních projektů byla doplňována i lokální opatření (zelené střechy, areálová retence), ale technické detaily potrubního vedení a konkrétní hydraulické výpočty jsou předmětem vodoprávního řízení, nikoliv územního plánu.</i> <i>K modrozelené infrastruktuře a propustným povrchům: Územní plán stanovuje základní limity využití území (funkční plochy, koeficienty zeleně). Požadavek na konkrétní materiály (propustná dlažba) nebo specifické prvky (filtrační pásy) je detailem, který náleží do nižších stupňů dokumentace (např.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE NEZOHLEDNĚNÉ PŘI PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ Z1-1 Safina – průmyslový business park 8 ha 1. V návrhu chybí úprava regulativů k ploše s přiřazeným indexem OK.1. Úprava regulativů dle záměrů nového vlastníka, přestavba na business park	<i>územní studie lokality, projektová dokumentace pro stavební povolení). Zavedení striktních technických parametrů „modrozelené infrastruktury“ přímo do ÚP by mohlo v budoucnu blokovat technologický pokrok nebo specifická technická řešení, která budou v době realizace efektivnější. Vymezení územní studie jen na vybranou část území je vedeno snahou o efektivní koordinaci nejvíce exponovaných ploch. Pro zbývající část území jsou regulativy nastaveny přímo v textové části Změny č. 1, což pořizovatel považuje za dostatečný nástroj pro zajištění udržitelného rozvoje.</i> Připomínka v bodě č. 1 vzata na vědomí. <i>Pořizovatel rozhodl o vypuštění lokality Z1-1 z návrhu Změny č. 1 ÚP Vestec, a to zejména z důvodu zajištění právní jistoty a procesní stability celé změny. Pro lokalitu Z1-1 s indexem OK.1 nebyla v rámci aktuálního návrhu Změny č. 1 dopracována podrobná a jednoznačná úprava regulativů, která by odpovídala nově deklarovanému záměru. Schválení změny bez jasné definovaných podmínek prostorového uspořádání a funkčního využití (chybějící regulativy) by vedlo k právní neurčitosti dokumentace. Takový postup by byl v rozporu s principy stavebního zákona, který vyžaduje, aby územní plán stanovoval jasné a srozumitelné podmínky pro rozhodování v území. Doplnění specifických regulativů „za pochodu“ v této fázi procesu, aniž by byly řádně prověřeny dopady takové změny na okolní území (doprava, hluk, emise), by vystavilo celou Změnu č. 1 vysokému riziku soudního napadení a následného zrušení pro procesní vady. V zájmu toho, aby nedošlo k ohrožení platnosti ostatních nezbytných částí Změny č. 1, je nezbytné tuto nedořešenou a rozsáhlou lokalitu vyjmout. Ponechání lokality v návrhu bez odpovídajících regulativů by zatížilo územní plán vnitřní rozporností. – viz Pokyny (bod SJ+VP*9).</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			2. Ze záměrů nového vlastníka (dokumentace EIA) i jeho smlouvy s obcí vyplývá převedení splaškových vod z areálu na ČOV Vestec. Nároky na ČOV by měly být v návrhu jasně specifikovány, viz též samostatná připomínka k ČOV 3. Vzhledem ke zjištěným závadám v území: vysoké intenzitě dopravy, hluku ze silniční dopravy, emisím Nox a vyčerpanému hydrologickému potenciálu: a) by neměly být navyšovány limity zastavěnosti (dle smlouvy ze stávajících max 50 % na 60 %) b) by neměly být snižovány limity zeleně (dle smlouvy ze stávajících min. 25 % na 15 %), neboť toto zvýšení prostavěnosti areálu, vč. ploch zpevněných, povede k posílení tepelného ostrova a prohloubení vysušování krajiny. Ke zmírnění/odstranění závad vymezení Zelené páteře v ÚP Vestec nestačí, tím spíše, že i praxí této změny ÚP je zmenšování plochy Zelené páteře ve prospěch ploch zastavitelných. Ekologická, environmentální opatření je nutné posílit, zachování stávajících regulativů je klíčovým opatřením. 4. Zvýšením regulativů pro nového vlastníka by vznikl i nebezpečný vzor pro ostatní vlastníky areálů na stabilizovaných/zastavěných i rozvojových/zastavitelných plochách OK. 5. Měly by být zachovány chodníky podél komunikace Průmyslové a II/603 Vídeňské. V záměru vlastníka (dokumentaci EIA i smlouvě s obcí) jsou chodníky zapracovány jako plochy zeleně, čímž dochází k účelovému zkreslování limitů zastavěnosti a zhoršování bezpečnosti chodců	Připomínce se v bodě č. 2 až 5 nevyhovují. <i>Odůvodnění: K bodu 2: Požadavek na detailní specifikaci nároků na ČOV přímo v textové části ÚP není přípustný. Územní plán stanovuje koncepci technické infrastruktury a funkční využití území, nikoliv přesné výpočty bilancí pro konkrétní areály. Otázka napojení na ČOV Vestec a její kapacita je řešena v samostatné části odůvodnění ÚP věnované technické infrastruktuře a je předmětem smluvních vztahů mezi investorem a provozovatelem sítě. Soulad s dokumentací EIA je sledován v rámci navazujících řízení.</i> <i>K bodu 3 a 4: Pořizovatel trvá na navržených limitech zastavěnosti (60 %) a zeleně (15 %) pro plochu OK.1 z efektivity využití území. Zvýšení intenzity zastavění v již urbanizovaném a stabilizovaném areálu je v souladu s principem „kompaktní obce“. Umožňuje soustředit ekonomické aktivity do jednoho místa a brání záboru další volné krajiny v jiných částech obce. I při nižším procentuálním podílu zeleně bude v rámci modernizace areálu kladen důraz na její kvalitu a funkčnost (např. v rámci modrozelené infrastruktury), což může mít na mikroklima příznivější vliv než stávající, často neudržovaná zezeň v průmyslovém areálu. Úprava limitů pro tento konkrétní areál nezakládá automatický nárok na obdobné změny v jiných lokalitách. Každá plocha je v ÚP posuzována individuálně s ohledem na její polohu, význam a urbanistický kontext. Navržené parametry jsou pro daný typ business parku v této lokalitě adekvátní.</i> <i>K bodu 5: Tvrzení o „účelovém zkreslování“ odmítáme. Územní plán definuje plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury v souladu s platnou legislativou a metodikou. Pokud jsou chodníky součástí veřejného prostoru nebo dopravního koridoru, jsou jako takové v území chráněny. Technické detaily (zda je chodník lemován zelení nebo jaké je materiálové provedení) jsou předmětem projektové dokumentace. Bezpečnost chodců je prioritou obce a bude zajištěna v rámci schvalování konkrétní</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Z1-2 zrušení plochy přírodní u kruhového objezdu II/603 Vídeňská z důvodů výstavby parkoviště navazujícího na přivaděč okruhu 1. Měla-li být dle zadání prověřena aktualizaci dle skutečného stavu – na celé vymezené ploše se nachází nepovolená stavba privátní zpevněné odstavné plochy, parkoviště. Je nevhodně obsluhované z kruhového objezdu sjezdem v parametrech pro zemědělskou techniku a navazujícího na polní cestu. Cílem územního plánování by neměla být legalizace černé stavby, kdy vlastník za porušování předpisů bude odměněn zhodnocením pozemků a úhradou nákladů na pořízení této změny z prostředků daňových poplatníků – rozpočtu obce. Jak k tomu přijdou poctiví vlastníci provozoven, kteří zákony dodržují. 2. Když vlastník v roce 2008 sjednával s obcí koupi obecního pozemku, sousedícího s areálem provozoven v jeho vlastnictví, bylo smluvními stranami argumentováno tím, že tyto pozemky kompenzují zcela chybějící plochy areálové zeleně/nedodržení limitů zastavěnosti v provozovnách vlastníka. Má-li být prověřen skutečný stav, mělo by být zjištěno, že tímto opatřením náprava sjednána nebyla. Změnou by došlo k prohloubení závad v území. Plocha by pro kompenzace nadlimitní prostavěnosti území měla zůstat vymezena jako nezastavitelná plocha přírodní. 3. Absence infrastruktury pro pěší je z hlediska bezpečnosti z tohoto návrhu zásadní závadou. Z1-4 regionální sušárna kalů 1. Mělo by jít o zařízení pro oblast Dolnobřežanska, což předpokládá svoz čistírenských kalů z mnoha dalších obcí skrze rezidenční zástavbu Vestce (byť po jejím okraji). Proto by mělo být navrženo a projednáno alternativní vymezení plochy v rámci zastavitelných ploch průmyslové zóny. Přeprava kalů skrze rezidenční zástavbu Vestce by se tak omezila pouze na kaly z ČOV Vestec. Nemuselo by dojít k redukci ploch Zelené páteře a negativním zásahům do koncepce Krajinového plánu. 2. Záměr neodpovídá koncepci utváření obce Vestec – situování ploch pro bydlení a rekreaci východním směrem od komunikace II/603 Vídeňské. Situování	<i>dopravní studie a projektové dokumentace, nikoliv stanovením koeficientu zeleně v ÚP.</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Územní plánování je činností směřující k nalezení optimálního využití území z pohledu budoucího rozvoje, nikoliv nástrojem pro řešení deliktů proti stavebnímu řádu. Existence nepovolené stavby (tzv. černé stavby) není zákonnou překážkou pro změnu funkčního využití plochy, pokud je nově navržená funkce (v tomto případě plocha dopravy/parkoviště) v daném místě urbanisticky vhodná a žádoucí. Případné sankce či řízení o odstranění nebo dodatečném povolení stavby jsou v kompetenci stavebního úřadu v samostatném správním řízení a nejsou předmětem projednávání územního plánu. Vymezení plochy jako zastavitelné pro potřeby dopravy reflektuje polohu pozemku u kapacitního komunikačního uzlu (kruhový objezd, přivaděč k okruhu), kde je tato funkce logická a účelná. Smluvní ujednání mezi obcí a soukromým subjektem z minulosti (rok 2028) jsou vztahy soukromoprávního charakteru. Konkrétní technické parametry sjezdu z kruhového objezdu a jeho vhodnost pro daný typ provozu nejsou předmětem územního plánu, stejně tak požadavky na infrastrukturu pro pěší a celkovou bezpečnost provozu jsou dány technickými normami (ČSN), které musí každý projekt splnit. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Vymezení plochy Z1-4 (Z.29) pro sušárnu kalů je strategickým opatřením, které je hodnoceno jako přínos pro životní prostředí území. Realizace této stavby umožní modernizaci odpadového hospodářství obce, snížení intenzity nákladní dopravy spojené s odvozem kalů a je nezbytnou podmínkou pro zvýšení kapacity ČOV.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			průmyslových ploch na opačné, západní straně z důvodů ochrany veřejného zdraví obyvatelstva před emisemi Nox a hluku z dopravy. Z1-5 rozšíření areálu Agro Jestliže praxe ukazuje, že rozsah ploch Zelené páteře/ Krajinného plánu, vymezené ÚP Vestec 2018 z enviromentálních důvodů, může být redukován, tento úbytek by měl být za účelem snižování zjištěných ekologických a hydrologických závad v území kompenzován náhradními plochami.	<i>Umístění zařízení na zpracování kalů v přímé návaznosti na stávající areál ČOV je z urbanistického i technologického hlediska nejvhodnějším řešením. Tato synergie minimalizuje nutnost přepravy „mokrého“ kalu (který má největší objem a představuje nejvyšší riziko zápachu) po veřejných komunikacích. Přemístění sušárny do průmyslové zóny na opačném konci obce by naopak vyvolalo novou, neúměrnou dopravní zátěž spojenou s převozem kalů z ČOV přes celou obec do průmyslové zóny. Navržené řešení koncentruje související technickou infrastrukturu do jednoho funkčního celku. Dopravní obsluha areálu bude vedena po komunikacích, které jsou pro tento typ zátěže dimenzovány. Regionální význam zařízení (pro oblast Dolnobřežanska) je dán snahou o efektivní a environmentálně odpovědné nakládání s odpady v souladu s krajskou koncepcí odpadového hospodářství. Veřejný zájem na vybudování moderní a nezbytné infrastruktury pro likvidaci odpadních vod a kalů je v tomto případě prioritní. Sušárna kalů je klíčovým prvkem pro udržitelné fungování regionu. Redukce zeleně je v daném místě minimální a bude kompenzována technickými opatřeními a výsadbou doprovodné zeleně přímo v areálu, která zajistí vizuální i hygienické odclonění stavby.</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: K povaze koncepce Zelené páteře a Krajinného plánu: „Zelená páteř“ a „Krajinný plán“ jsou koncepčními nástroji obce Vestec, které byly do územního plánu vloženy nad rámec zákonných povinností s cílem kultivovat krajinu. Nejedná se o nezastavitelné plochy s absolutní ochranou (jako jsou např. plochy ÚSES nebo lesní pozemky), ale o plochy s určitým funkčním potenciálem. Územní plánování je procesem neustálého vyvažování různých veřejných zájmů – v tomto případě zájmu na posílení ekologické stability krajiny a zájmu na podpoře hospodářské činnosti a rozvoji stávajícího zemědělského/výrobního areálu.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Z1-9 Západní komerční zóna 1. Komunikace jsou již realizovány, Krajský úřad SK dotazem na obci zjistil, že územní studie komerční zóna Vestec-Hodkovická, bude podkladem pro změnu ÚP, nikoliv podklad pro rozhodování. Změna ÚP, podle již realizovaných staveb komunikací by nebyl postup v souladu s plněním cílů územního plánování. 2. Srážkové vody z těchto realizovaných komunikací by měli být likvidovány zasaňováním v místě vzniku, nikoliv odváděny stokami DK v tělesu komunikace pod zemí na opačný konec katastru 3. Využití návrhem dotčené celé plochy Z.27 mělo být podmíněno zpracováním územní studie US.2 Jejím účelem by mělo být řešení konkrétních závazných hydrologických opatření-zohlednění Územní studie krajiny 2019 ORP Černošice, navržen decentralizovaný systém hospodaření s vodou retenční nádrží, možnost napojení do nedaleké vodoteče, nikoliv do dešťové kanalizace. Požadavek by měl být doplněn do všech územních studií. (Pozn. pořizovatele – bod 4. není v podání uveden) 5. Při západním okraji stávajícího komerčního území by měla být zachována cyklostezka, zařazena jako VPS, nikoliv odsunuta na k.ú. Zlatníky Hodkovice, jak předpokládá veřejně dostupné projektové řešení/Územní studie komerční zóna Hodkovická, coby podklad k uzavřeným smlouvám mezi obcí a investory/em.	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> K bodu 1: Územní plánování je procesem kontinuálním. Skutečnost, že některé prvky infrastruktury (komunikace) již byly v území realizovány na základě dříve vydaných a platných správních rozhodnutí, není překážkou pro aktualizaci územního plánu. Naopak, cílem Změny č. 1 je uvést plánovaný stav do souladu s realitou a zajistit koordinované využití navazujících ploch. K bodu 2: Způsob likvidace srážkových vod v komerční zóně (centralizovaný vs. decentralizovaný systém) je technickým řešením, které musí odpovídat hydraulickým parametrům území a ochraně recipientů. Centralizovaný systém odvodnění komunikací do retenční nádrže je standardním inženýrským řešením, které zajišťuje řízený odtok a předčištění vod z ploch s vysokým dopravním zatížením. Požadavek na „zasakování v místě vzniku“ je v textové části ÚP zakotven jako obecný princip, jehož konkrétní technická aplikace (např. v kombinaci s retencí) je předmětem vodoprávního řízení, nikoliv detailního měřítka ÚP. K bodu 3: Plocha Z.27 je regulována přímo textovou částí ÚP, která stanovuje přísné limity pro využití území. Podmiňovat celou plochu další územní studií by v této fázi bylo nadbytečnou administrativní zátěží, neboť hlavní koncepční otázky (doprava, sítě) jsou již vyřešeny. Možnost napojení do vodoteče namísto kanalizace je závislá na kapacitě daného toku a souhlasu jeho správce, což nelze v ÚP direktivně nařídit bez hydrotechnických posouzení, která náleží do projektové fáze. K bodu 5: Vymezení tras cyklostezek a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby (VPS) je výsledkem širší koordinace s okolními obcemi (Zlatníky-Hodkovice). Pokud je z hlediska terénu a návaznosti tras výhodnější vést cyklostezku po sousedním katastru, je to legitimní plánovací rozhodnutí, které neubírá na funkčnosti sítě cyklistické dopravy pro obyvatele Vestce. ÚP Vestec nemůže vymezovat VPS na území jiného katastru.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			6. Regulativy pro plochy XX – specifické věda výzkum by měly být upraveny/zpřísněny tak, aby přípustné využití souviselo s hlavním využitím, má-li být cílem na těchto plochách podpořit vznik vědeckých, výzkumných, vzdělávacích zařízení. Z1-12 -zrušení významné části koridoru hromadné dopravy (HD) Koncepce dopravního koridoru je po desítky let zodpovědnými osobami/politiky, ale i ÚP Vestec 2018, uváděna jako důležitá strategická a koordinovaná (i s Jesenicí) veřejná dopravní infrastruktura regionálního významu. Ať tu nazývána koridorem hrom, dopravy „Metrobus“, poté „Napojením regionu Star na metro“. V návrhu, v němž je koridor HD z významné části rušen, by měla být jednoznačně popsána a projednána nová koncepce veřejné dopravní infrastruktury regionálního významu, která pomůže zmírnit dopravní přetížení regionu a kompenzuje i zvýšení dopravy vyvolané intenzivním stavebním rozvojem Vestec i sídel v okolní suburbii, zkvalitní cestování za prací a do škol, odlehčí zatížení Vídeňské od dopravy z Posázaví.	<i>K bodu 6: Plochy se specifickým indexem XX jsou navrženy tak, aby umožnily vznik moderních center s vysokou přidanou hodnotou. Stávající definice přípustného využití (včetně doplňkových funkcí) je nastavena dostatečně citlivě, aby podpořila hlavní účel (věda, výzkum), ale zároveň umožnila ekonomickou životaschopnost areálů (např. nezbytné administrativní a technické zázemí). Přílišné zpřísňování by mohlo vést k neatraktivitě území pro špičkové vědecko-výzkumné instituce, které vyžadují komplexní polyfunkční zázemí.</i> Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: K přehodnocení koncepce „Metrobus“: Původní koncepce vyhrazeného koridoru pro hromadnou dopravu (označovaná dříve jako „Metrobus“ nebo napojení regionu STAR na metro) byla v územních plánech udržována po mnoho let jako vize. Podrobnější prověření v rámci aktuální přípravy Změny č. 1 však ukázalo, že realizace tohoto koridoru v původně navržené stopě narazí na nepřekonatelné technické, majetkoprávní a ekonomické bariéry. Územní plán nesmí být dokumentem nerealizovatelných vizí, ale musí vycházet z proveditelných řešení. Ponechání koridoru, u kterého není reálný předpoklad výstavby, by znamenalo nezákonné blokování rozvoje dotčených pozemků a vytváření právní nejistoty pro vlastníky i obec. Zrušení koridoru neznamená rezignaci na řešení dopravního přetížení. Obec Vestec ve spolupráci se Středočeským krajem aktivně podporuje realizaci jiných strategických staveb (např. obchvatů a nových projojení v rámci Pražského okruhu a sítě silnic II. tříd), které odvedou tranzitní dopravu mimo obytná území efektivněji než dříve uvažovaný koridor HD. Zrušení části koridoru HD je krokem k realističkému plánování. Veřejná doprava zůstává prioritou obce, avšak její řešení bude realizováno v rámci modernizace stávající silniční sítě a operačních opatření organizátorů dopravy, což je pružnější a ekonomicky efektivnější cesta než výstavba separátního koridoru.</i>

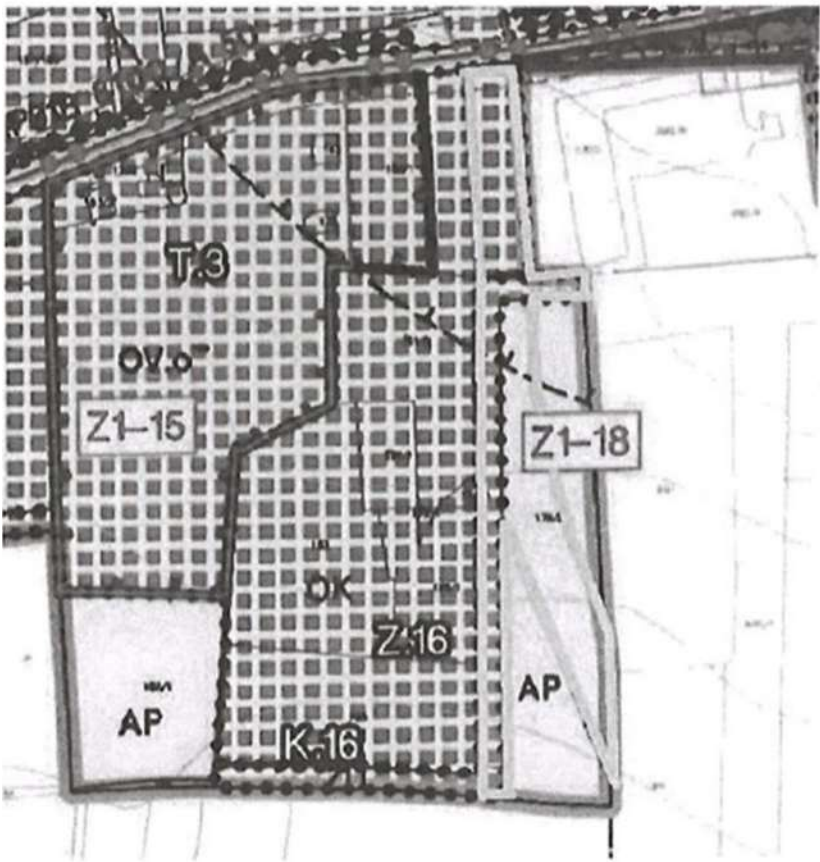
poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
34	Ing. Barbora Bucharová, Ing. Arch. Jan Buchar, Vestecská 350, 252 50 Vestec	došlo dne 20. 11. 2025 pod čj. 05305/2025/OU	DOPLNĚNÍ A UPŘESNĚNÍ VĚCNÝCH ARGUMENTŮ K PŘIPOMÍNKÁM PODANÝCH DNE 19. 11. 2025 DOPAD ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY 2019 ORP ČERNOŠICE Dne 9. prosince 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Vestec. Návrh změny č. 1 neřeší. KE KAPACITĚ ČOV A LOKALITĚ Z1 -5 ROZŠÍŘENÍ AREÁLU AGRA O DVĚ MRAZÍRENSKÉ HALY NA ÚKOR KRAJINNÉ ZELENĚ připomínka uplatňována opakovaně – pořizovatelem zamítnuta Změny vyvolají nároky na ČOV. Stávající kapacita ČOV je 7340 EO, na niž byla posouzena i přijatelnost vlivu na Olšanský potok. Stávající ÚP 2018 uvádí potřebu pro rozvoj obce 7867 EO, kapacitu překračuje o 527 EO. Projektant uvádí: „<i>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</i>“ Z čehož lze odvodit, že změnou dojde k nárůstu o 1 950 EO. Nelze odvodit, zda je v nárůstu zohledněn i s obcí nasmlouvaný požadavek min. 779 EO z k.ú. Kunratice pro bytové domy + Lidi (viz. smlouva investora s obcí) či nároky 800 EO areál Safíny (viz dokumentace EIA) Krajinný plán-ÚP 2018 odkazuje na údaje od obce - max. povolený limit ČOV je stanoven na 469 000 m³; v roce 2021 ČOV vyprodukovala 427 965 m³. Dále uvádí, že v letních měsících je tok Olšanského potoka, (jehož vodami se mají předčištěné odpadní vody z ČOV ředit) téměř bez průtoku. Koryto vysychá, jediný stálý přísun vody jsou odpadní vody z mrazíren Agro Jesenice, jimiž se mají předčištěné vody z ČOV ředit, případně přečerpávané drenážní vody z areálu koncové stanice štolý soustavy ze Želivky Navrhované zvýšení zátěže v rámci Změny č. 1 je nepřijatelné, dokud nebude jasně dostatečná kapacita ČOV, vč. vod ze Želivky, vysvětlen a odstraněn rozpor mezi stávající kapacitou a potřebou rozvoje a prokázána přijatelnost vlivu na Olšanský potok i za kritických průtokových podmínek. Klíčovým zdrojem vody Olšanského potoka nad ČOV jsou vody z Agra. Jedním z účelů navrhované výstavby dalších mrazírenských hal (viz lokalita Z1 -5) na úkor krajinné zeleně může být i umělé zvýšení objemu vod vypouštěných do potoka, což neodpovídá a nesplňuje účel ředění odpadních vod z ČOV vodou z přirozeného vodního toku. Návrh výstavby 2 mrazírenských hal u vodoteče, část dokonce v biokoridoru, nelze vydávat za intenzifikaci ČOV.	<i>Připomínce se nevyhovuje.</i> <i>Odůvodnění: K „Doplnění a upřesnění“, které bylo doručeno po zákonné lhůtě (po 19. 11. 2025), se v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona nepřihlíží. Pořizovatel je povinen dodržet zákonem stanovené lhůty pro uplatňování připomínek, aby zajistil právní jistotu všech účastníků a procesní činnostu porizení změny územního plánu.</i>

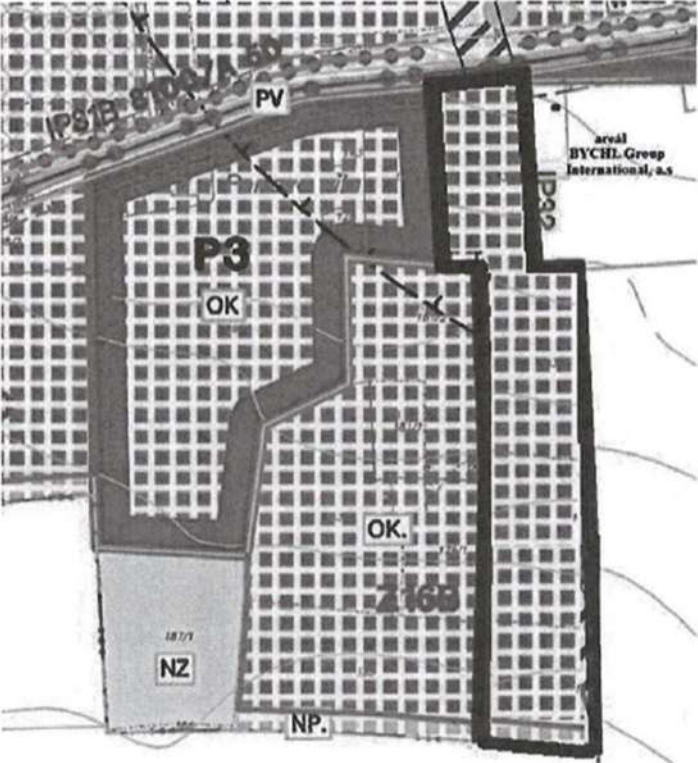
poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Technická infrastruktura TU – Sušárna kalů (zastavitelná plocha Z.29) znamená velký zábor krajiny. Riziko: celá plocha bude zpevněná nebo zastavěná – zhorší se celková bilance vsaku a hydrologické poměry v území, což je v rozporu s koncepčními cíli. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nesprávně uvádí, že a) doplnit min. koeficient zeleně 25 % - 30 % b) využití regionální sušárny kalů a ČOV se neslučuje s využitím pro bydlení, bydlení nahradit „stavby pro obsluhu a správu areálu bez trvalého bydlení“ nebo na „služební byty nezbytné pro zajištění nepřetržitého provozu“ (1 BJ) c) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesprávně uvádí, že by do území byly vneseny pachy, hluk uvést na pravou míru, navrhnout opatření-izolační zeleň <i>dtto textace ze stanoviska č. 33</i> Vzhledem k množství a závažnosti zjištěných vad, zejména ve způsobu vymezování veřejně prospěšných staveb (VPS), nedostatečného řešení hydrologického deficitu a narušení principu rovnosti vymezením selektivních výjimek z plánovacích smluv, žádáme, aby byl Návrh Změny č. 1 ÚP Vestce přepracován v souladu se závěry Územní studie krajiny ORP Černošice a s platnými cíli územního plánování a ochrany veřejného zájmu.	
35	BYCHL Group International, a.s., IČO 25051105, Videňská 19, 252 50 Vestec	ze dne 13. 11. 2025, zapsáno dne 14. 11. 2025 pod čj. 05266/2025/OU	Jako výhradní vlastník níže uvedené nemovitosti dotčené změnou: pozemku par. č. 179/2, orná půda o výměře 15.813 m² vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha západ na LV 1228, v katastrálním území Vestec u Prahy, tímto podáváme ve stanovené lhůtě připomínky k návrhu změny č. 1 ÚP Vestce. Uvádíme níže uvedené připomínky (námitky) z pozice vlastníka nemovitosti přímo dotčeného změnou Z1-18. - Dne 9.4. 2025 se konalo zasedání zastupitelstva na kterém zastupitelé schválili dokument Zprávu o uplatňování ÚP Vestec. Uvádíme Výňatek z dokumentu: (zejména ve vztahu k podnětu BYCHL Group. International a.s.)	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Vzhledem k tomu, že dotčená část pozemku parc. č. 179/2 o výměře 0,49 ha spadá do II. třídy ochrany ZPF a zároveň nebyla v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona prokázána naléhavá potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch tohoto typu, bylo nutné plochu navrátit do nezastavitelného režimu (zemědělský půdní fond). Veřejný zájem na ochraně vysoce kvalitní půdy a zákonná omezení pro nově zastavitelné plochy v tomto případě převažují nad soukromým investičním záměrem na rozšíření komerčního areálu. Požadavek podatele na sjednocení využitelnosti ploch pro účely rozšíření areálu soukromé společnosti je zájmem individuálním. Územní plánování je však činností ve veřejném zájmu, která musí hledat rovnováhu mezi rozvojem obce a ochranou nezastavitelného území.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE																																				
			Příloha č. 1 6.5. Požadavky na rozvoj území obce 6.5.1. na základě návrhů oprávněných subjektů uvedených v § 44 písm. b) až e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Vestec usnesení č. 24/10/14 ze dne 19. června 2024, nebo byly doplněny po projednání návrhu Zprávy, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 1 ÚP (označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy): <table><tr><th>Označení lokality</th><th>k. ú.</th><th>pozemek parc. č.</th><th>Výměra v m²</th><th>Současně využití plochy dle ÚP</th><th>Navrhované využití plochy</th></tr><tr><td>Z1-7</td><td>V</td><td>920 919</td><td>1288 211 Σ1499</td><td>NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh) hranice krajinného plánu</td><td>S – plochy smíšené obytné (návrh)</td></tr><tr><td>Z1-15</td><td>V</td><td>189 1102 st. 93/1 st. 93/2 st. 143 st. 178</td><td>20488 1190 272 154 144 121 Σ22369</td><td>OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)</td><td>OV.e – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva (návrh)</td></tr><tr><td>Z1-16</td><td>V</td><td>-</td><td>-</td><td>S – plochy smíšené obytné (stav)</td><td>S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů</td></tr><tr><td>Z1-17</td><td>V</td><td>173 část 17E</td><td>cca 6700</td><td>OK – plochy občanského vybavení (komerční zóna) (stav)</td><td>S – plochy smíšené obytné (stav)</td></tr><tr><td>Z1-18</td><td>V</td><td>179/2</td><td>15813</td><td>OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) PV – plochy veřejných prostranství (návrh) = koridor HD NZ – plochy zemědělské (stav)</td><td>OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) NP – plochy přírodní (návrh)</td></tr></table> k. ú. V = katastrální území Vestec u Prahy	Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současně využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy	Z1-7	V	920 919	1288 211 Σ1499	NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh) hranice krajinného plánu	S – plochy smíšené obytné (návrh)	Z1-15	V	189 1102 st. 93/1 st. 93/2 st. 143 st. 178	20488 1190 272 154 144 121 Σ22369	OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)	OV.e – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva (návrh)	Z1-16	V	-	-	S – plochy smíšené obytné (stav)	S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů	Z1-17	V	173 část 17E	cca 6700	OK – plochy občanského vybavení (komerční zóna) (stav)	S – plochy smíšené obytné (stav)	Z1-18	V	179/2	15813	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) PV – plochy veřejných prostranství (návrh) = koridor HD NZ – plochy zemědělské (stav)	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) NP – plochy přírodní (návrh)	
Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současně využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy																																			
Z1-7	V	920 919	1288 211 Σ1499	NK – plochy smíšené nezastavěného území krajinný plán (návrh) hranice krajinného plánu	S – plochy smíšené obytné (návrh)																																			
Z1-15	V	189 1102 st. 93/1 st. 93/2 st. 143 st. 178	20488 1190 272 154 144 121 Σ22369	OK – plochy občanského vybavení – komerční zóna (návrh)	OV.e – plocha občanského využití – ochrana obyvatelstva (návrh)																																			
Z1-16	V	-	-	S – plochy smíšené obytné (stav)	S – plochy smíšené obytné – úprava regulativů																																			
Z1-17	V	173 část 17E	cca 6700	OK – plochy občanského vybavení (komerční zóna) (stav)	S – plochy smíšené obytné (stav)																																			
Z1-18	V	179/2	15813	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) PV – plochy veřejných prostranství (návrh) = koridor HD NZ – plochy zemědělské (stav)	OK – plochy občanského vybavení komerční zóna (návrh) NP – plochy přírodní (návrh)																																			
Kdy závěr a odůvodnění pořizovatele byl:																																								

Kdy závěr a odůvodnění pořizovatele byl:

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE <i>madné dopravy) dle ÚP Vestce rušeného v lokalitě Z1-12, bude vypuštěn také na pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, a současně bude návrhem Změny č. 1 prověřena změna využití pozemku parc. č. 179/2, k. ú. Vestec u Prahy, na zastavitelnou plochu OK (občanské vybavení – komerční) s plochou NP (plochy přírodní) při jižní hranici pozemku ve stejné šíři jako u sousední zastavitelné plochy Z16B k umožnění rozvoje a rozšíření současného areálu společnosti BYCHL Group International, a.s. – návrh Zprávy byl v tabulce odstavce 6.5.1 kapitoly 6.5 „Požadavky na rozvoj území obce“ doplněn o lokalitu Z1-18 s lokalizací v grafické příloze č. 2.</i> Náhledem do návrhu změny č. 1 ÚP Vestce bylo zjištěno, že: Vymezené území dotčené změnou Z1-18 neodpovídá jak tvarově, tak neprovedením změny využití celého pozemku parc. č. 179/2, k.ú. Vestec u Prahy, na plochu OK (občanské vybavení – komerční) + pruh plochy u jižní hranice pozemku na plochu – NP (plochy přírodní), návrhu změny uvedené v schváleném podkladu – Zprávě o uplatňování ÚP Vestec.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			 4 • Změnou Z1-18 je také (mimo jiné) navržena změna pozemku par. č. 179/2 k.ú. Vestec u Prahy na využitelnost (AP), který není uveden v podkladu navržené změny dle dokumentu Zprávy o uplatňování ÚP Vestec. • Odůvodnění: Současně navržena změna Z1-18 nerespektuje původní odůvodnění návrhu změny o využitelnosti lokality a pozemků BYCHL Group International, a.s., kdy by sjednocením využitelnosti ploch pozemku par. č. 179/2 k.ú.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Vestec u Prahy, - OK (občanské vybavení – komerční) + pruh plochy u jižní hranice pozemku na plochu – NP (plochy přírodní), došlo k propojení se sousední zónou Z16B – plochy OK (občanské vybavení – komerční) již zahrnující vlastněné pozemky par. č. 179/4 a par. č. 181/2 a severní část pozemku par. č. 179/2 k.ú. Vestec u Prahy, umožňující rozvoj a rozšíření současného areálu společnosti BYCHL Group International, a.s. Níže (pro přehlednost) předkládáme grafický návrh změny ZI-18 respektující odsouhlasený podklad (Zprávu o uplatňování ÚP Vestec) rozhodný pro tvorbu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce Zákres – návrh změny dle podkladu – Zprávy o uplatňování ÚP Vestec. (území dotčené připomínkou – černá hranice) 	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
36	JUDr. Ing. Pavel Habětín, Na Průhonu 9/877 181 00 Praha 8 - Čimice	ze dne 5. 11. 2025, zapsáno dne 5. 11. 2025 pod čj. 05146/2025/OU	1. Než se začnu zabývat připomínkami, které se týkají mé osoby jako vlastníka dotčených pozemků, chci formou připomínky upozornit na neuvedení požadavků Ministerstva vnitra ČR specifikované ve veřejné vyhlášce – Opatření obecné povahy vydané pod čj. MV-vyhlášce – Opatření/OSM-2025 dne 19.8.2025, která omezuje vlastníky pozemků po obou stranách komunikace Hodkovická, hlavně pak zamezuje provedení navážky (srovnání terénu) na plochách Z16, tedy v sousedství areálu ministerstva vnitra. Toto stanovisko čj. MV-143547–5/OSM-2025 ze dne 16. září 2025, které jsem si nechal vypracovat, pak přílohou přikládám. Další připomínky: 2. Nesouhlasím s vybudováním dopravního koridoru s cyklostezkou a chodníky na pozemcích část parc. č. 282, parc. č. 292/1, parc. č. 292/2 a parc. č. 284/1, vedeném v návrhu jako VD 10, oproti již vybudované části komunikace na pozemku parc. č. 293/7, kdy požaduji, aby tato obousměrná komunikace pokračovala ve stejné šíři až na veřejné prostranství před areálem BIOCEV. Bez tohoto rozšíření je zpřístupnění okolních pozemků zajištěno v dostatečném rozsahu a veřejnou dopravu to nezrychlí. Změna VD 10 je zakreslena jako část koridoru CNU 1 - koridor hromadné dopravy, kdy z ulice Hodkovická se najede na běžnou obousměrnou místní komunikaci v šíři 10 m a dále v polovině délky úseku mezi touto komunikací a veřejným prostranstvím před areálem BIOCEV se tato komunikace rozšíří na koridor v šíři 25 m. Postrádám smysl tohoto návrhu. Již vybudovaná část obousměrné místní komunikace v šíři 10 m byla zprovozněna v roce 2025 (stavební povolení vydáno MěÚ Černošice dne 24.8.2024) a je bez vyznačené cyklostezky a přilehlých chodníků, které prý budou dodatečně budovány na oddělených stavebních pozemcích. Je nepřesvědčivý případný argument, že tento dopravní koridor pro veřejnou dopravu bude vybudován mezi veřejným prostranstvím před BIOCEV směrem do Písnice k Metru D stanici Depo Písnice, a proto by bylo vhodné, aby tento koridor započal již na mých pozemcích v polovině trasy mezi ulicí Hodkovickou a veřejným prostranstvím před BIOCEV. Není pochyb o tom, že tento koridor bude stejně přerušen tímto veřejným prostranstvím na pozemcích parc. č. 197/7, parc. č. 197/167, parc. č. 197/169 a dalších, kdy se zde budou nacházet nástupiště na různá autobusová spojení či tramvajová zastávka, a hlavně bude přerušena ulicí Průmyslová. V neposlední řadě pak chci uvést, že koridor v šíři 25 metrů (šířka vzata z období zákresu platného ÚP, v návrhu změny neuváděna) přes mé pozemky parc. č. 284/1 a parc. č. 292/1 neúměrně omezí mé vlastnické právo na využitelnost zbytku těchto pozemků v jejich severní části, kdy zde vzniknou nezastavitelné	1. Připomínce se vyhovuje. <i>Bude řešeno v souvislosti se stanoviskem Ministerstva vnitra ČR – viz <u>Pokyny</u> (bod SJ+VP*5).</i> 2. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Koridor CNU 1 je klíčovým prvkem systému veřejné hromadné dopravy, který má zajistit kapacitní a rychlé spojení obce Vestec (včetně vědecko-výzkumného areálu BIOCEV) s budoucí stanicí metra D Depo Písnice. Vymezení šířky koridoru (cca 25 m) je nezbytné pro umístění nejen obousměrné komunikace, ale i bezpečných oddělených cyklostezek, chodníků a doprovodné uliční zeleně. Šířka 10 m (stávající stav) je pro tyto účely zcela poddimenzovaná a neumožňuje realizaci moderního městského bulváru s preferencí MHD. Umístění cyklostezky a chodníků v rámci koridoru VD 10 je plně v souladu s koncepcí rozvoje cyklistické dopravy v obci. Argumentace vlastníka o nebezpečnosti je chybná – právě dostatečná šířka koridoru (25 m) umožňuje stavební oddělení cyklistů od motorové dopravy, což bezpečnost naopak zvyšuje. Realizace cyklotrasy pouze na ulici Vídeňská by nezajistila obslužnost vnitřního území obce a areálu BIOCEV. Pořizovatel si je vědom zásahu do využitelnosti dotčených pozemků. Nicméně veřejný zájem na vybudování páteřní infrastruktury pro veřejnou dopravu a propojení s metrem D je v tomto případě nadřazen individuálnímu zájmu na maximalizaci zastavitelné plochy. Koridor je vymezen v nezbytně nutné šíři pro dosažení standardů moderní infrastruktury.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			plochy určené platným ÚP k zastavění, které s ohledem na sousední zastavění nelze rozšiřovat. Vedení cyklostezky na koridoru, či mnou navrhované komunikaci nepovažuji z důvodu bezpečnosti za rozumné, a proto by bylo rozumnější její umístění na ulici Vídeňská s budoucím bulvárem v šíři 52 m se čtyřřadou alejí, jak je změnou č. 1 navrhováno. Za smysluplné mě pak připadalo vytvoření koridoru VD 16 od budoucího METRO D až na vnější dopravní okruh Jesenice, jak bylo vymezeno v ÚP ze dne 31.ledna 2018. Nechápu, proč bylo od tohoto konceptu upuštěno, když jeho opětovné začlenění do ÚP v části, která byla zrušena Krajským soudem v Praze pro nedostatečné odůvodnění námitek spoluvlastníků dotčených pozemků Obcí Vestec, bylo možné realizovat podle zákona o liniových stavbách (zák. č. 416/2009 Sb. v platném znění) tedy shodně jak je činěno v úseku mezi BIOCEV a stanicí METRO D – Depo Písnice. Tímto by se opět snížila dopravní zatíženost ulice Vídeňská. Jen na doplnění uvádím, že i tato část zrušeného koridoru by vedla přes pozemky v mém vlastnictví. 3. Nesouhlasím se zrušením části dopravního koridoru bez náhrady na pozemku parc. 179/2, označovaném v návrhu ÚP Z-28, část koridoru CNU.HD, který vede mezi ulicí Hodkovická a hranicí KÚ a sousedí s pozemky v mém vlastnictví. K této námitce mě vedou tyto skutečnosti: Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 179/1, parc. č. 181/1, parc. č. 181/3, parc. č. 183 a parc. č. 185, které jsou vedeny jako plocha Z-16 s využitím OK – občanské vybavení komerční o celkové výměře 17.111 m². Existence dopravního koridoru na hranici KÚ měla v budoucnu vlastníkům shora uvedených pozemků umožnit přístup na tyto pozemky a pokud by v současné době bylo argumentováno tím, že měl být určen pouze pro hromadnou dopravu a integrovaný záchranný systém, realita je taková, že se v odůvodněných případech povoluje jeho částečné využití pro civilní provoz., mimo jiné, jak je uváděno pod bodem D.2.2. přílohy č. 1 odůvodnění změny č. 1 ÚP Vestec. Pokud v roce 2018 byly tyto pozemky v mém vlastnictví ÚP určeny k zastavění, muselo se vycházet z toho, že jediným přístupem je částečné využití nynějším návrhem zrušené části koridoru. Navazující dopravní koridor na území sousedního KÚ Jesenice u Prahy je stále veden v platném ÚP Města Jesenice, dokonce ve znění platném od 12.5.2025, a zachování koridoru na území Vestce nasvědčuje i fakt, že Rada Krajského úřadu	3. Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Důvodem je respektování rozsudku Krajského soudu, který vymezení předmětného koridoru zrušil. Pořizovatel neshledal veřejný zájem na opětovném vymezení tohoto koridoru, který by převážil nad ochranou vlastnických práv dotčených majitelů a ochranou ZPF (II. třída). Dopravní obslužnost plochy Z-16 musí být řešena v souladu s platnými technickými normami v rámci následných stupňů projektové dokumentace, přičemž zrušení koridoru CNU.HD nevylučuje možnost jiného zákonného řešení přístupu.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Středočeského kraje nechala vypracovat u švýcarské společnosti SMA+ studii o účelnosti dalšího spojení mezi Městem Jesenice a METRO D ve stanici Depo Písnice. Publikováno bylo na stránkách kraje dne 7.8.2025. Zachování dopravního koridoru pak v budoucnu umožní napojit se na v roce 2026 budovanou III. etapu obchvatu Jesenice a dopravním opatřením tím omezit průjezd částí Vestce, Šátalkou, kde je neúnosná hustota dopravy, hlavně nákladních vozidel, kdy se např. budova čp.20 pod tíhou těchto vozidel mnohdy otřásá. Pokud bude v brzké době budována nová světelná křižovatka Vídeňská x Vestecká x Hodkovická, nic nebrání k nájezdu vozidel, hlavně nákladních, na ulici Hodkovická a naježdění na dopravní koridor na pozemku parc. č. 179/2 a dále na obchvat Jesenice. Tím se ochrání část Obce Vestec nadměrné dopravní zátěži. Proto pokud bude dopravní koridor zrušen, požaduji vytvoření místní komunikace ke zpřístupnění stavebních pozemků v mém vlastnictví. S ohledem na shora uvedené Opatření obecné povahy Ministerstva vnitra ČR, kdy není možné provést navážku na svažitém terénu ostatních pozemků v této ploše Z-16, musí být případná místní komunikace umístěna na pozemku parc. č. 179/2. Vytvoření této případné nové místní komunikace na pozemku parc. č. 179/2 o výměře 15813 m² nebrání údaje uvedené v katastru nemovitostí, kdy se má jednat o ornou půdu s 90 % zastoupením pozemku ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu s BPEJ 21400 (viz vyhl. Č. 48/2011 Sb. v platném znění.). Ve skutečnosti je zde 11- ti letá dočasná deponie odstraněného jílového podloží vzniklého při budování areálu na sousedních pozemcích (areál kolaudován Obecním úřadem Jesenice, odborem životního prostředí a výstavby, oddělením výstavby, dne 24.9.2014). Jinak poté, co jsem si na stránkách Obce Vestec přečetl zápis z jednání Zastupitelstva dne 9.4.2025 ohledně Zprávy o uplatňování ÚP obce Vestec, kde v bodu 37 bylo zastupitelstvem odsouhlaseno zrušení této části koridoru (teprve nyní jsem se o tomto rozhodnutí dozvěděl), jsem svůj nesouhlas písemně připsal doručeným dne 5.5.2025 sdělil starostovi obce p. Tiboru Švecovi, tedy v průběhu vypracovávání změny ÚP. Můj požadavek na zpřístupnění shora uvedených pozemků opírám o ustálenou judikaturu vyšších soudů, které došly k jednoznačnému závěru, že vznikne-li pozemek bez přístupu na něj, není v možnostech jeho vlastníka řádně jej užívat. Tato skutečnost je pak důvodem vzniku nezbytné cesty na takový pozemek, jež v sobě nutně nese i zjevné omezení vlastníka přes jehož pozemek je tato cesta	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			realizována. Je tudíž ve veřejném zájmu omezit vznik takových pozemků. Vymezený pozemek musí být bezprostředně a trvale napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikace (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2017, č.j. 1 As 166/2016, bod 24,25). V mém případě se dokonce jedná o pozemky zastavitelné. 4. Nesouhlasím s tím, aby ÚP pod označením K.16 určoval vytvoření zelené plochy a tím omezoval vlastníka stavebního pozemku parc. č. 185. Územní plán jasně vymezuje procentní plochu zeleně a vlastníkově musí být dána volnost, jak si zastavění pozemku rozvrhne. Jen na doplnění uvádím, že v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy se nachází pozemek parc. č. 86/1 a parc. č. 86/3, v k.ú. Hodkovice u Zlatníků, kdy u obou pozemků – orné půdy se jedná o zatřídění do BPEJ 21400, tedy do druhé třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které jsou pouze ve výjimečných případech zastavitelné. Proto není pochyb o tom, že budou dále využívány k zemědělským účelům. Proto je zeleně v sousedství pozemku parc. č. 185 v k.ú. Vestec u Prahy řeckně nadbytečná a jistě by byla důležitější na jiných místech obce. Taktéž nesouhlasím se zeleným pásem na pozemku parc. č. 197/2, který by bránil mému přístupu z jednotlivých sousedních pozemků buď na část dopravního koridoru či na místní komunikaci. Z různých výkresů není patrné, zda i tato plocha je součástí K-16 či je vedena samostatně. U připomínek pak uvádím, jakých pozemků se týká, protože si s ohledem na změny v označení ploch nejsem jist, zda jsem je správně uvedl.	4. Připomínka se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Plocha K.16 není vymezena jako náhodný prvek, ale jako koncepční součást krajinného rámce obce. Její funkcí je vytvoření nezbytného přechodového pásu mezi intenzivně využívanou zastavitelnou plochou komerční infrastruktury (OK) a volnou krajinou. Účelem není pouze „estetická zeleně“, ale plnění ekosystémových služeb, jako je retence vody v území, eliminace tepelného ostrova a ochrana biodiverzity, což jsou funkce, které samotná procentuální zeleně uvnitř stavebních parcel (v rámci koeficientů zastavění) nemůže v daném měřítku zajistit. Obec nemůže plánovat své území na základě toho, jak vypadá sousední obec dnes, protože se to může změnit. Plánovací suverénita obce Vestec je nezávislá na aktuálním způsobu využití pozemků v sousedním k.ú. Hodkovice. Skutečnost, že sousední pozemky jsou aktuálně využívány jako orná půda, nezaručuje jejich stav do budoucna. Obec Vestec má odpovědnost za vytvoření stabilní krajinné struktury na svém vlastním území, která bude plnit svou funkci bez ohledu na případné budoucí změny využití půdy v sousedních samosprávných celcích. Koeficient zeleně stanovený pro plochu OK (občanské vybavení komerční) slouží k zajištění propustnosti povrchů v rámci stavebního záměru. Naproti tomu plocha K.16 je samostatným prvkem územního systému, který má za cíl vytvořit souvislou zelenou bariéru. Ponechání volnosti vlastníkově v rozvržení zeleně by vedlo k roztržení tohoto krajinného prvku a znemožnilo by vytvoření funkčního ekologického koridoru/pásu, který vyžaduje prostorovou kontinuitu. Vymezení plochy zeleně (včetně pásů) nezakládá absolutní fyzickou nepravidelnost v přístupu, pokud je tento přístup technicky možný

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
				<i>a v souladu s jinými částmi ÚP. Plocha zeleně však primárně slouží k ochraně nezastavitelnosti daného pásu budovami. Pokud je pro obsluhu sousedních pozemků nezbytné zřídit sjezd nebo přípojku inženýrských sítí, lze toto řešit v navazujících řízeních jako stavby, které jsou v plochách zeleně přípustné jako doplňkové nebo technické, pokud to regulativy plochy K.16 umožňují. Požadavek na úplné zrušení zeleného pásu z důvodu „potenciálního omezení přístupu“ je však neadekvátní významu této plochy pro ochranu krajinného rázu. Plocha K.16 je součástí širšího záměru „změny v krajině“, jejímž cílem je revitalizace území a zvýšení jeho ekologické stability.</i>
37	STAVING Group, s.r.o., IČO: 47974630, Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc	04565/2025/OU, ze dne 14. 11. 2025; <i>zapsáno dne 18. 11. 2025, pod čj. 05281/2025/OU</i>	Společnost STAVING Group, s.r.o., IČ: 47974630, sídlem Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc – Pavlovičky (dále jen „společnost“) je vlastníkem pozemků parc. č. 73/2 a 73/4 v k.ú. Vestec u Prahy, obec Vestec, které jsou dotčeny návrhem změny č. 1 ÚP Vestce (dále jen „změna č. 1“). Tyto pozemky jsou podle platného ÚP součástí zastavitelné plochy Z2A s využitím S – plochy smíšené obytné. V návrhu změny č. 1 zůstávají pozemky zastavitelnou plochou s funkčním využitím „SM“. V rámci přípustného funkčního využití je umožněna funkce bydlení pouze v rodinných domech. Proti zařazení pozemků parc. č. 73/2 a 73/4 do plochy SM podává společnost připomínku. Požaduje, aby toto zařazení bylo přehodnoceno a pozemky se staly součástí plochy SM.C1. Spolu s pozemkem parc. č. 63/1 v k.ú. Vestec u Prahy tak vytvoří souvislou plochu nového centra obce s funkčním využitím SM.C1. Toto uspořádání má své logické opodstatnění, neboť uvedené pozemky jsou ze západní strany v těsném sousedství stávajících bytových domů. Z východní strany budou rovněž přimknuty k bytovým domům v rámci záměru, pro který byla mezi obcí a investorem Vestec centrum, s.r.o. uzavřena dne 26.6.2024 plánovací smlouva. Pozemky parc. č. 73/2 a 73/4 by se tak staly prolukou mezi bytovými domy, přičemž jejich využití pro výstavbu rodinného domu by bylo problematické zejména z důvodu možných imisí z okolní bytové zástavby. Využití pozemků parc. č. 73/2 a 73/4 pro výstavbu bytovými domy odpovídá i jejich umístění v rámci nově vytvořeného centra obce Vestec, které předpokládá intenzivnější formu zástavby.	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Záměrem obce Vestec je v této části rozvojového území zachovat rozmanitost forem bydlení a zabránit vzniku monolitického bloku vysokopodlažní bytové zástavby. Ponechání plochy v režimu SM (umožňující bydlení pouze v rodinných domech) slouží jako stabilizační prvek, který tvoří přechod mezi intenzivním centrem a další navazující zástavbou. Obec Vestec vyhodnotila, že další navyšování počtu bytových jednotek v této lokalitě (které by s sebou přineslo zařazení do plochy SM.C1) je nežádoucí z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu, dopravní zátěž a kapacity občanské vybavenosti (školy, školky). Územní plánování je výrazem práva obce na samosprávu a určení směru svého rozvoje. Skutečnost, že sousední pozemky jsou zastavěny bytovými domy, nezakládá automatický nárok na stejný typ zástavby na pozemcích sousedních, pokud to není v souladu s aktuální schválenou koncepcí rozvoje obce.</i>
38	Ing. Martin Škorpa, Za Šmatlíkem 542, 252 50 Vestec	ze dne 10. 11. 2025; <i>zapsáno dne 11. 11. 2025, pod čj. 05220/2025/OU</i>	V souladu s §97 zákona 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. 1 ÚP obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky. Připomínku podávám jako osoba, která je účastníkem probíhajícího řízení o pozůstalosti po vlastníkově pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec.	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění: Pozemek parc. č. 899 v k. ú. Vestec u Prahy není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Navrhuji, aby plocha Z.12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské. Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto: Plocha Z. 12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec je v návrhu ÚP vymezena jako OV – občanské vybavení veřejné, konkrétně pro stavby určené k výchově a vzdělávání. V nejbližším okolí této lokality však již byly v posledních letech realizovány dvě nové základní školy – ZS ve Zdiměřicích (cca 1 km) a ZS v Šeberově (cca 3 km). Obě zařízení zajišťují dostatečnou kapacitu pro základní vzdělávání v daném území a jejich dostupnost je z hlediska docházkové vzdálenosti plně vyhovující. Vzhledem k těmto skutečnostem a k dlouhodobě klesající porodnosti není další školská výstavba v této lokalitě věcně ani ekonomicky odůvodněná. Obec by měla při plánování území postupovat jako řádný hospodář, a tedy neblokovat rozvojové pozemky záměry, které nejsou efektivní z hlediska veřejných investic ani reálné potřeby obyvatelstva. Záměr výstavby další školy by vedl k neefektivnímu využití veřejných prostředků, zatímco pozemek by mohl sloužit jako plnohodnotná obytná plocha, v souladu s charakterem okolní zástavby i s aktuálními potřebami obce v oblasti bydlení. V kontextu současné krize dostupnosti bydlení je navíc třeba zohlednit atraktivitu této lokality pro rezidenční využití, a to zejména díky její výborné dopravní dostupnosti z hlavního města Prahy – včetně napojení na veřejnou hromadnou dopravu. Navržené využití plochy Z. 12 je navíc zatíženo několika podmínkami, které jeho realizaci dále komplikují. Využití je podmíněno zpracováním územní studie US. I, což představuje další časové a finanční náklady bez záruky realizace. Zároveň je třeba dodržet hygienické limity pro okolní stavby pro bydlení, jejichž splnění může být v daném území technicky obtížné nebo ekonomicky neefektivní. Dále je třeba upozornit, že stávající zařízení občanské vybavenosti – mateřská škola, sanatorium i plánované komunitní centrum – se nacházejí v jiné části obce, která tvoří přirozené společenské a komunitní centrum. Umisťovat školské zařízení mimo tuto strukturu, na izolovaný pozemek bez vazby na ostatní veřejné funkce, je urbanisticky nesystémové a funkčně nevhodné. Takové řešení by vedlo k roztržnění veřejné vybavenosti a oslabení jejího přínosu pro komunitní život obce. Na základě výše uvedených skutečností navrhuji, aby plocha Z. 12 na pozemku parc. č. 899 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako OV – občanské vybavení veřejné, byla převedena do funkčního využití SM – smíšené obytné městské. Navržená změna lépe odpovídá reálným potřebám obce, respektuje urbanistické souvislosti,	<i>plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			eliminuje riziko neefektivního nakládání s veřejnými prostředky a umožňuje využít pozemek pro účel, který je v dané lokalitě dlouhodobě žádoucí a udržitelný.	
39	Ing. Martin Škorpa, Za Šmatlíkem 542, 252 50 Vestec	ze dne 10. 11. 2025; zapsáno dne 11. 11. 2025, pod čj. 05221/2025/OU	V souladu s §97 zákona č. 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu změny č. 1 ÚP obce Vestec ze dne 4. listopadu 2025 v zákonné lhůtě 15 dnů od veřejného projednání své připomínky. Připomínky podávám jako dotčený vlastník pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec. Navrhuji, aby zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec, která je v návrhu ÚP vedena jako ZZ – zeleň zahradní a sadová, byla převedena do funkčního využití SM – plochy smíšené obytné městské. Výše uvedené připomínky odůvodňuji takto: Zadní část pozemku parc. č. 797 v k. ú. Vestec je fakticky a dlouhodobě užívána jako zahrada rodinného domu, tvořící nedílnou součást jednotného funkčního celku. Tento stav je potvrzen i v katastrální mapě, kde je pozemek veden jako jedna jednotka bez funkčního dělení. Na ploše se nachází okrasné dřeviny a několik ovocných stromů, nikoliv intenzivně obhospodařovaný sad či zahradnictví. Pozemek není veřejně přístupný, je oplocen a slouží výhradně k soukromému rekreačnímu a estetickému využití, stejně jako okolní zahrady přiléhajících rodinných domů. Definice plochy ZZ v návrhu ÚP uvádí jako hlavní využití „plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)“, přičemž přípustné využití je omezeno na drobnou stavbu do 12 m² a pozemní komunikace. Tato definice však neodpovídá reálnému využití pozemku ani jeho prostorovým souvislostem – zahrada je součástí obytného pozemku, není využívána jako samostatná funkční plocha, a její oddělení od plochy SM je umělé a neodůvodněné. Zadní část pozemku navazuje na zástavbu rodinných domů v sousedství, přičemž mezi řešeným pozemkem a nejbližší obytnou stavbou se nachází ještě jeden volný pozemek. I přesto je zřejmé, že zadní část pozemku tvoří součást urbanizovaného pásu, který je funkčně propojen s okolní obytnou strukturou. Případná výstavba na této ploše by nebyla v rozporu s charakterem okolní zástavby, ani by nenarušila krajinný ráz či urbanistickou logiku území. Obec Vestec navíc v minulosti umožnila výstavbu pásu rodinných domů při okraji obce Hrnčíře, což je oblast, kde se nachází i řešený pozemek. Při prodloužení tohoto pásu spadá celý pozemek do šířky, ve které je umožněna výstavba obytných budov,	Připomínce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Pozemek parc. č. 797 v k. ú. Vestec u Prahy není předmětem řešení Změny č. 1 Územního plánu Vestce. Věcný a územní rozsah této změny byl pevně stanoven v jejím Zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Vestce schváleno Zastupitelstvem obce Vestec dne 9. dubna 2025. Podle stavebního zákona nelze v rámci procesu projednávání konkrétní změny územního plánu svévolně rozšiřovat její rozsah o další pozemky, které nebyly součástí schváleného zadání a u kterých neproběhlo zákonem stanovené vyhodnocení (např. dopady na životní prostředí, koordinace s dotčenými orgány v předchozích etapách). Podle § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			což potvrzuje urbanistickou logiku a precedenční soulad s dosavadními rozhodnutími obce. Z těchto důvodů je žádoucí, aby byla zadní část pozemku převedena do plochy SM – obytná městská, která lépe odpovídá faktickému využití, prostorovým souvislostem i charakteru okolní zástavby.	
40	Top-Bio, s.r.o., IČO: 64578895, Průmyslová 697, 252 50 Vestec	ze dne 10. 11. 2025; <i>zapsáno dne 10. 11. 2025,</i> <i>pod čj. 05205/2025/OU</i>	Vymezení území dotčeného připomínkou Tato připomínka se týká pozemku parc. č. 305/10 v k.ú. Vestec u Prahy, který je v návrhu změny č. 1 ÚP Vestec navržen ke změně z plochy AP – orná půda na XX – plochy pro vědu a výzkum. V návrhu je na uvedeném pozemku vymezen izolační pás ZU – všeobecná zeleň, který zasahuje do podstatné části pozemku. Obsah připomínky Podávám připomínku k vedení hranice ZU – všeobecná zeleň na výše uvedeném pozemku. Navržené vymezení významně omezuje možnost efektivního využití pozemku pro vědu a výzkum. Na základě místní konzultace s pracovníky odboru životního prostředí byla projednána alternativní varianta vedení hranice pásu ZU – všeobecné zeleně, která umožňuje zachovat potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES a zároveň respektuje reálné možnosti využití pozemku. Navrhuji proto, aby návrh změny ÚP byl upraven v souladu s touto alternativní variantou, která je přiložena formou situačního výkresu. Odůvodnění připomínky Navržená úprava: • zachovává potřebný podíl zeleně v blízkosti plochy ÚSES, • respektuje terénní a vlastnické podmínky v místě, • umožňuje efektivní využití pozemku pro vědu a výzkum, • je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona. Konzultovaná varianta byla diskutována s pracovníky odboru životního prostředí, kteří potvrdili, že navržené řešení je z hlediska ochrany zeleně a krajinného rázu akceptovatelné. Závěr Žádám, aby pořizovatel při vypořádání připomínek zohlednil uvedené skutečnosti a upravil návrh vymezení plochy ZU – všeobecná zeleň na pozemku parc. č. 305/10 v k. ú. Vestec u Prahy dle přiložené situace. Přílohy: 1. Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát PDF) 2. Situační výkres – návrh úpravy hranice plochy ZU (formát DWG)	Připomínce se nevyhovuje. <i>Odůvodnění:</i> Ochranná funkce přechodového pásma: Plocha ZU (všeobecná zeleň) je v tomto místě vymezena koncepčně jako nezbytný nárazníkový a přechodový pás mezi plochou pro vědu a výzkum (XX) a navazujícím prvkem Územního systému ekologické stability (ÚSES). Účelem tohoto pásu je eliminovat negativní vlivy budoucího provozu a staveb na biologicky hodnotné území ÚSES. Ochrana krajinného rázu a ekologické stability území (zejména v bezprostřední blízkosti ÚSES) je nadřazeným veřejným zájmem. Požadavek na zmenšení tohoto pásu za účelem „efektivnějšího využití pozemku“ (tj. navýšení zastavitelné plochy) je vyhodnocen jako nepřipustný, neboť by vedl k degradaci ochranné funkce zeleně a k přímému kontaktu intenzivní zástavby s krajinným prvkem. Ponechání plochy ZU v navrženém rozsahu plní úkoly územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména v oblasti zajištění vyváženého vztahu mezi podmínkami pro životní prostředí a hospodářským rozvojem.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
41	Vestec centrum, s.r.o., IČO: 09747770, U Strouhy 533, 252 50 Vestec	ze dne 14. 11. 2025; zapsáno dne 18. 11. 2025, pod čj. 05279/2025/OU	Vestec centrum, s.r.o., IČ: 09747770, sídlem U Strouhy 533, 252 50 Vestec (dále jen „společnost“) je vlastníkem pozemků parc. č. 69/5, st. 26 a parc. č. 63/1 v kú Vestec u Prahy, obec Vestec, které jsou dotčeny návrhem změny č. 1 ÚP Vestce (dále jen „změna č. 1“). Pozemky parc. č. 69/5 a st. 26 jsou v návrhu změny č. 1 zařazeny v ploše s funkčním vymezením SM.C2, pozemek parc. č. 63/1 je zařazen v ploše SM.C1. Při veřejném projednání návrhu změny č. 1 byl vznesen požadavek na zvýšení počtu parkovacích stání oproti stavu uvedenému v návrhu změny č. 1. Obec avizovala, že podpoří úpravu regulativu stanovujícího počet parkovacích stání na 2 stání na 1 bytovou jednotku. Společnost Vestec centrum, s.r.o. připravuje již několik let projekt nového centra Vestce, s obcí Vestec uzavřela na tento projekt dne 26.6.2024 plánovací smlouvu. Projekt je již v takovém stupni rozpracovanosti, že úprava počtu parkovacích stání dle avizované a pro společnost nečekané změny by znamenala výraznou změnu zá měru. Při výpočtu parkovacích stání pro tento projekt vycházela společnost z dosa vadní platné úpravy ÚP a norem pro dopravu v klidu, kdy bylo počítáno s počtem parkovacích míst 1,7 na bytovou jednotku. Zvýšení počtu parkovacích míst na 2/BJ by znamenalo, že investor není schopen v ploše SM.C2 tento požadavek splnit a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v této ploše pro potřeby obce. Aby bylo možné vyhovět požadavku na nový počet parkovacích míst 2 stání/BJ v ploše SM.C2 a současně zachovat veřejná parkovací místa rezervovaná v projektu pro potřeby obce, je společnost připravena vytvořit požadovaná parkovací místa v ploše SM.C1, nicméně za současného stavu koeficientu zastavění pozemku v ploše SM.C1 50 % to není možné. Pokud tedy dojde k navýšení požadavku na počet parkovacích míst na 2 stání/BJ, žádá společnost v ploše SM.C1 zvýšit koeficient zastavění pozemku na 70 % (stejně jako je tomu u ploch SM.C).	<i>Připomínce se vyhovuje.</i> <i>Bude řešeno v souvislosti s připomínkou obce Vestec – viz <u>Pokyny</u> (bod SJ+VP*5).</i>
Stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek – 42 až 58				
42	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno	Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.		
43	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Kladno, gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno	KHSSC 60697/2026 ze dne 25. 8. 2026, Bc. Caroline Shumová	S předloženým návrhem „Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Vestec“ se souhlasí .	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
44	Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen <u>dne 3. 8. 2026</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí .	
45	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen <u>dne 3. 8. 2026</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí .	
46	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, úsek stavební úřad, památková péče, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen <u>dne 3. 8. 2026</u> (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí .	
47	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2	MUCE 166270/2026 OŽP/Jich ze dne 26. 8. 2026	Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Vestce následující stanovisko: Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): Vodoprávní úřad nemá k Návrhu změny č. 1 ÚP Vestec – návrhu vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání připomínky . Za účelem zamezení opakovaných dotazů a připomínek (připomínka poř. č. 33) týkajících se kapacity ČOV doporučuje orgán vodního hospodářství doplnit územní plán o popis maximálního možného zatížení ČOV v případě optimalizace technologických procesů, a to při zachování stávajících rozměrů bez nutnosti rozšíření ČOV o další objekty.	<i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i> Pořizovatel bere doporučení vodoprávního úřadu na vědomí, avšak textovou část Změny č. 1 ÚP o navržený popis doplňovat nebude. Územní plán je dle svého smyslu a zákonného obsahu nástrojem územního plánování, který stanovuje funkční využití ploch a základní podmínky jejich prostorového uspořádání. Popis konkrétních technologických procesů, jejich optimalizace či přesné stanovení aktuální kapacity zařízení v závislosti na zvolené technologii (bez nutnosti stavebních úprav) náleží do nižších stupňů dokumentace. Uvádění těchto dynamicky se měnících technických údajů v textové části ÚP by bylo v rozporu s principem obecnosti územního plánu a vedlo by k nadbytečné rigiditě dokumentace. Územní plán plochu pro ČOV vymezuje (TU) a její faktická kapacita bude vždy předmětem posuzování v navazujících řízeních dle aktuálního technického stavu a standardů. “

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Orgán vodního hospodářství dále připomíná, že k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec bylo vydáno stanovisko č.j. MUC 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13. 11. 2025. Vodoprávní úřad požadoval aktualizaci předloženého územního plánu z důvodu vyhlášení nového záplavového území Vesteckého potoka a jeho přítoků. Předložené podklady neobsahují vyhodnocení připomínek dotčených orgánů včetně připomínek vodoprávního úřadu dle stanoviska č.i. MUC 255575/2025 OŽP/Jich. Vyřizuje: Ing. Prágr Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): K připomínce poř. č. 33 týkající se koeficientů zastavěnosti na plochách OV občanského vybavení orgán ochrany přírody nesouhlasí se závěrem a odůvodněním pořizovatele, podle kterého není u ploch občanského vybavení veřejného (OV) potřebné stanovit minimální koeficient zeleně, neboť funkčnost veřejných staveb vyžaduje flexibilitu při uspořádání nezastavěných ploch a konkrétní podíl zeleně může být řešen až v rámci projektové přípravy. Stávající regulace stanoví pouze maximální koeficient zastavění pozemku, nikoli však minimální podíl vegetačních ploch. Nezastavěná část pozemku tak může být využita pro parkovací, manipulační, komunikační či jiné zpevněné plochy, aniž by byl současně zajištěn odpovídající rozsah zeleně. Koeficient zastavění proto nelze považovat za nástroj zajišťující zachování vegetačních ploch. Koeficient zastavění a koeficient zeleně sledují odlišné cíle – první stanoví maximální rozsah zastavění budovami, druhý minimální rozsah vegetačních ploch. Argument, že obava z nadměrného zpevnění není důvodná, protože hospodaření se srážkovými vodami je upraveno právními předpisy, nepovažuje orgán ochrany přírody za dostačující. Vsakování a zdržování dešťové vody totiž nenahrazuje funkce zeleně. I při splnění požadavků na hospodaření se srážkovými vodami může být většina plochy zpevněná. Zeleně přitom plní další důležité funkce, zejména ochlazuje prostředí, poskytuje stín, podporuje biodiverzitu a přispívá ke kvalitě veřejného prostoru.	Vzato na vědomí. <i>Pořizovatel konstatuje, že stanovisko č.j. MUC 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13. 11. 2025 bylo řádně vypořádáno a jeho požadavky (aktualizace záplavového území) byly do návrhu Změny č. 1 ÚP zapracovány. Tvrzení dotčeného orgánu, že předložené podklady neobsahují vyhodnocení jeho dřívějšího stanoviska, není důvodná. Dle § 98 odst. 5 zákona stavebního zákona pořizovatel zasílá dotčeným orgánům k vyjádření návrh vyhodnocení připomínek (tedy podání uplatněných veřejností dle § 97 a § 98 odst. 1). Zákon neukládá pořizovateli povinnost v této fázi procesu opětovně zasílat a nechat potvrzovat vypořádání stanovisek dotčených orgánů. Vypořádání stanoviska ze dne 13. 11. 2025 je součástí celkového spisu ořízení a jeho věcné naplnění je patrné z upravené grafické části (vymezení aktuálního záplavového území) a textové části návrhu. Procesní postup pořizovatele je tedy plně v souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona.</i> Vzato na vědomí. <i>Pořizovatel na základě níže uvedených důvodů setravává na svém původním vypořádání připomínky č. 33 a nesouhlasí Orgánu ochrany přírody (dále jen „OOP“) nevyhovuje. Dle stavebního zákona je proces pořizování územního plánu rozdělen do zákonem stanovených fází. OOP měl zákonnou možnost uplatnit své požadavky na stanovení koeficientu zeleně v plochách OV v rámci společného jednání o návrhu změny č. 1. OOP však ve svém stanovisku č.j. MUC 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13. 11. 2025 k regulativům ploch OV (veřejná vybavenost) neuplatnil žádné připomínky ani požadavky na doplnění koeficientu zeleně. Aktuální vyjádření OOP je podáváno v rámci fáze dle § 98 odst. 5 stavebního zákona (vyjádření k návrhu vyhodnocení připomínek). V této fázi se dotčený orgán vyjadřuje pouze k tomu, zda vyhovění nebo zamítnutí připomínky podané</i>

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Za nedostatečný považuje orgán ochrany přírody rovněž argument, že konkrétní podíl zeleně bude řešen v projektové dokumentaci. Pokud územní plán nestanoví minimální rozsah zeleně, není stanoveno žádné závazné kritérium, podle kterého lze posoudit, zda je navržený podíl zeleně dostatečný. Projektová dokumentace sice může navrhnout konkrétní podobu zeleně, nemůže však nahradit chybějící regulativ územního plánu a vytvořit sama o sobě vymahatelný minimální podíl zeleně. Stanovení minimálního koeficientu zeleně přitom podle názoru orgánu ochrany přírody nepředstavuje nepřiměřené omezení veřejné funkce ploch OV. Územní plán stanoví pouze minimální rozsah vegetačních ploch, zatímco jejich konkrétní umístění, charakter a druhová skladba mohou být nadále přizpůsobeny potřebám jednotlivých veřejných staveb a jejich umístění v krajině. Orgán ochrany přírody proto trvá na požadavku stanovení minimálního koeficientu zeleně pro plochy OV. Konkrétní řešení zeleně může být předmětem následné projektové přípravy, její minimální rozsah však musí být podle názoru orgánu ochrany přírody stanoven již na úrovni územního plánu. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Orgán ochrany přírody dále připomíná, že k návrhu změny č. 1 ÚP Vestec bylo vydáno stanovisko č.j. MUCE 255575/2025 OŽP/Jich ze dne 13.11.2025. Vyřizuje: Ing. Jíchová Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech): Orgán odpadového hospodářství nemá k Návrhu změny č. 1 ÚP Vestec – návrhu vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání připomínky. Vyřizuje: Ing. Jansa Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů nemá k předloženému k návrhu vyhodnocení připomínek změny č. 1 ÚP Vestec připomínky. Vyřizuje: Bc. Veit	<i>veřejností nezasahuje do jeho veřejných zájmů. OOP se zde však nepřipustně snaží uplatnit zcela nový, dříve neuplatněný koncepční požadavek na změnu regulace ploch OV, který nebyl předmětem společného jednání. Akceptace takového požadavku v této fázi by znamenala porušení právní jistoty a nutnost opakování celého procesu projednání (tzv. opakované veřejné projednání), neboť by došlo k podstatné změně návrhu, která neprošla řádným společným jednáním s ostatními dotčenými orgány. Plochy OV (Občanské vybavení veřejné) slouží k umístění staveb ve veřejném zájmu (školy, školky, hasičské zbrojnice, obecní úřady). Tyto záměry často vyžadují vysoký podíl zpevněných ploch pro specifické účely (parkování pro složky IZS, manipulační plochy, hřiště s umělým povrchem, shromažďovací prostory). Stanovení fixního minimálního koeficientu zeleně na úrovni ÚP by mohlo v budoucnu znemožnit realizaci těchto veřejně prospěšných záměrů na menších či tvarově složitých pozemcích. Pořizovatel považuje za vhodnější řešit podíl zeleně individuálně v rámci projektové přípravy konkrétní veřejné stavby s ohledem na její provozní potřeby.</i> <i>Jelikož OOP ve fázi určené k uplatnění stanovisek k návrhu (společné jednání) proti absenci koeficientu zeleně u ploch OV nebrojil, považuje pořizovatel tento regulativ za dohodnutý a schválený. Aktuální nesouhlas OOP se proto považuje za procesně opožděný a věcně neodůvodňující změnu aktuálního postupu.</i> Vzato na vědomí. Vzato na vědomí.

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Vyřizuje: Bc. Urbančok Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k ÚP a RP obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.	<i>Vzato na vědomí.</i> <i>Vzato na vědomí.</i>
48	Ministerstvo dopravy, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	
49	Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	
50	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a surovinové politiky, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	
51	Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, PO BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	
52	Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	
53	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, ochrana nerostného bohatství, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek nebylo ve stanovené lhůtě do dne 2. 9. 2026 uplatněno, proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí.	

poř. číslo	údaje o podateli (stanoviska, připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část podání (stanoviska, připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
54	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, PO BOX 31, 110 01 Praha 1		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek <u>nebylo</u> ve stanovené lhůtě <u>do dne 2. 9. 2026 uplatněno</u> , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že <u>dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí</u> .	
55	Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek <u>nebylo</u> ve stanovené lhůtě <u>do dne 2. 9. 2026 uplatněno</u> , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že <u>dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí</u> .	
56	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. město Praha, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek <u>nebylo</u> ve stanovené lhůtě <u>do dne 2. 9. 2026 uplatněno</u> , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že <u>dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí</u> .	
57	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1589/9, 110 15 Praha 1		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 3. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek <u>nebylo</u> ve stanovené lhůtě <u>do dne 2. 9. 2026 uplatněno</u> , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že <u>dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí</u> .	
58	Státní veterinární správa, Slezská 100/7, 120 00 Praha 2		Návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025, zpracovaný pořizovatelem podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, byl dotčenému orgánu doručen dne 2. 8. 2026 (doručenka uložena u pořizovatele). Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vyhodnocení připomínek <u>nebylo</u> ve stanovené lhůtě <u>do dne 1. 9. 2026 uplatněno</u> , proto se má podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že <u>dotčený orgán s návrhy pořizovatele souhlasí</u> .	

Vypracoval: Bc. Ladislav Vich, DiS., zástupce pořizovatele, PRISVICH, s.r.o.

Spolupráce: René Tůma, určený zastupitel, místostarosta obce

Ve Vestci dne 16. září 2026

Tibor Švec
starosta obce Vestec

POKYNY PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP VESTCE PŘED VYDÁNÍM

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, místostarostou obce Reném Tůmou, vypracoval pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce ze srpna 2025 (dále také jen „návrh Změny č. 1“) v souladu s vyhodnocením výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání konaného dne 4. listopadu 2025 a se závěry pořizovatele k uplatněným stanoviskům a připomínkám tak, jak je uvedeno ve „Vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce“, podle § 102 odst. 1 a § 111 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a stanovuje pro jeho nepodstatnou úpravu, před vydáním Zastupitelstvem obce Vestec podle § 102 odst. 2 stavebního zákona následující pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce před vydáním (dále jen „Pokyny“):

Poznámka: Označení položek Pokynů „SJ+VP*...“ je zvoleno v kontextu s fází pořizování změny č. 1 ÚP Vestce pro pokyny určující nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce z 08/2025 po fázi sloučeného společného jednání a veřejného projednání, před vydáním Zastupitelstvem obce Vestec. V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného stanoviska či připomínky dle citovaného vyhodnocení, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 98 odst. 1, 2 a 6 a § 102 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o pokyn pořizovatele.

Další zkratky použité pořizovatelem při zpracování Pokynů:

Pokyny = pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Vestce před vydáním (SJ+VP*číslo bodu)

PÚR = politika územního rozvoje (České republiky)

regulativy = podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP = územní plán (Vestce),

ÚSES = územní systém ekologické stability

Změna č. 1 = změna č. 1 ÚP Vestce

ZÚR = zásady územního rozvoje (Středočeského kraje)

SJ+VP*1. Vypustit lokalitu Z1-6 (Z.32) z návrhu změny č. 1. [3a, 3b, 3c, 6]

SJ+VP*2. Provést kompletní revizi kapitol „E.6. VODNÍ TOKY, PLOCHY, ZDROJE A OCHRANA PŘED POVODNĚMI“ a „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“. Do textu **zpracovat** informace o nově stanoveném záplavovém území Vesteckého potoka a jeho přítoků, které bylo vymezeno opatřením obecné povahy (OOP) ze dne 2. 6. 2025 s účinností od 19. 6. 2025. Do textové části doplnit obecnou podmínku, že v plochách zasahujících do aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) platí striktní omezení dle § 67 vodního zákona (zákaz povolování staveb s výjimkou zákonem stanovených výjimek, zákaz terénních úprav zhoršujících odtok, zákaz oplocení atd.). U lokalit Z1-2, Z1-4, Z1-5, Z1-6, Z1-9 a Z1-12 prověřit jejich prostorový překryv s nově stanovenou aktivní zónou a pásmem záplavového území. V případě, že navržené lokality budou zasahovat do aktivní zóny, pak bude **upravit** jejich rozsah (hranice) tak, aby zastavitelné části byly vymezeny mimo tuto zónu. U každé z těchto lokalit v odůvodnění **uvést** konkrétní způsob zohlednění

limitů vyplývajících z nového záplavového území. V koordinačním výkresu **promítnout** novou hranici Q₁₀₀ a aktivní zónu jako zásadní limit pro další rozhodování v území. [6]

- SJ+VP*3.** Provést prostorovou úpravu navrhované lokality Z1-5. Východní hranici **posunout** směrem na západ tak, aby lícovala s východní hranicí stávajícího zastavěného areálu. Lokalita Z1-5 žádnou svou částí nebude nezasahovat do lokálního biokoridoru LBK 3. V odůvodnění změny č. 1 (v části popisující řešení lokalit) **doplnit** text, který vysvětlí úpravu hranic lokality Z1-5. [6]
- SJ+VP*4.** Do textové a grafické části odůvodnění změny č. 1 **doplnit** informaci 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. [10, 36]
- SJ+VP*5.** V tabulce v části F.4. (Základní počty stání) u řádku č. 1 původně navrženou hodnotu „120“ **nahradit** hodnotou „85“ dle stávajícího ÚP. [19a, 41]
- SJ+VP*6.** Do textové části Odůvodnění změny č. 1 **doplnit** novou kapitolu/pasáž, která prověřuje a vyhodnocuje dopady schválené „Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice“ (prosinec 2019) na řešené území obce. Návrh Změny č. 1 bude konfrontován s navrženými opatřeními této studie. [33]
- SJ+VP*7.** VD.8 Cyklostezka podél severního okraje obce Vestec **doplnit** do koordinačního výkresu. [33]
- SJ+VP*8.** Opravit zakres cyklostezky VPS VD.7 v hlavním a koordinačním výkresu. [33]
- SJ+VP*9.** Vypustit lokalitu Z1-1 z návrhu změny č. 1. [33]
- SJ+VP*10.** Uvést **kapitolu 2.4** „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 **do souladu s Územním rozvojový plán ve znění Změn č. 1A a č. 2.** [18]
- SJ+VP*11.** **Doplnit** textovou část odůvodnění změny č. 1 v souladu s vyhodnocením sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1.
- SJ+VP*12.** Uvést **kapitolu 2.4** „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 **do souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje v jejich aktuálních znění** ke dni zpracování návrhu změny č. 1 pro vydání.
- SJ+VP*13.** V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 **uvést, jak byly splněny** „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce před vydáním“.

* * *

Ve Vestci dne 16. září 2026

Za pořizovatele změny č. 1 ÚP Vestce:

Bc. Ladislav Vich, DiS., zástupce pořizovatele
PRISVICH, s.r.o.

Tibor Švec
starosta obce