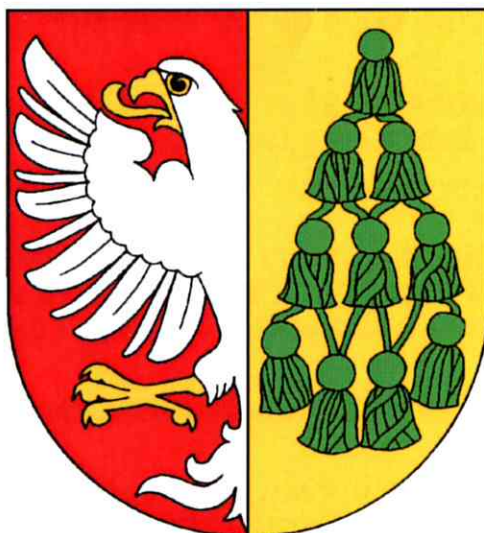






ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VESTEC

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Vestec
datum schválení	22. 10. 2013
číslo usnesení	oj. 13/22/4
jméno oprávněné osoby	starosta Tibor Švec
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

OBSAH:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ.....	3
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.....	9
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	9
D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	9
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	9
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	10
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	10

Požadavek na pořízení nového územního plánu Vestec vychází z usnesení zastupitelstva obce 10/2/11 ze dne 22.12. 2010. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Vestec z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území obce Vestec Územní plán sídelního útvaru Vestec (dále jen „ÚPnSÚ“) schválený v roce 1998 vč. všech pozdějších změn č.1-5 ÚPnSÚ Vestec.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Obec Vestec je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“).

Vestec se nachází v těsné blízkosti hl. m. Prahy. Zásadní roli pro další vývoj obce Vestec hraje rozvoj jižního segmentu hl.m.Prahy a sousední obce Jesenice, mezi nimiž se Vestec nachází a s nimiž je funkčně úzce provázán. Zejména do Prahy směřuje obyvatelstvo do zaměstnání i za občanskou vybaveností.

Obec je přímo napojena na rychlostní silnici R1 (Silniční okruh kolem Prahy), nachází se v dynamicky se rozvíjející oblasti jak z hlediska hospodářství tak z hlediska rozvoje bydlení.

Předpokládá se zachování stávající koncepce sídla. Cílem dalšího rozvoje území je posílit rezidenční charakter obce vytvořením kvalitních veřejných prostranství (zejména v centrální části obce a podél ul. Vídeňská), posílením přírodně-rekreačního potenciálu ve východní části obce a dále vytvářením dostatku pracovních příležitostí v místě (zejména v západní části obce).

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Vestec na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány v sousedních obcích.

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- Ze zařazení obce Vestec do rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha vyplývá pro územní plánování tento úkol - při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Pro území obce Vestec dále z PÚR vyplývají tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Na území obce Vestec se požadavek týká zejména zachované urbanistické struktury původní centrální části obce a okolí stávajícího rybníku v severovýchodní části obce.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Vestec bude zejména prověřeno další využití areálu Agro Jesenice a dále území v centrální části obce na křížení ulic Vídeňská a Vestecká.

A.1.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

Územně plánovací dokumentace kraje – ZÚR, vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011. Návrh ÚP bude respektovat záměry uvedené v ZÚR. ZÚR zařazují celé území obce Vestec do rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Vestec:

- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.
- Ve vymezených rozvojových oblastech vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, zejména podporovat rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika). Rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.
- Zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.
- Vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - cykloturistiky rozvojem cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem
- Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou.
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (bližší specifikace těchto prvků viz. bod A.1.1)
- Koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti.

A.1.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení:

- urbanistických závad
 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo
- Hygienické závady
 - emise Nox ze silniční dopravy a solení komunikací
 - hluk ze silniční dopravy – omezit vliv hluku zejména ze silničního obchvatu kolem Prahy na stávající obytnou zástavbu, vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.

A.1.4 Upřesnění dalších požadavků

- Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Návrh ÚP prověří zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Nově budou prověřeny zejména tyto záměry:
 - doplnění rozvojové komerčně-výrobní zóny v jihozápadní části obce
 - doplnění rozvojových komerčně-výrobních ploch v severozápadní části obce na hranicích s hl.m.Prahou s ohledem na stávající limity v území (zejména el. vedení, vodovodní řad vč. jejich ochranných pásem)

- doplnění rozvojových komerčně–výrobních ploch v severozápadní části obce jižně od dopravní stavby Vesteckého přivaděče (zejména s ohledem na špatnou dopravní obsluhu těchto pozemků)
- využití lokality v severovýchodním území obce na hranici s obytnou zástavbou Prahy (Hrnčíře) na bydlení
- změna funkčního využití plochy výroby v jihovýchodní části obce na plochy bydlení event. smíšené obytné s ohledem na celkovou koncepci sídla
- bude stanoveno využití plochy zařazené ve stávající platné ÚPD obce do kategorie výhled

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na území obce se požadavek týká zejména zlepšení spojení hromadnou dopravou s Prahou – metrobus.

A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Na území obce Vestec navrhly ZÚR koridor pro umístění stavby silnice II. třídy - D054 – propojení Vesec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka, dle rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 26.2.2013 č.j. 50 A 24/2012 – 64 byly ZÚR v části textového i grafického vymezení tohoto koridoru zrušeny.
- V rámci koncepce hromadné dopravy stanovují ZÚR zásadu koordinace organizace hromadné dopravy vytvářením integrovaných dopravních systémů. Pro ÚP obce stanovují úkol vytvářet předpoklady pro možnost přednostního vedení autobusové dopravy v silniční síti, vč. možností systému Metrobus (vymezené pruhy, příp. segregované úseky).
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují zásadu vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích. Na území Vestce není navržena žádná páteřní cyklostezka. Jedná se o lokální síť cyklotras a cyklostezek propojujících jak území hl.m.Prahy tak sousední obce (Zlatníky-Hodkovice, Jesenice), návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008.
- Na území obce Vestec je navržen koridor pro umístění stavby V14 – vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy.
- Na území obce Vestec jsou vymezeny stávající koridory technického vybavení (dálkový přivaděč pitné vody, plynovod VTL a regulační stanice VTL, nadzemní el. vedení 400, 220 a 110 kV a rozvodna 110kV) a dopravní infrastruktura - silniční okruh kolem Prahy (R1) vč. mimoúrovňové křižovatky. V ÚP Vestec budou tyto prvky respektovány vč. jejich ochranných pásem (dále jen OP).

A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- Dopravní závady
 - vysoká intenzita dopravy v centru obce
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání
 - plochy výroby a skladování jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně), navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje výrobně obslužných zón
 - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území
 - cyklotrasa vedená po stávající komunikaci - prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením

- Základní občanské vybavení v současné době odpovídá velikosti a významu obce. Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

V návrhu ÚP Vestec budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují. Kromě sítí dopravní a technické infrastruktury je významným limitem pro stavební činnost zájmové území ministerstva obrany, kde budou respektovány omezující podmínky stanovené tímto ministerstvem. Na území obce Vestec je vymezena zóna havarijního plánování (nebezpečné látky skupiny A – objekt Vodojemu a čerpací stanice Jesenice), doporučuje se nezvyšovat riziko dopadu případné závažné havárie výstavbou objektů pro bydlení nebo občanskou vybavenost s vyšším pohybem osob v blízkosti tohoto objektu.

A.2.4 Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří a navrhne potřebná opatření ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy – zejména ul. Vídeňská a Vestecká vč. jejich křížení.
- Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť). Minimalizovat počty vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodu bezpečnosti provozu. Nenavrhovat slepá zakončení komunikací. Řešení komunikací bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.
- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Provéřit možnost obsluhy území kapacitní veřejnou dopravní infrastrukturou – systém metrobus (upřesnění trasy, požadované šíře, umístění zastávek), navržené řešení koordinovat s ÚP sousedních obcí – hl.m.Prahou a Jesenicí.
- Provéřit zařazení stávajících parkovišť a řadových garáží do ploch dopravních, prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch (zejména v blízkosti zastávek plánovaného metrobusu).
- Návrh dopravního řešení důsledně koordinovat zejména s obcí Jesenice – předpokládá se zachování stávající dopravní komunikace v jihovýchodní části obce, prověřeno bude zrušení dopravního propojení obce Vestec a Jesenice v jižní části území (zrušení navržené veřejně prospěšné stavby č.2 v jižní části).
- Systematicky řešit pěší a cyklistickou dopravu jak v obci samotné tak v hlavních dopravních směrech (Praha – Jesenice, Dolní Břežany-Průhonice).

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Plně budou respektovány nadřazené systémy technické infrastruktury vč. jejich OP (mezi významné prvky v území patří zejména úpravna vody ze Želivky pro hl.m. Prahu a s ní související dálkové vodovodní řady). Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Návrh ÚP prověří a případně navrhne potřebnou intenzifikaci ČOV s ohledem na budoucí rozvoj obce (stávající ČOV situovaná v severní části území byla ve dvou etapách intenzifikována, stávající stav 6 000 EO).
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U komerčních ploch výroby a služeb bude navrženo řešení individuální dle daných konkrétních potřeb.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody.

Občanské vybavení

- Stávající občanské vybavení odpovídá velikosti obce (obecní úřad, sportovní areál, mateřská školka), návrh ÚP prověří dle bilance rozvoje bydlení potřebné plochy OV zejména pro sociální služby a zdravotnictví event. rozšíření MŠ. Případné nové plochy pro OV budou přednostně situovány podél hlavních ul. Vestecká a Vídeňská.
- Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch. Komerční občanská vybavenost se nachází zejména při Vídeňské ulici (vč. hypermarketu).
- Okolo Vesteckého rybníka bude postupně budován a vysazován parkově-rekreační areál tak, aby se stal kulturně-odpočinkovým centrem obce (rybník, lesopark, sportoviště).

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Navrhnout řešení důležitých veřejných prostranství v obci a zároveň hlavních dopravních komunikací – ul. Vídeňská a Vestecká.
- ÚP navrhne řešení území na křížení hlavních komunikačních os v území – ul. Vídeňská a Vestecká s cílem vymezení nového náměstí. Navržené řešení bude koordinováno s předpokládanou trasou metrobuse.

A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR

- V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. Na území obce bude prověřeno zapracování územní studie Zelené pásy (pořízena Středočeským krajem, zpracovatel U-24, s.r.o., 2009), řešení bude koordinováno se záměry hl.m.Prahy (zejména s materiálem „Zásady a základní prvky tvorby Zeleného pásu hl.m.Prahy“).
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR

- Přes území obce Vestec není veden nadregionální ani regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“).
- ZÚR vymezují na území Vestce následující krajinný typ:
S22 – krajina sídlení
ZUR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
 - změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnotyZUR SK ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny.
- Dále jsou v ZUR SK stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

- Uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.
- Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1 stanovuje úkol chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou a chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst. ZÚR naznačují na území obce Vestec koridorové vazby v krajině („zelené klíny“). Jedná se o propojení příměstského území s územím Prahy. ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v tomto území:
 - zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správního území hl. m. Prahy a jeho zázemí;
 - koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu - plochy smíšené v nezastavěném území.
 - Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP

- závady ve využití krajiny
 - prověřit možnosti revitalizace / renaturalizace drobných vodních toků v obci
 - nefunkční ÚSES - prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES (zejména v urbanizované výrobně-komerční zóně od registrovaného VKP k lokálnímu biocentru s přerušením u ul. Vídeňské)
 - nedostatek zeleně - navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních i účelových komunikací
 - hodnota koeficientu ekologické stability je menší než 0,3 - zvýšit ekologickou stabilitu

A.3.4 Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Vestec v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Zejména bude prověřeno propojení lokálního biokoridoru z k.ú. Zdiměřice na lokální biocentrum v okolí rybníka a to se zohledněním stávajících zastavitelných ploch z platné územně plánovací dokumentace.
- V ÚP Vestec budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování významných skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídle, doprovodné vegetace podél vodotečí a jejich doplnění s ohledem na vytvoření ekologicky stabilního a esteticky hodnotného území. Budou formulovány principy pro výsadbu ev. kultivaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem.
- Návrh ÚP bude respektovat registrovaný významný krajinný prvek v severozápadním okraji území.
- Návrh ÚP prověří možnosti založení rozsáhlejších lesoparků severně od urbanizovaného území obce.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. Prověřit možná opatření vedoucí k navýšení přítoku do Vesteckého rybníka (napájený z Vesteckého potoka).
- Návrh ÚP Vestec stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).
- Jižní okraj urbanizovaného území Vestce je silně ohrožen větrnou erozí, předpokládá se zachování navrženého zeleného pásu mezi Vestcem a Jesenicí, navržené řešení bude koordinováno s územní studií Středočeského kraje Zelené pásy (viz. bod A.3.1).
- Při zpracování ÚP Vestec nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábery zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a dbát zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.
- ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V nadřazené územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné požadavky na územní rezervy, vzhledem k tomu, že v současnosti není vyjasněna situace s Vesteckou spojkou bude prověřena možnost vymezení této dopravní komunikace v rezervě.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh ÚP Vestec prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Vestec budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení (zejména trasa metrobusu vč. zastávek, přestavba křižovatky ulic Vídeňská a Vestecká).
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.), bude upřesněn koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti vodovodů - V14 vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy vyplývající ze ZÚR.
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství (zejména nové Vestecké náměstí, úprava veřejných prostranství ul. Vídeňská, Vestecká, Hodkovická), to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (zejména lesoparky k založení v severní části území).
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Návrh ÚP Vestec prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu ev. územní studie. Regulační plán se předpokládá zejména jako podmínka v rozsáhlejších rozvojových územích (jihozápadní a severní částí obce určené pro výrobně – komerční využití, zastavitelná plocha pro bydlení v níž je dle změny č. 4 ÚPnSÚ již podmínka RP stanovena) a dále v problematickém území (zejména ul. Vídeňská).

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh ÚP Vestec bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Vestec bude zpracován pro celé území obce Vestec (k.ú. Vestec).

ÚP Vestec bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické síť katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Nebude zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP Vestec na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Vestec na životní prostředí (tzv. SEA), **požaduje se zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Vestec na udržitelný rozvoj území** a to zejména z důvodu požadavků na doplnění rozvojových komerčně – výrobních ploch v západní části území. V dokumentaci SEA se požaduje vyhodnotit zejména vlivy z hlediska zvýšené dopravní a hlukové zátěže na komunikaci č. II/603, vhodnost umístění ploch výroby a skladování na orných půdách a vlivy na odtokové poměry a vodní režim území.