

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU Okrouhlo  
za období 2016 – 2025**  
včetně zadání Změny č. 2 územního plánu Okrouhlo

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Okrouhlo
datum schválení	11. 3. 2026
číslo usnesení	2/26/II.
určený zastupitel	Ing. Jana Neubergová, místostarostka obce
jméno oprávněné osoby	Ludvík Pařízek, starosta obce
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petr Barák
podpis	otisk úředního razítka:

## **OBSAH:**

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**
- H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OKROUHLO**
  - a) vymezení řešeného území
  - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
  - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
  - d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu
  - e) požadavky na uspořádání obsahu změny

Územní plán s prvky regulačního plánu Okrouhlo, ve znění pozdější Změny č. 1 byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „předchozí stavební zákon“). Územní plán Okrouhlo (dále také jen „ÚP“ nebo „územní plán“) vydalo zastupitelstvo obce Okrouhlo dne 26. října 2016 formou opatření obecné povahy, územní plán nabyl účinnosti dne 15. listopadu 2016. Změna č. 1 územního plánu Okrouhlo (dále jen „Změna územního plánu“ nebo „Změna“) byla vydána dne 28. června 2023 formou opatření obecné povahy, Změna č. 1 územního plánu Okrouhlo nabyla účinnosti dne 14. července 2023. Zpracovatelem územního plánu Okrouhlo včetně jeho Změny č. 1 byla architektonická kancelář Ing. arch. Akad. arch. FOGLAR PETR, Praha, IČO 66473021, sídlem Kubištova 6, 140 00 Praha 4 – Podolí, pořizovatelem byl Obecní úřad Okrouhlo, Okrouhlo 99, 254 01 Okrouhlo.

Zpráva o uplatňování územního plánu Okrouhlo vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování, ve spolupráci s určenou zastupitelkou Ing. Janou Neubergovou, ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Okrouhlo v uplynulém období 2016 - 2025 (dále také jen „Zpráva“). Zpráva obsahuje zadání změny územního plánu.

## **A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo v územním plánu aktualizováno ke dni 18. 5. 2023. Ačkoli došlo od poslední aktualizace zastavěného území pouze k drobnému rozvoji, zastavěné území bude aktualizováno.

### **Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce**

Základní koncepce rozvoje sídla vychází z koncepce původního územního plánu a je založena zejména na kultivaci a údržbě stabilizovaných ploch, urbanizaci v rámci sídla při zachování kvalitního přírodního prostředí a výstavbě a údržbě veřejné infrastruktury. Obec je významně ovlivňována rozvojem Pražské aglomerace, požadavky na rozvoj jsou však limitovány přírodními jevy, zejména konfigurací terénu, krajinnými hodnotami a přírodním prostředím (sídlo se nachází na okraji přírodního parku Střed Čech). Základní koncepce rozvoje tedy klade za cíl nastavení rovnováhy mezi tlakem na rozvoj obce vzhledem k její poloze v širší aglomeraci pražského regionu a zachováním přírodně-rekreační funkce okolní krajiny při respektování přírodních hodnot.

Obec Okrouhlo je tvořena dvěma oddělenými sídly: Okrouhlem (včetně Nového Okrouhla) a Zahořany. Jihovýchodním směrem od Okrouhla je situována stabilizovaná chatová osada Nové Okrouhlo, která je zasazena do lesní krajiny postupně se svažující k údolí Zahořanského potoka. Ve volné krajině se dále nachází malé chatové osady či samostatné chaty zejména ve vazbě na údolí Zahořanského a Libeňského potoka a související lesní porosty, jejich četnost je však relativně nízká a nedochází k významnému narušení volné krajiny.

Historické jádro sídla Okrouhlo je situováno okolo silnice III. třídy, na kterou jsou napojeny komunikace do sousedních obcí nebo místních sídel a místní obslužné komunikace. Podél této komunikace je situováno občanské vybavení obce, vyjma sportoviště, které se nachází na jižní periferii sídla. Sídlo Okrouhlo je tvořeno převážně bydlením v rodinných domech, doplněné základní občanskou vybaveností a drobnými službami. Urbanistická koncepce je založena na udržení kompaktního zastavěného území sídla Okrouhlo (zejména zástavbou vnitřních proluk a postupným dotvářením „okrouhlého“ tvaru sídla). K významnějšímu rozvoji bydlení jsou vymezeny zejména zastavitelné plochy uvnitř sídla (zejména plochy Z1 a Z6) a dále zastavitelné plochy na okrajích sídla (tyto rozvojové plochy jsou podmíněny vydáním regulačních plánů např. v návaznosti na ochranu krajinného rázu).

Sídlo Zahořany je situováno v údolí Zahořanského potoka, kde je zejména zástavba přizpůsobena konfiguraci terénu a okolním lesním pozemkům. Sídlo Zahořany disponuje zachovalou návsi, kde je situována drobná občanská vybavenost a autobusová zastávka. Zahořany jsou současně obytným i rekreačním sídlem, v severní části sídla je patrný spíše zemědělský charakter v návaznosti

na obhospodařované plochy zemědělské půdy, směrem k Zahořanskému potoku je více patrný rekreační charakter sídla v návaznosti na přírodní prostředí údolí Zahořanského potoka. V lokalitách se zhoršenou dopravní a technickou infrastrukturou územní plán předpokládá zachování čisté rekreační funkce.

Urbanistická koncepce nepředpokládá rozvoj části sídla Nové Okrouhlo, vzhledem k náročnosti vybudování kvalitní dopravní a technické infrastruktury a jeho odtrženosti od hlavní části sídla.

Systém sídlení zeleně je převážně minimalistický, neboť okolní přírodně-rekreační ráz krajiny poskytuje dostatek příležitostí pro kvalitní pobyt v přírodním prostředí. Vymezená sídlení zeleně je situována zejména na okrajích sídla (např. rybník či drobné lesní porosty), v Zahořanech je návěs doplněna vzrostlými listnatými stromy.

Územní plán vymezil zastavitelné plochy přímo ve vazbě na stávající sídlo, zejména na okrajích obce, které postupně dovytváří stanovený „okrouhlý“ tvar sídla. Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro rozvoj bydlení, tyto plochy odpovídají současným potřebám obce. Součástí rozvojové koncepce jsou také rozsáhlejší zastavitelné plochy (jih a východ sídla Okrouhlo a jih sídla Zahořany), určené k významnějšímu rozvoji, rozvoj v těchto zastavitelných plochách je podmíněn zpracováním a vydáním regulačních plánů. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období.

Při řešení zastavitelných ploch je třeba zohlednit další vývoj nových i stávajících výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

Rozvoj bydlení je tedy orientován zejména do lokalit s vazbou na sídlo s přiměřeně odpovídající veřejnou infrastrukturou a současně je zachováván. Základní koncepce rozvoje obce a urbanistická koncepce je s ohledem na stávající rozvoj obce a na využívání území stále aktuální a relevantní.

#### **Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a údaje o stavu jejich využití:**

Územní plán vymezil na celém území obce celkem 12 zastavitelných ploch a 2 plochy přestavby. Celkem 8 zastavitelných ploch je určených jako plochy bydlení, 3 zastavitelné plochy jsou určeny pro plochy smíšené obytné – rekreační a 1 zastavitelná plocha určená pro plochu technické infrastruktury. Plochy bydlení kromě funkce bydlení umožňují využití území pro drobné občanské vybavení či drobnou výrobu, plochy smíšené obytné – rekreační kromě funkce bydlení a rekreace umožňují využití území pro drobnou občanskou vybavenost a služby.

Jedná se o územní plán s prvky regulačního plánu na celém zastavěném území obce včetně zastavitelných ploch. Pro větší zastavitelné plochy, zejména ve východní části obce, jsou územním plánem uloženy podmínky na vydání regulačních plánů, v žádné ze zastavitelných ploch není uložena podmínka na vydání územní studie.

#### **Zastavitelná plocha Z1, výměra 2,29 ha**

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení); podmínka při projektové přípravě prokázání splnění podmínky hygienických limitů hluku vzhledem k blízké výrobní ploše.
- **Stav:** Zastavitelná plocha je rozparcelována, včetně pozemků pro umístění komunikace, v současné době probíhá v části územní řízení o umístění staveb pro bydlení včetně technické a dopravní infrastruktury, část zastavitelné plochy je využita k drobnému zemědělskému hospodaření.

#### **Zastavitelná plocha Z2, výměra 0,9 ha**

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení); podmínka při projektové přípravě prokázání splnění podmínky hygienických limitů hluku vzhledem k blízké výrobní ploše.
- **Stav:** Severní část zastavitelné plochy je rozparcelována a již částečně zastavěna včetně realizace komunikace. Jižní část zastavitelné plochy není v současnosti využita pro bydlení, potenciál pro využití.

#### **Zastavitelná plocha Z3, výměra 3,75 ha**

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení); podmínka pořízení regulačního plánu RP1; potřeba regulace výstavby vychází ze zvýšené ochrany krajinného rázu a ochrany pohledově exponovaných míst.

- **Stav:** Regulační plán RP1 nebyl dosud zpracován ani vydán; podmínka vydání regulačního plánu je stále aktuální. Plocha dosud nebyla využita.

#### *Zastavitelná plocha Z4, výměra 0,95 ha*

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení); podmínka pořízení regulačního plánu RP4.
- **Stav:** Regulační plán RP4 byl vydán, předpokládá se úplné využití zastavitelné plochy (7x RD) včetně vybudování dopravní a technické infrastruktury.

#### *Zastavitelná plocha Z5, výměra 1,3 ha*

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení); podmínka pořízení regulačního plánu RP2; potřeba regulace výstavby vychází ze zvýšené ochrany krajinného rázu a ochrany pohledově exponovaných míst.
- **Stav:** Regulační plán RP2 nebyl dosud zpracován ani vydán; podmínka vydání regulačního plánu je stále aktuální. Plocha dosud nebyla využita.

#### *Zastavitelná plocha Z6, výměra 0,4 ha*

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení).
- **Stav:** Zastavitelná plocha rozparcelována na jednotlivé pozemky, dopravní infrastruktura je vybudována. V současné době probíhá stavba jednoho rodinného domu.

#### *Zastavitelná plocha Z7, výměra 0,55 ha*

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení).
- **Stav:** Zastavitelná plocha rozparcelována na jednotlivé pozemky včetně pozemku trafostanice, dopravní infrastruktura je stávající. V současné době probíhá stavební řízení jednoho rodinného domu.

#### *Zastavitelná plocha Z8, výměra 0,34 ha*

- vymezena zejména pro funkci bydlení (plocha B – bydlení).
- **Stav:** Plocha dosud nebyla využita.

#### *Zastavitelná plocha Z9, výměra 0,47 ha*

- vymezena jako plocha smíšená obytná – rekreační (plocha SR) v části obce Zahořany, využití zejména pro funkci rekreace, bydlení a drobné občanské vybavenosti či služeb.
- **Stav:** Předpokládané využití zastavitelné plochy pro chovatelské účely, realizace nového dopravního napojení přes zemědělské plochy.

#### *Zastavitelná plocha Z10, výměra 0,12 ha*

- vymezena jako plocha smíšená obytná – rekreační (plocha SR).
- **Stav:** Zastavitelná plocha částečně užívána pro drobné hospodaření/zahradničení, limit nadzemního el. vedení. a vzdálenosti od hranice lesního pozemku

#### *Zastavitelná plocha Z11, výměra 1,14 ha*

- vymezena jako plocha smíšená obytná – rekreační (plocha SR); v současnosti podmínka vydání regulačního plánu RP3 včetně podmínky max. 3 RD v rámci zastavitelné plochy; potřeba regulace výstavby vychází ze zvýšené ochrany krajinného rázu a ochrany pohledově exponovaných míst. Předpokládá se úprava řešení regulačního plánu včetně rozšíření max. počtu rodinných domů v rámci zastavitelné plochy na základě zpracované studie Zahořany - JIH z 06/2024. Problematické v rámci lokality je, že komunikace zpřístupňující tuto lokalitu se nachází v k. ú. Petrov u Prahy (komunikace je ve vlastnictví obce Petrov).
- **Stav:** Regulační plán RP3 nebyl dosud zpracován ani vydán, plocha dosud fakticky nevyužita. V rámci plochy limit nadzemního el. vedení.

#### *Zastavitelná plocha Z12, výměra 0,12 ha*

- vymezena pro technickou infrastrukturu ČOV (plocha TI – technická infrastruktura);
- **Stav:** Zastavitelná plocha dosud nebyla využita, bez nutnosti rozšíření

*Plocha přestavby P2, výměra 0,47 ha*

- navrhované využití: plocha B – bydlení;
- **Stav:** plocha využívána pro drobné hospodaření/zahradničení.

*Plocha přestavby P3, výměra 0,62 ha*

- navrhované využití: plocha SR smíšená obytná – rekreační.
- **Stav:** plocha využívána pro drobné hospodaření/zahradničení, vhodné prověřit možnosti změny využití

## **Koncepce veřejné infrastruktury**

### **• Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravy předpokládá rozvoj a modernizaci stávající komunikační sítě, zejména přeměnu místních obslužných komunikací v zastavěném území do podoby obytných zón. V rámci místních komunikací je navržena integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy do veřejného prostoru s požadavkem na snížení rychlosti. Koncepce dále předpokládá u sběrných komunikací vymezení odděleného prostoru pro různé dopravní módy (zejména pro cyklo dopravu), v případě nepříznivých šířkových podmínek alespoň zvýšení bezpečnosti náležitým označením např. cyklopiktogramů. Řešení dopravní infrastruktury ve větších zastavitelných plochách bude upřesněno v rámci požadovaných regulačních plánů. Územní plán zároveň stanovuje minimální podmínky pro zajištění dopravní obsluhy jednotlivých rozvojových lokalit.

Koncepce dopravy také uvádí budoucí krajské záměry, zejména vedení dálnice D3. Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dálnice D3, vymezený v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Předpokládaný vliv na obec vlivem výstavby dálnice D3 je okrajový, v řešeném území nejsou umístěny nájezdy na dálnici a současně přes obec nevedou hlavní tranzitní tahy. Lze však očekávat nárůst intenzity dopravy zejména v rámci silnice III. třídy směrem do Libně, kde se nachází nejbližší nájezd na dálnici.

Nové plochy pro umístění komunikací, včetně ploch úprav stávajících komunikací, by měly být navrženy tak, aby odpovídaly požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky integrovaných záchranných systémů.

Dopravní koncepce stanovená v územním plánu je odpovídající s ohledem na možnosti území obce.

V rámci souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy je třeba upravit požadavky na parkování v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle aktuální metodiky a přílohy 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, podle které celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po procentuální korekci.

Procentuální korekce stanovená v územním plánu, územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu může definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.

### **• Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci splaškových vod pro sídlo Okrouhlo ve stávající ČOV (v údolí Libeňského potoka), která má kapacitu 972 EO a je na ní napojena větší část sídla Okrouhlo. Koncepce dále předpokládá vybudování centrální ČOV v sídle Zahořany, která zajistí svedení splaškových vod v rámci Zahořan. Do doby realizace jsou umožněny skupinové ČOV malého rozsahu pro vhodné skupiny zástavby, které budou po realizaci ČOV Zahořany nahrazeny napojením na splaškovou kanalizaci. Vzhledem k relativně stabilnímu rozvoji sídla Zahořany situovanému zejména do zastavitelných ploch není třeba uvažovat o rozšíření zastavitelné plochy technické infrastruktury pro ČOV. V části sídla Nové Okrouhlo není předpokládáno vybudování vodovodní ani kanalizační sítě.

Zásobování obce Okrouhlo vodou je realizováno ze dvou místních vrtaných studen v lokalitě Libřice, přičemž voda z vrtů je akumulována ve vodojemu Na Vartě (jižní část sídla Okrouhlo). Vzhledem k tomu, že je napojení obce na dostatečně kapacitní zdroj základním předpokladem pro pokračování výstavby v zastavitelných plochách, je výhledově předpokládané napojení na dálkový vodovodní

přivaděč mikroregionu Dolnobřežansko. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v této souvislosti vymezují veřejně prospěšnou stavbu pro zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu V15, která však není vyznačena v územním plánu. Z tohoto přivaděče je navržena odbočka od hlavní větve, která bude zakončena v severozápadní části sídla Okrouhlo, kde se předpokládá napojení na stávající přivaděč. Koncepce dále počítá s vybudováním přivaděče z vodojemu Na Vartě k průzkumnému (není v provozu) vrtu nad sídlem Zahořany včetně vybudování vodojemu (z důvodu vyrovnávání tlaku) a místních vodovodních řadů v Zahořanech.

Koncepce zásobování pitnou vodou je však i přes nově zakreslenou veřejně prospěšnou stavbu v nadřazené územně plánovací dokumentaci stále aktuální. Při návrhu koncepce zásobování pitnou vodou prověřit i zásobování vodou k hasebním účelům, případně je třeba vytvářet podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch).

Součástí koncepce technické infrastruktury není vymezení vhodných lokalit pro výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu), které jsou zřizovány ve veřejném zájmu. Dle Politiky územního rozvoje se obec Okrouhlo nachází jako součást specifických oblastí SOB10 a SOB11, tedy oblastí nezbytných pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a větrné energie.

V zastavitelných plochách i ve stabilizovaných plochách (zejména B, SR a RI) je nutno podrobně řešit likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (např. retenční nádrže, vsakování).

V rámci koncepce technické infrastruktury je vhodné věnovat se rozvoji a ochraně kritické infrastruktury v obci, která je součástí potřeb pro udržitelný rozvoj území.

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod je stále aktuální pro potřebu zajištění odpovídajícího zásobování obyvatel pitnou vodou a odvádění odpadních vod v hlavních sídlech Okrouhlo a Zahořany. V rámci koncepce technické infrastruktury je však vhodné doplnit možné lokality včetně podmínek pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

#### • **Občanské vybavení**

Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány, základní občanské vybavení je pro současné potřeby zajištěno. V obci se nachází mateřská škola s kapacitou 30 dětí. Případný rozvoj občanského vybavení (zejména kapacita mateřské školky) a služeb je navázán na budoucí rozsáhlejší výstavbu v zastavitelných plochách, jejichž rozvoj je podmíněn vydáním regulačního plánu.

Z hlediska vyšší občanské vybavenosti a specifických služeb je Okrouhlo integrováno do pražské aglomerace a zároveň je patrná spádovost do bližších lokálních center, např. Jílové u Prahy či Dolní Břežany.

Stávající koncepce občanského vybavení v současnosti vyhovuje, případné navýšení kapacity občanské vybavenosti je vázáno na budoucí rozvoj v zastavitelných plochách.

#### • **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou stabilizována plochami PV (prostory místních komunikací a veřejných prostranství) a plochami veřejné zeleně PZ. Veřejná prostranství jsou dále součástí ploch občanské vybavenosti. Vytváření nových veřejných prostranství v rámci zastavitelných ploch je z části zajištěno jejich vymezením v územním plánu, veřejná prostranství nad rámec komunikací jsou předmětem řešení regulačních plánů. Veřejná prostranství v rámci hlavní urbanistické osy musí vždy obsahovat prostor pro motoristy (obousměrné jízdní pruhy) a případně prostor pro cyklistickou dopravu.

Stávající koncepce veřejných prostranství vyhovuje.

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Na území obce Okrouhlo se střetávají hranice 3 oblastí krajinného rázu: Dolní Posázaví, Střední Povltaví a Říčansko. Koncepce uspořádání krajiny toto rozdělení dále zpřesňuje na přírodní krajinu (jihozápadní část obce), kulturní krajinu (údolí Zahořanského a Libeňského potoka) a otevřenou

zemědělskou krajinu (severní část obce). Krajina přírodní a kulturní má zvýšenou krajinářskou hodnotu.

Koncepce uspořádání krajiny je tedy založena na zvýšené ochraně krajinného rázu (zejména v území přírodního parku Střed Čech) formou regulace výstavby v pohledově exponovaných lokalitách, ochraně harmonického měřítka a vztahů v krajině. V údolí Zahořanského, Libeňského a Černíkovského potoka dochází ke střetům mezi stávajícím využitím pro pobytovou rekreaci (chaty, chatové osady), nepobytovou rekreaci (pěší a cyklistické trasy) a ochranou přírody v rámci vymezení prvků ÚSES. Jako kompenzace negativního dopadu zástavby (zejména výrobně/komerčního areálu na severozápadě obce) jsou navrženy liniové prvky pro zmírnění vizuálního vlivu na krajinný ráz. Lokální prvky ÚSES jsou stabilizované vyjma lokálního biokoridoru LBK 134 (severní část obce), který je navržen k vymezení na stávající orné půdě a nebyl v minulém období realizován.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v územním plánu vymezen jako součást ploch NP – plochy přírodní, NS – Plochy smíšeného nezastavěného území a NL – Plochy lesní, přičemž samotné plochy ÚSES jsou vymezeny jako překryvná vrstva, pro kterou jsou stanoveny podrobnější podmínky pro jejich využití.

Územní plán vymezuje 1 plochu změn v krajině (úsek navrženého lokálního biokoridoru ÚSES v severní části obce se zařazením do plochy s rozdílným způsobem využití NS - Plochy smíšeného nezastavěného území).

Koncepce uspořádání krajiny územního plánu neobsahuje koncepci zelené infrastruktury, tedy převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.

Z výsledků Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 mj. vyplývá v „krajinném okrsku Podvrší“ (kde se nachází většina k. ú. obce Okrouhlo) problematická transformace chatových osad na trvalé bydlení včetně zhoršené prostupnosti územím, zejména mezi Okrouhlem a Libní (horní část údolí Libeňského potoka). Výkres navrhovaných změn v krajině na území obce Okrouhlo obsahuje vymezení nivních zón v blízkosti urbanizovaného území a ploch potenciální retence ve volné krajině (formou zatravnění stávající orné půdy), zejména ve vazbě na Zahořanský a Libeňský potok.

Dle Územní studie krajiny ORP Černošice, která je dle Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) podkladem pro řešení problematiky sucha, je území obce z hlediska potenciální retence nadprůměrné, avšak vzhledem k vyššímu zornění krajiny (zejména v severní části obce) je zemědělská půda více náchylná k přehřívání a přesoušení, tento stav je dále podpořen relativně rychlým odtokem vody z území. Vzhledem k zařazení území obce do Specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR je vhodné stanovení opatření ke snížení problematiky ohrožení území suchem včetně stanovení podmínek pro zadržování vody v krajině a pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

### **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití a nepřípustné využití, případně na podmíněně přípustné využití. Vzhledem k tomu, že se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu, jsou pro celé území obce stanoveny podmínky prostorového uspořádání při umísťování staveb oplocení. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Územní plán v souvislosti s § 122 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v nezastavěném území výslovně nevylučuje žádné záměry. V rámci případné změny územního plánu je účelná úprava nepřípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití takovým způsobem, aby neobsahovala procesní podmínky.

Rozsah stanovených podmínek je postačující pro rozhodování v území, je však třeba prověřit vypuštění procesních podmínek v rámci nepřípustného využití funkčních ploch.

### **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Územní plán vymezuje zejména veřejně prospěšné stavby dopravní (koridor dálnice D3) a technické infrastruktury (vodní i splaškové hospodářství). V územním plánu nejsou vymezeny žádné stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

Ve sledovaném období byla realizována část vymezených veřejně prospěšných staveb, zejména v oblasti technické infrastruktury (místní kanalizace, místní vodovod), vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v územním plánu je třeba prověřit.

Ve sledovaném období nevyplývala potřeba na vymezení nových veřejně prospěšných staveb nebo opatření, avšak vzhledem k aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace je vhodné prověřit a aktualizovat stávající plochy a koridory veřejně prospěšných staveb z nadřazené územně plánovací dokumentace.

### **Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**

Kompenzační opatření nebyla stanovena, při pořizování územního plánu příslušný orgán nepožadoval zpracování vlivů koncepce na životní prostředí.

### **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním územní studie**

Územní plán Okrouhlo nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním a vydáním územní studie.

### **Vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Územní plán Okrouhlo vymezuje celkem 4 zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu. Dle již neaktuálního stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) se jednalo o regulační plány na žádost, avšak vzhledem k novému stavebnímu zákonu (283/2021 Sb.) jsou tyto regulační plány považovány za regulační plány z podnětu. Zadání regulačních plánů jsou obsažena v územním plánu, vzhledem k jejich překlopení na regulační plány z podnětu není však v územním plánu stanovena lhůta pro jejich pořízení.

V současné době byl již vydán regulační plán pro zastavitelnou plochu Z4 (RP4 Okrouhlo - východ).

Je třeba zajistit textovou úpravu zadání regulačních plánů na žádost tak, aby byly v souladu s ustanoveními nového stavebního zákona včetně případného upravení požadavků na řešení a doplnění lhůty na jejich pořízení.

### **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Okrouhlo neupravuje pořadí realizace změn v území.

## **B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)**

Obec Okrouhlo se nachází v hlavní suburbanizační oblasti hl. m. Prahy se stabilním trendem nárůstu počtu obyvatel v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nachází mimo hlavní dopravní síť, obcí prochází silnice III. třídy, obec nemá napojení na kolejovou dopravu. Obec Okrouhlo je rozdělena do dvou sídel: Okrouhlo (včetně Nového Okrouhla) a Zahořany. Obec má odpovídající občanskou vybavenost vzhledem k velikosti sídla, zejména v oblasti předškolního vzdělávání a sportu. Vzhledem k plánovanému rozvoji obci na vymezených zastavitelných plochách a předpokládanému vlivu stavby dálnice D3 je nutno počítat s rozšířením stávající kapacity MŠ (30 dětí). Fragmentací sídla dále vzniká

potřeba vybudování dostatečně kapacitní technické infrastruktury v periferních částech obce, zejména v Zahořanech. Obec disponuje výrobní plochou v severozápadní části (zejména stavební práce a autoservis), ekonomická aktivita v obci vzhledem k počtu obyvatel je v rámci ORP Černošice nadprůměrná. Potenciál obce spočívá zejména v umírněném rozvoji bydlení, který bude vyvážen ochranou cenného přírodního prostředí a posilováním zejména sportovně-rekreační funkce krajiny (pěší a cyklistické trasy, dobrá prostupnost územím). Vlivem předpokládané stavby dálnice D3 je očekáván zvýšený tlak na rozvoj obce a riziko transformace chatových osad na trvalé bydlení.

Obec Okrouhlo má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (na základě rozboru udržitelného rozvoje území) výrazně kladný přírodní a sociální pilíř, zejména vlivem kvalitního přírodního prostředí a sociální soudržnosti obyvatel. Vyhodnocení hospodářského pilíře je také kladné, jedná se však o nejslabší pilíř udržitelného rozvoje obce.

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů vymezuje následující **problémy k řešení** v ÚP:

- *dopravní závady*
  - nedostatek parkovacích a odstavných stání
  - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou
- *hygienické závady*
  - nedostatečná kapacita ČOV a vodních zdrojů
  - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
- *problémy*
  - poddolované území
  - území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby

Jako **pozitiva** ÚAP uvádí zejména nezátíženost nadměrným hlukem, znečištěním ovzduší a nízkou fragmentací krajiny vlivem dopravních staveb. Dále ÚAP uvádí kvalitní přírodní prostředí (přírodní park, vysoká lesnatost), občanské vybavení v obci (MŠ, sportoviště), zachovalé stavby lidové architektury a nemovitou kulturní památku v obci (venkovská usedlost).

Jako **negativa** ÚAP uvádí zejména vysokou intenzitu chatové zástavby (vzhledem k nedostatečné dopravní a technické infrastruktuře chatových osad a blízkosti lesních pozemků), fragmentaci obce v souvislosti s dostupností občanského vybavení a pěší dostupností a vysoký podíl vyjížděky za vzděláním a prací.

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch. V rámci vyhodnocení ÚAP není v obci Okrouhlo evidován žádný nový problém k řešení v územně plánovací dokumentaci.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR platná ve znění Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025, č. 64/2025, ve znění závazném od 1. 3. 2025.

Obec Okrouhlo, která je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, je dle Politiky územního rozvoje České republiky vymezena jako součást rozvojové oblasti

„OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, která je dále upřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“). Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center. V rámci rozvojové oblasti OB1 se jedná o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR a oblast se soustředěním významných kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit.

Dle PÚR ČR se obec Okrouhlo nachází jako součást vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. V rámci této oblasti je potřeba řešit problematiku sucha, vysoké zranitelnosti podzemních vod či zadržení vody v krajině a současně zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl a služby. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nichž je mj. uloženo využívání územní studie krajiny pro řešení problematiky sucha.

Dle PÚR ČR se obec Okrouhlo nachází jako součást specifických oblastí SOB10 a SOB11, tedy oblastí nezbytných pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a větrné energie. Součástí koncepce technické infrastruktury není vymezení vhodných lokalit pro výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu), které jsou zřizovány ve veřejném zájmu.

Na území obce Okrouhlo je vymezen koridor silniční dopravy „Koridor dálnice SD3“ (plánovaný úsek dálnice D3 Praha – Tábor) z důvodu přípravy dokončení základní sítě dálnic.

Dále je na území obce vymezen koridor v oblasti elektroenergetiky „E27“ jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, a dále dvojitá vedení v úseku Milín – elektrárna Orlik a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Území obce je zasaženo úsekem Milín - Chodov. Jedná se o záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy.

Územní plán Okrouhlo zohledňuje požadavky, které vyplývají z polohy obce v Metropolitní rozvojové oblasti Prahy (OB1) i požadavky vyplývající z naplňování republikových priorit, zejména požadavky ve člancích (14), (16), (20), (24), (28) a (30). Územní plán Okrouhlo obsahuje koridor silniční dopravní stavby dle upřesnění v ZÚR SK a je tak v souladu s PÚR ve znění jejích aktualizací.

V následující změně územně plánovací dokumentace je třeba doplnit požadavky vyplývající z polohy ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9.

Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou ve změně územního plánu zohledněny v souvislosti se zpracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR a požadavku na vymezení zelené infrastruktury.

## **Územní rozvojový plán**

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. První územní rozvojový plán obsahuje na území obce Okrouhlo koridor silniční dopravy plánované dálnice D3.

## **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK, ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 8. 10., 11., 9., 12., 14., 15. a 16. (dále jen "ZÚR SK").

ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Okrouhlo je potvrzena jako součást této rozvojové oblasti. ZÚR SK vymezují severní část obce Okrouhlo jako „krajinu příměstskou – U17“ a jižní část obce Okrouhlo jako „krajinu zvýšených přírodních a kulturních hodnot – H14“. ZÚR SK pro příměstskou krajinu stanovují zejména zásady rozvíjení podmínek pro krátkodobou rekreaci a zvyšování prostupnosti územím pro pěší a nemotorovou dopravu. ZÚR SK pro krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot stanovují zejména zásady zachování urbanistické struktury, ochranu liniových, skupinových i solitérních prvků nelesní vegetace a minimalizaci zásahů vedoucích k narušení fragmentace krajiny. Územní plán toto zařazení do cílových

kvalit krajin typů respektuje, základní koncepce územního plánu je v tomto ohledu aktuální. ZÚR SK nezařazují obec Okrouhlo do žádné z kategorií center osídlení.

Dle ZÚR SK zasahují na území obce Okrouhlo následující plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, zároveň vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:

- koridor republikového významu pro umístění stavby dopravní infrastruktury „D005“ dálnice I. třídy D3 Jesenice – hranice Středočeského kraje, včetně 8 mimoúrovňových křižovatek (ZÚR SK stanovují specifické požadavky na využití území včetně kritérií a podmínek pro rozhodování o možných variantách změn v území);
- koridor pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu „V15“ – skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko – zásobování vodou (Vestec - Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou).

Uvedená veřejně prospěšná stavba „D005“ dálnice I. třídy D3 je v Územním plánu Okrouhlo obsažena, polohu v územním plánu je však třeba aktualizovat v návaznosti na aktualizaci ZÚR SK.

Koridor pro zásobování vodou nadmístního významu „V15“ není v územním plánu obsažen, vzhledem k pozdějším aktualizacím ZUR je třeba do územního plánu zahrnout vedení trasy skupinového vodovodu.

;

Na území obce dále zasahují následující plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální úrovně:

- koridor „RK 1197“ Záhořanský důl - Les u Radlíku  
plocha „RC 1398“ Záhořanský důl

Územní plán Okrouhlo obsahuje upřesněný regionální biokoridor RK 1197 Záhořanský důl – Les u Radlíku i regionální biocentrum RC 1398 Záhořanský důl, avšak vzhledem k aktualizaci ZÚR SK účinné od 03/2024 a úpravě vymezení prvků ÚSES v nadřazené územně plánovací dokumentaci je třeba vymezení regionálního koridoru a plochy ve změně územního plánu prověřit. Současně bude v rámci změny územního plánu prověřena poloha koridoru dopravní stavby D005 dálnice I. třídy D3. V rámci změny územního plánu je třeba zpracovat do územního plánu koridor pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu V15 ze ZÚR SK.

Územní plán Okrouhlo je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje a je v souladu se zásadami stanovenými v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v rámci aktualizace výše uvedených nástrojů územního plánování je však třeba prověřit vymezení uvedených ploch a koridorů včetně doplnění chybějících ploch a koridorů, zejména v souvislosti s ÚSES a veřejně prospěšnými stavbami.

#### **D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Od vydání územního plánu po současnost se nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Přírodní pilíř je stabilizovaný, koncepce uspořádání krajiny respektuje různorodost okolní krajiny jejím rozdělením na krajinu přírodní (jihozápadní část obce), krajinu kulturní (údolí Zahořanského a Libeňského potoka) a otevřenou zemědělskou krajinu (severní část obce). Územní plán stanovuje zvýšené požadavky na ochranu krajinného rázu, zejména v exponovaných rozvojových lokalitách. Územním plánem je zajištěna dostatečná ochrana prostupnosti krajiny, je preferováno využití rezerv v zastavěném území před vymezováním zastavitelných ploch v krajině. Environmentální pilíř je celkově hodnocen pozitivně, zejména díky vysokému koeficientu ekologické stability (poměr stabilních/nestabilních ploch), vodním tokům a blízkosti přírodně významných lokalit. Z hlediska přírodního pilíře je problematická situace vypouštění splaškových vod do vodního recipientu, zejména v návaznosti na chatové oblasti v okolí Libeňského a Zahořanského potoka. Z hlediska vývoje počtu obyvatel je dle Českého statistického úřadu evidován za posledních 10 let stabilní přírůstek obyvatelstva (nárůst o cca 15%), což odpovídá vyváženému rozvoji obce bez

prudkého nárůstu obyvatel. Vzhledem ke stabilnímu nárůstu počtu obyvatel není patrná zhoršená dostupnost občanské vybavenosti nebo snížení úrovně sociální soudržnosti obyvatelstva. V současné době je na území obce vymezeno cca 12 ha zastavitelných ploch, převážně doplnění rezerv v zastavěném území. Cílem koncepce územního plánu je udržení stabilního přirozeného přírůstu obyvatel bez negativních zásahů do přírodního a sociálního pilíře udržitelnosti. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES. Při naplňování územního plánu nebyly od doby jeho vydání zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

## **E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, zejména potřeba aktualizace ploch a koridorů z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR) a drobné dílčí změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Okrouhlo.

## **F. VYHODNOCENÍ PONDĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Podněty na změnu územního plánu, které obec Okrouhlo obdržela v uplynulém období, jsou zohledněny v zadání Změny č. 2 ÚP Okrouhlo v kapitole H, bod b) této zprávy o uplatňování územního plánu Okrouhlo.

## **G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

## **H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OKROUHLO**

### **a) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je celé území obce, vymezené katastrálním územím Okrouhlo.

### **b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Změna č. 2 územního plánu Okrouhlo prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

1. Územní plán uvést do souladu s aktuálními právními předpisy, tj. zejména s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotným standardem a s jejími přílohami, zejména s jejími přílohami 10 - 14 a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon;
2. Aktualizovat zastavěné území;
3. Prověřit a upřesnit podmínky využití části pozemků parc. č. 620/1 a 622/1 v k. ú. Okrouhlo tak, aby umožňovaly umístění víceúčelového sportovního hřiště, resp. současný stav využití území;
4. Prověřit a revidovat zadání regulačních plánů, které jsou součástí územního plánu, zejména aktualizovat lhůty na pořízení regulačních plánů včetně jejich uvedení do souladu s novým stavebním zákonem (č. 283/2021 Sb.) a případně upravit požadavky na řešení regulačních plánů;
5. Prověřit zařazení pozemků parc. č. 31, st. 14 a st. 499 v k. ú. Okrouhlo do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) včetně návrhu případných specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
6. Prověřit a případně navrhnout úpravy nebo doplnění podmínek využití a prostorového uspořádání včetně požadavků na umístění, prostorové uspořádání a počet staveb v rámci zastavitelné plochy

Z11, která je podmíněna vydáním regulačního plánu RP3 „Zahořany – jih“ na základě zpracované zastavovací studie Zahořany - JIH z 06/2024;

7. Prověřit a případně aktualizovat řešení krajiny, zejména vedení prvků ÚSES; při prověření prvků ÚSES zohlednit odborný podklad Plán místního ÚSES ORP Černošice z roku 2023;
8. Prověřit a případně aktualizovat zpřesnění územního systému ekologické stability a veřejně prospěšných staveb z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR) vzhledem k jejich aktualizaci, zejména regionálního biocentra „RC 1398“ Záhořanský důl a regionální biokoridoru „RK 1197“ Záhořanský důl - Les u Radlíku a koridoru veřejně prospěšné stavby „D005“ (dálnice D3);
9. Prověřit aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb v územním plánu a aktualizovat tak, aby byly požadavky v souladu s aktuálním stavebním zákonem;
10. Prověřit koncepci uspořádání krajiny a vymezení ploch změn v krajině s ohledem na požadavky vyplývající z polohy obce ve Specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, včetně stanovení podmínek pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu;
11. Prověřit a aktualizovat vymezení veřejně prospěšných staveb pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu V15 dle Zásad územního rozvoje;
12. Prověřit podmínky pro umístování výroben energetických zařízení mimo střechy budov s ohledem na zamezení negativního dopadu na zastavěné území a krajinný ráz. Vymezení ploch pro umístování energetických zařízení mimo střechy budov navrhovat s ohledem na krajinný ráz, mimo přírodně nejceněnější území (mimo VKP a prvky ÚSES) a mimo zemědělskou půdu první bonitní třídy. Prověřit situování těchto zařízení přednostně na pozemcích výroby a skladování či v plochách navazujících;
13. Prověřit potřebu vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, případně doplnění této podmínky do stávajících ploch a koridorů;
14. Prověřit a případně navrhnout doplnění podrobnějších podmínek využití a prostorového uspořádání parkování s ohledem na aktuální vyhlášku č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu;
15. Prověřit vypuštění procesních podmínek v plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v rámci Plochy výroby a skladování (V);
16. Prověřit zařazení pozemků parc. č. st. 95 a 780/25 v k. ú. Okrouhlo do ploch s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné - rekreační (SR) a Plochy veřejných prostranství (PV) včetně návrhu případných specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
17. Prověřit možnosti změny funkčního využití celé plochy přestavby P3 nebo její části tak, aby reflektovala vztahovou zónu Zahořanského potoka, která vychází ze zaregistrované Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice;
18. Prověřit možnosti zařazení pozemku parc. č. 780/39 v k. ú. Okrouhlo do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné - rekreační (SR) včetně návrhu případných specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
19. Prověřit zahrnutí celých pozemků parc. č. 137/17, 901, 860/24 a jižní části pozemku parc. č. st. 12/4 a 860/24 v k. ú. Okrouhlo do funkční plochy B - Plochy bydlení v souladu s jejich skutečným využitím včetně návrhu případných specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
20. Prověřit zahrnutí celých pozemků nebo jejich částí parc. č. 196/2, 64/1, 46/5, 46/6 a 595/3 v k. ú. Okrouhlo do funkční plochy PV - Plochy veřejných prostranství v souladu s jejich skutečným využitím;
21. Prověřit vypuštění zařazení části pozemků parc. č. 522, 523/2 a 524 v k. ú. Okrouhlo do funkční plochy DS - Plochy dopravní infrastruktury – silniční a prověřit zahrnutí těchto částí pozemku do vhodné funkční plochy (plochy zemědělské, smíšené nezastavěné) v souladu s jejich skutečným využitím včetně návrhu případných specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
22. Do textové i grafické části prověřit zahrnutí ploch, které budou sloužit pro potřeby civilní ochrany v rozsahu odpovídající potřebám obce, prověřit možnosti rozvoje a ochrany kritické infrastruktury.

### **c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Účelem navrhované změny je převedení územního plánu Okrouhlo do jednotného standardu a uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a s jejími přílohami, zejména s přílohami 10 - 14 vyhlášky a také s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Účelem je také uvedení územního plánu do souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje ČR a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí změny bude i několik dílčích výše uvedených změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití z důvodu jejich vhodnosti a potřeby.

### **d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu**

Požadavek na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Dle stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství byl vyloučen významný vliv předložené Zprávy o uplatňování na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, orgán posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

### **e) Požadavky na uspořádání obsahu změny**

Změna bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

V Návrhu ÚP budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují, včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o silnice II. a III. třídy, chráněná ložisková území, dobývací prostory, vzdálenost 50 m od okraje lesa, limity a zájmy Ministerstva obrany – OP RLP (ochranné pásmo radiolokačního zařízení), koridor RR směrů (zájmové území pro nadzemní stavby), vodní útvary povrchových vod a vodní nádrže a ochranná pásma vodních zdrojů včetně přístupnosti manipulačního pruhu (6 m) podél drobných vodních toků.

Součástí pořízení Změny č. 2 bude zpracování úplného znění územního plánu po Změně č. 2. Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Počet tištěných vyhotovení Změny č. 2 územního plánu bude 1 paré pro projednání a 1 výsledné tištěné paré. Úplné znění územního plánu po změně bude vyhotoveno v počtu 1 paré. Součástí výsledného tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.