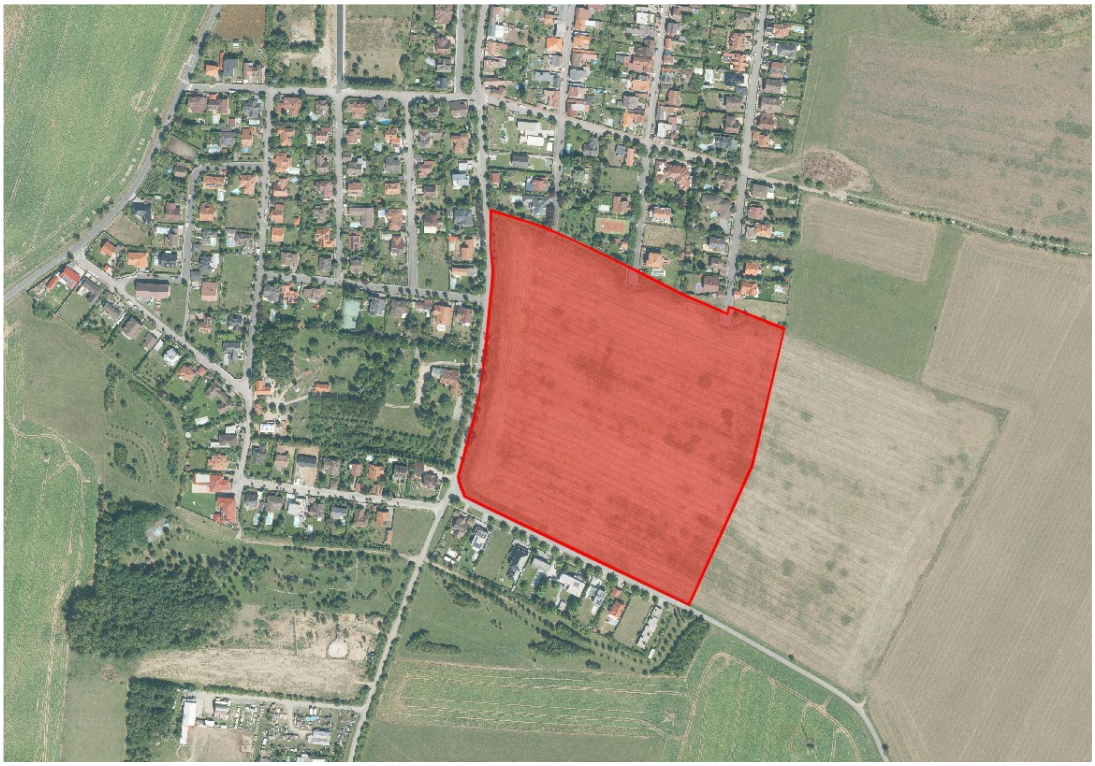
REGULAČNÍ PLÁN
“LOKALITA B“ V K. Ú. OŘECH

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU



OBJEDNATEL

Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze
Hrad III. nádvoří 48/2
119 01 Praha 1

POŘIZOVATEL

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

oprávněná úřední osoba — Ing. Hana Štefková

ZPRACOVATEL

Architektonický atelier Kaama s.r.o.
U Školské zahrady 23,
180 00 Praha 8
IČ: 018 94 871
e-mail: kaama@kaama.cz

urbanismus a architektura — Ing. arch. Karel Mrázek ČKA 00663
Ing. arch. Tereza Štumpfová

dopravní infrastruktura — Ing. Petr Starý, členské číslo 00917, ID00
technická infrastruktura — Ing. Jiří Jodl, členské číslo 0002725, IV00



Podepsal Ing. arch. Karel Mrázek
DN: C=CZ, ID organizace=NTRCZ-45769371, O=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, OU=Elektronické autorizační razítko, OU=00663, CN=Ing. arch. Karel Mrázek, SN=Mrázek, GN=Karel, SériovéČíslo=P858150, T=VP: se všeobecnou působností (A0)

OBSAH

1. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1A)	popis postupu pořízení regulačního plánu	2
1B)	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona	4
1C)	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
1D)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	10
	1d1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje	10
	1d2) Vyhodnocení souladu s územním plánem	10
1E)	vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny	11
1F)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty	13
1G)	odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	16
1H)	kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	17
1I)	vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	18
1J)	posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem	29

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

B1	Koordinační výkres
B2	Výkres širších vztahů
B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
B4	Urbanistické a architektonické řešení

1. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1A) POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Obec Ořech, Baarovo nám. 20, 252 25 Ořech, podala dne 4. 7. 2007 Městskému úřadu Černošice, odboru územního plánování jako pořizovateli příslušnému podle § 6, odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také "stavební zákon“) žádost o pořízení Regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech.

Pořizování Regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech (dále také „Regulační plán“) bylo zahájeno před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále také „nový stavební zákon“), počáteční fáze pořizování regulačního plánu se proto řídila zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Oznámení o zveřejnění Návrhu zadání Regulačního plánu „lokalita B“ v k.ú. Ořech Spis. Zn.: 074783/2007/Uš/orech, č. j. MEUC-075100/2007 ze dne 12. 12. 2007 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 13. 12. 2007. Oznámení o projednání Návrhu zadání Regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech, Spis. Zn.: 074783/2007/Uš/orech, č. j. MEUC-075006/2007 ze dne 12. 12. 2007 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je pořizován a krajskému úřadu.

Na základě uplatněných požadavků pořizovatel v souladu s § 64 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání Regulačního plánu a předložil zastupitelstvu obce Ořech upravený Návrh zadání Regulačního plánu ke schválení. Zadání regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech bylo schváleno Zastupitelstvem obce Ořech dne 20. 2. 2008 usnesením č. j. 16/B.

Pořizovatel zajistil zpracování Návrhu regulačního plánu. Regulační plán „lokalita B“ v k. ú. Ořech zpracovala Ing. arch. Petra Novotná, ČKA 02 806 v říjnu 2016.

Pořizovatel požádal opatřením Spis. Zn.: 71581/2016/Št/Orech, č. j. 6578/2017 OUP ze dne 30. 1. 2017 vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury o vyjádření k Návrhu Regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech. Zástupce vlastníka dopravní infrastruktury (KSÚS Stč. kraje) uplatnil požadavky na řešení.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 46022/2017 OUP ze dne 27. 7. 2017 podle § 65 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů a krajského úřadu o Návrhu regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech dne 7. 9. 2017. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh územního plánu Ořech zpracovaný Ing. arch. Petrou Novotnou a podle § 65 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání. Zároveň pořizovatel v souladu s § 65 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech, pod č. j. MUCE 46544/2017 OUP ze dne 31. 7. 2017. Oznámení o doručení regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 4. 8. 2017. Po dobu 15 dnů ode dne doručení Návrhu regulačního plánu mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu regulačního plánu. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 65 odst. 2 stavebního zákona k Návrhu regulačního plánu projednávanému na společném jednání je součástí Odůvodnění regulačního plánu, kap. 1C). Vyhodnocení došlých připomínek uplatněných podle § 65 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu regulačního plánu projednávanému na společném jednání je součástí Odůvodnění regulačního plánu, kap. 1I).

Dne 1. 7. 2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon. Počínaje zveřejněním Návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání a termínu veřejného projednání o Návrhu regulačního plánu bylo postupováno

v souladu s novým stavením zákonem. Zastupitelstvo obce Ořech vydalo v lednu 2024 nový Územní plán Ořech. Nový územní plán potvrzuje plochu řešeného území jako zastavitelnou plochu Z.23, plochu s rozdílným způsobem využití BI.7 - bydlení individuální 7. V této zastavitelné ploše územní plán potvrzuje podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Územní plán nově stanovuje podmínky prostorového uspořádání a další požadavky na využití plochy. Podmínky vyplývající z nového územního plánu byly zohledněny pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování vyhodnocení výsledků společného jednání a pro zpracování pokynů na úpravu návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu Regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech. Návrh regulačního plánu k veřejnému projednání zpracoval v roce 2025 Ing. arch. Karel Mrázek ČKA 00663.

Návrh regulačního plánu pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č. j. MUCE 176545/2025 OUP z 8. 9. 2025, podle § 93 odst. 5 písm. c) nového stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 8. 9. 2025 a oznámil konání veřejného projednání dne 15. 10. 2025 na Obecním úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech. S Návrhem regulačního plánu bylo možné se seznámit ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na Obecním úřadě Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz. Současně byl Návrh regulačního plánu, souladu s § 93 odst. 5 písm. a) nového stavebního zákona, vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 178193/2025 OUP ze dne 8. 9. 2025 podle § 93 odst. 5 písm. c) nového stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad na veřejné projednání o Návrhu regulačního plánu dne 15. 10. 2025.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 192450/2025 OUP ze dne 17. 9. 2025 podle ustanovení § 42 nového stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh regulačního plánu je doručován veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 176545/2025 vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 8. 9. 2025.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání, v souladu s § 94 odst. 3 nového stavebního zákona, svá stanoviska k Návrhu regulačního plánu. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je Regulační plán pořizován uplatnit připomínky.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil návrh regulačního plánu zpracovaný Ing. arch. Karlem Mrázkem ČKA 00663 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 94 odst. 3 nového stavebního zákona k Návrhu regulačního plánu projednávanému na veřejném projednání je součástí Odůvodnění regulačního plánu, kap. 1C). Vyhodnocení došlých připomínek uplatněných k Návrhu regulačního plánu projednávanému na veřejném projednání je součástí Odůvodnění regulačního plánu, kap. 1I). Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněná stanoviska a připomínky vyhodnoceny.

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu zaslal pořizovatel v souladu s §98 odst. 5 dotčeným orgánům opatřením č.j. MUCE 103482/2026 OUP ze dne 8. 6. 2026 a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu Regulačního plánu.

Po veřejném projednání byly do návrhu regulačního plánu zapracovány úpravy vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a uplatněných připomínek. Tyto úpravy jsou vyhodnoceny jako nepodstatné. V souladu s §103 odst. 1, stavebního zákona je za podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu považována úprava, kdy je negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a

dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku.
V rámci úprav po veřejném projednání byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44 a úprava veřejného prostranství v severní části lokality, které představují zpřesnění řešení veřejných prostranství, jehož cílem je zlepšení prostupnosti území a funkčnosti navržené komunikační sítě. Doplněním pěšího průchodu mezi pozemky č. 43 a 44 je zajištěna návaznost již navrženého chodníku a stávající chodník vedený v severojižním směru, mimo území řešené regulačním plánem, čímž dochází k vytvoření souvislého systému pěších tras umožňujícího bezpečný a přímý pohyb mezi jednotlivými částmi obce. Současně je vytvořen prostor pro pás veřejné zeleně, který zvyšuje kvalitu veřejného prostoru a odděluje pěší komunikaci od sousedních stavebních pozemků. Dále byla doplněna úprava veřejného prostranství v severní části lokality, která spočívá v jeho rozšíření mezi plochou občanského vybavení a pozemky č. 1 a č. 63a tak, aby bylo zajištěno plynulé a přehledné pěší napojení na ulici Na Beránku II. Rozšíření veřejného prostranství vytváří dostatečný prostor pro pěší průchod, včetně doprovodné veřejné zeleně a současně zajišťuje přirozenou návaznost na stávající veřejné prostranství mimo řešené území. Úprava přispívá ke kvalitnějšímu prostorovému uspořádání veřejných prostranství, aniž by zasahovala do funkčního využití okolních pozemků. Obě úpravy představují pouze zpřesnění vymezení veřejných prostranství. Nemění způsob využití stavebních pozemků, neovlivňují rozsah zastavitelných ploch ani základní regulační podmínky stanovené návrhem regulačního plánu. Jejich účelem je zkvalitnění pěší prostupnosti území a zajištění lepší návaznosti jednotlivých veřejných prostranství, nikoliv změna věcného řešení návrhu regulačního plánu. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla u pozemků č. 52–62 doplněna regulační čára, která zpřesňuje podmínky umisťování staveb, aniž by měnila rozsah zastavitelných pozemků nebo jejich způsob využití.
Další úpravy Návrhu regulačního plánu spočívají v doplnění textové části Odůvodnění a Koordinačního výkresu.
Provedené úpravy nepředstavují podstatnou úpravu Návrhu regulačního plánu, neboť nemění způsob využití území ani podrobné podmínky jeho využití, nevyvolávají nové požadavky na veřejnou infrastrukturu a nezasahují do práv dotčených osob nad rámec veřejně projednaného návrhu.
Z uvedených důvodů jsou provedené úpravy vyhodnoceny jako nepodstatné úpravy Návrhu regulačního plánu, které nevyžadují opakované veřejné projednání podle příslušných ustanovení stavebního zákona.
Projednaný Návrh regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Ořech k vydání.

1B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §38 a §39 Stavebního zákona č. 283/2021 Sb.. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

1C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Dokumentace regulačního plánu byla zpracována na základě konzultací a projednání se správci veřejné infrastruktury. Případné korekce, vzešlé ze stanovisek těchto orgánů uplatněných při projednávání návrhu, byly řešeny a podle jejich výsledků byla dokumentace korigována.

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ke společnému jednání o Návrhu regulačního plánu "lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 7. 9. 2017

Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	**Stručné znění požadavku:**	**Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:**
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ-631-3/2017/PD ze dne 15.9.2017	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 42939/2017 ze dne 4.10.2017	Souhlasí	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2017/500/244 ze dne 25.9.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE57033/2017 OZP/Ště, 25.9.2017	**vodoprávní úřad:** upozorňuje na nesrovnalosti výkresu B.3 (kde jsou zakresleny v příč. řezech zasakovací pásy) a výkresů B.4, B.5 a text. části RP (kde je uvedeno, že srážkové vody z komunikací budou odvedeny nově navrženou dešť. kanalizací.	Požadavek byl zapracován. Textová a grafická část regulačního plánu byla uvedena do souladu. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou likvidovány na vlastním pozemku, dešťové vody z komunikací budou zadržovány a likvidovány postupně.
			V text.části RP a ve výkresech B.4, B.5 je uvedeno, že srážkové vody ze střech budou likvidovány na vlastním pozemku s doplněním nutnosti zpracování hydrogeol. průzkumu. VÚ požaduje, aby tento hydrogeol. průzkum byl zpracován pro celou lokalitu jako součást RP, a teprve poté byl navržen způsob odvodnění této lokality (z důvodu vyvarování se případné situaci, kdy hydrogeol. poměry nedovolí zasakovat na pozemcích, ale již vybudována dešťová kanalizace, která bude navržena pouze na odvod srážkových vod z komunikací, neumožní napojení jednotlivých nemovitostí.	Požadavek byl zapracován. Ve výpočtech objemu povinných dešťových jímek pro nejmenší, typický a největší pozemek jsou uvedeny minimální objemy dešťových jímek při nejnepříznivějších geologických poměrech. V případě, že stavebník v dalším stupni dokumentace prokáže hydrogeologickým posudkem a vsakovací zkouškou příznivější hydrogeologické poměry v podloží z hlediska přirozeného vsaku a předloží takto zdůvodněné a oprávněnou osobou zpracované posouzení na nezbytný retenční objem dešťové vody, může být požadavek na objem dešťové jímky upraven.
			orgán ochrany přírody:	
			Požaduje, aby bylo v RP uvedeno, že v rámci ploch veř. prostranství - zeleně a veř. prostranství mají být preferovány výsadby domácích druhů dřevin. Řešené území se ve vztahu k ÚP a RP nenachází ve volné krajině, tudíž výsadba nepůvodních druhů dřevin v tomto případě nepředstavuje rozšiřování nepův. druhů do volné krajiny, avšak přesto je vhodné i v parkových a dalších liniových výsadbách v rámci intravilánu menších obcí upřednostňovat druhy domácí. Pův. druhy dřevin vzhledem ke svému přirozenému vzhledu v domovské krajině pomohou se začleněním nové části obce do stávajícího intravilánu a do přilehlé okolní krajiny.	Požadavek byl zapracován. Do regulačního plánu byla zapracována podmínka, že v rámci ploch veřejného prostranství budou preferovány výsadby domácích druhů dřevin.
			ochrana ovzduší: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.

			odpadové hospodářství: Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			státní správa lesů:	
			Předložený záměr se netýká pozemků určených k plnění fcí lesa ani pozemků - území do 50m od okraje lesa, a proto zdejší úřad, jako orgán státní správy není dotčeným orgánem veřejné správy.	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	96838/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 22.9.2017	Souhlasí, nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.183/2006 Sb.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 50976/2017 ze dne 11.8.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2017/093690-S ze dne 7.8.2017	nemá námitky	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno	SPU 387330/2017 ze dne 22.8.2017	Oznamuje, že v současné době není zahájeno řízení o pracování komplex. pozemkových úprav dle citovaného zákona v k. ú. Ke změnám v návrhu RP znovu připomíná nutnost zachování přístupů na navazující zeměděl. obhospodařované pozemky.	Bez požadavku na řešení. Lokalita je řešena tak, aby byl zajištěn přístup také na přilehlé zemědělské pozemky.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	096842/2017/ KUSK, ze dne3.10.2017	**ochrana přírody a krajiny**	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana ZPF:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana PUPFL:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			ochrana ovzduší, posuzování vlivů, havárie:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			odbor dopravy:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-82701-6/OSM-2016 10.8.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání k Návrhu Regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 15. 10. 2025

Dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Č.j. KHSSC 64583/2025 ze dne 22.9.2025	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko odboru dopravy	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 124915/2025/KUSK ze dne 26. 9. 2025 Stanovisko Odboru kultury a památkové péče	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Není příslušný	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Ministerstvo obrany Č.j. MO 811687/2025-1322 ze dne 11.9.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. MO požaduje respektovat - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP RLP) a zapracovat jej do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována následující textová poznámka: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany"	Požadavky byly zapracovány, grafická a textová část odůvodnění regulačního plánu byla doplněna, dle požadavku dotčeného orgánu. Úprava má informativní charakter, nejedná se o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.

2. MO požaduje respektovat Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby a zapracovat jej do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno v koridoru RR směrů Ministerstva obrany". 3. Na celém území dotčeném regulačním plánem je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119.. MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována následující textová poznámka: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".	
Ministerstvo vnitra ČR, č. j. MV-150179-4/OSM-2025 ze dne 30.10.2025	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
OOP souhlasí s návrhem RP B Ořech za podmínky, že nové domy 52-62 budou v rámci jednotlivých pozemků situovány ve větší vzdálenosti od východní hranice pozemků a regulační čára na straně do volné krajiny bude min. 6 m od hranice pozemku.	Požadavky byly zapracovány, dle požadavku dotčeného orgánu. V grafické části regulačního plánu byla na pozemcích č. 52 – 62 doplněna regulační čára směrem do volné krajiny ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku. Poloha rodinných domů ve větší vzdálenosti od východní hranice je již zajištěna stanovením stavební čáry při západní hranici stavebních pozemků. Posun východní regulační čáry v zahradách neznamená negativní dotčení vlastnictví pozemků, požadavek na polohu umístění hlavních staveb na pozemku se oproti projednanému návrhu RP nemění, nejedná se o podstatnou úpravu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Stanovisko k regulačnímu plánu obce Ořech v průběhu jeho pořizování vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Není příslušný k uplatnění stanoviska.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 239874/2025 OŽP/Jich ze dne 29.10.2025 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Obvodní báňský úřad pro území Hl.m.Prahy a kraje Středočeského Č.j. SBS 46135/2025/OBÚ-02/1 ze dne 9. 9. 2025 Stanovisko dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nemá připomínky	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje **Č.j. HSKL-8909-2/2025-PCNP ze dne 17. 10. 2025** **Stanovisko dle 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému**	
Souhlasí	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
Ministerstvo dopravy, č.j. MD-60614/2025-520/2 ze dne 16. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Silniční a drážní doprava: souhlasí **Letecká doprava:** souhlasí za podmínek: požaduje do graf. části RP(koordinační výkres) doplnit OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení jako limit využití území. **Vodní doprava:** souhlasí	Požadavky byly zapracovány, grafická část odůvodnění regulačního plánu byla doplněna dle požadavku dotčeného orgánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany „OP RLP-Ochranném pásmu radiolokačního zařízení", které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č.49/1997 Sb. o civilním letectví.
Regulační plán respektuje výše uvedené vymezené území.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany „Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby" (jev ÚAP 82a), které je nutno respektovat dle 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 § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.
Regulační plán respektuje výše uvedené vymezené území.

Umisťování vybraných staveb na celém území obce Ořech
Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119):
výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
výstavba vedení VN a VVN,
výstavba větrných elektráren,
výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice…),
výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).
Regulační plán respektuje výše uvedené vymezené území.

1D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

1d1) **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje**

Regulační plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR).
Pro řešení regulačního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky, dokumentace je v souladu s tímto dokumentem.
Pro řešení regulačního plánu nevyplývají z ZÚR žádné konkrétní požadavky, dokumentace je v souladu s tímto dokumentem.

Středočeský kraj dosud nevydal žádný územní plán vyššího územního celku.

1d2) **Vyhodnocení souladu s územním plánem**

ÚP Ořech stanovuje povinnost zpracovat pro řešenou plochu regulační plán, ve kterém budou stanoveny podmínky pro prostorové a tvarové řešení zástavby. Regulační plán je zpracován v souladu s platným územním plánem.

Vymezení řešeného území - **splněno**
Hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné a nepřípustné využití - **splněno.**
Realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury - **splněno**
Využití pozemků pro rodinné domy (2.etapa) je podmíněno předchozí realizací dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství (1.etapa).

Podmínky prostorového využití:
- *všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby* - **splněno**
- *stavby s hlavním využitím musí být ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet*
  - **splněno**
- *rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné* - **splněno**
- *součástí zastavitelné plochy Z.23 bude pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m2* - **splněno**
- *maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m* - **splněno**
- *maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m* - **splněno**
- *velikost pozemku min. 900 m2* - **splněno**
- *koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 10%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 45%* - **splněno**
- *max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům* - **splněno**
- *inženýrské sítě jsou řešeny výhradně jako podzemní a dimenzování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby* – **splněno**

- *stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání* – **splněno**
- *u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy* – **splněno (Pro objekty občanského vybavení OV bude počet stání stanoven dle funkční náplně a dle příslušné české technické normy.**
- *minimální šíře pozemku obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m jeden chodník a 2 m druhý chodník se zeleným pásem*-**splněno (Šířka uličního prostoru 10 m je zachována. Došlo k úpravě šířek komunikací, chodníků a zelených pásů)**
- *v zastavitelných plochách bude na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace* – **splněno (V lokalitě je vymezen prostor pro veřejné prostranství o výměře 4300 m2, což je o 300 m2 více než je minimální požadavek zadání)**
- *součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň* - **splněno**
- *v zastavitelné ploše Z.23 musí být zajištěna prostupnost pro pěší, zejména od ulice Ke Kalinovu*

  Mlýnu směrem k Hájovce; nově umisťované komunikace musí navazovat na komunikace stávající - **splněno**
- *maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti* – **splněno**

1E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu (týká se částí, které nejsou v rozporu s platným územním plánem):

Zadání regulačního plánu Lokalita B – obec Ořech, pořizovatel Městský úřad Černošice byl vydán v roce 2008, ale jeho znění v některých částech neodpovídá platnému územnímu plánu, proto regulační plán se zásadami pro výstavbu rodinných domů byl zpracován na podkladu platného Územního plánu Ořech.

Regulační plán splnil požadavky platného Územního plánu Ořech a upřesnil podmínky výstavby, aby se zachoval charakter území a současně lokalita vyhovovala současným požadavkům na bydlení.

1.Vymezení řešeného území - splněno

Regulační plán je zpracován v rozsahu vymezeného řešeného území platným územním plánem.

2.Požadavky na vymezení a využití pozemků - splněno

Funkční využití ploch pro bydlení a lokální vybavení je v souladu s využitím dle platného územního plánu.

3.Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb - splněno

- Umístění a prostorové uspořádání staveb je řešeno v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu s možností napojení inženýrských sítí. Návrh vhodné parcelace k bydlení v rodinných domech je v souladu s podmínkami územního plánu.
- V řešeném území je navrženo dělení na pozemky určené k výstavbě RD, pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu, pozemky veřejných prostranství, pozemky určené k občanskému vybavení pozemky a retenci-zastavitelný pozemek technického vybavení.

- V regulačním plánu je stanoven odstup staveb od uliční čáry viz hlavní výkres A1
- Jednotlivé stavby jsou umístěny tak, aby jejich požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných stavebních pozemků a staveb, stavby se nenacházejí v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby
- Stavby pro bydlení mají zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt. Návštěvnická stání jsou vymezena v uličním profilu.
- Jsou navrženy pozemky veřejných prostranství
- Regulační plán definuje pojmy, které nejsou v právních předpisech.
- Prostor komunikací je doplněn zelení se stromořadím.
- Inženýrské sítě jsou řešeny jako podzemní.

V prostorových regulativech je stanoveno:
- Uliční čára, stavební čára, regulační čára, parcelní čára
- Maximální výška a podlažnost
- Regulace pevného a plovoucího vjezdu na pozemky
- Sklon střechy a tvar střechy
- Barevnost fasád
- Barva a typ střešní krytiny
- Regulace arch. prvků
- Oplocení
- Regulace garáží, přístřešků pro parkování a doplňkových staveb

4.Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V území se nenacházejí žádné stávající hodnoty.

5.Požadavky na řešení veřejné infrastruktury - splněno

Dopravní infrastruktura
- Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci v ul. Kopaninské v SZ a JV části. Lokalita je propojena pro pěší se stávající zástavbou.
- Řešené území je přístupné pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO.
- V území nejsou navrženy jednosměrné komunikace.
- Obslužné komunikace jsou navrženy tak, aby jejich trasa umožňovala gravitační napojení dešťových a splaškových kanalizací na stávající sítě.
- Součástí komunikace jsou jednostranné pásy zeleně se stromořadím, chodníky a plochy pro odstavení vozidel návštěvníků (vč. jejich bilance).
- Připojení jednotlivých pozemků na silnici III/1154 je řešeno obslužnými komunikacemi, aby se snížil počet kolizních míst. Lokalita je napojena dvěma vjezdy.
- Mimo zastavěné území obce není podélné uložení vedení navrženo v tělesech silnic.

Technická infrastruktura
- Kanalizace - je napojena na stávající kanalizační síť
- Voda - je napojena na stávající vodovod, včetně požární vody (nadzemní hydranty budou umístěné mimo komunikaci).
- Elektro - zásobování el. energií - je napojeno na stávající sítě přes novou trafostanici
- Dešťová kanalizace - odtok dešťové vody - je navržený z veřejných prostranství v širších souvislostech území. Je navržen systém likvidace a retence dešťových vod.

Občanské vybavení
V řešeném území je vymezen pozemek pro občanskou vybavenost o výměře 2 000 m2 dle požadavku územního plánu.
Při vjezdech do lokality jsou navržena stanoviště pro kontejnery tříděného odpadu.

Veřejné prostranství
V lokalitě je vymezeny pozemky pro veřejné prostranství o výměře 4 300 m2, což je o 300 m2 více než je minimální požadavek dle platného územního plánu.
Dle zadání je v zastavitelných plochách na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace a veřejná zeleň podél komunikací.
Veřejné prostranství je členěno na dva souvislé pozemky.

6.Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření a asanace
Územní plán nenavrhuje v této lokalitě žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

7.Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů - splněno
Příjezdové komunikace splňují požadavky na příjezd vozidel záchranného integrovaného systému a svozu TKO.
Ochranné pásmo mikrovlnného spoje je respektováno.

8. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

9. Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí
V území se nenacházejí žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

10. Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Zastupitelstvo obce přistoupilo k vypracování regulačního plánu jako k závaznému dokumentu pro řešenou lokalitu a požaduje na investorovi povinnost k uzavření plánovací smlouvy.

11. Požadavky na podmiňující investice – splněno
Stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nebudou povolovány před kolaudací potřebných staveb technické a dopravní infrastruktury.

12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a odůvodnění - splněno
Regulační plán je v souladu s přílohou č.9 k Zákonu č. 283/2021 Sb.

1F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Řešení regulačního plánu vymezuje pozemky určené k výstavbě RD a pozemek určený pro občanské vybavení a služeb společně s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem jsou regulačním plánem vymezeny jako pozemky veřejného prostranství.
Koncepce řešení byla z části ovlivněna požadavkem na min. 900 m2 velkých parcel, požadavkem na pozemek pro občanské vybavení o výměře 2 000 m2 a požadavkem na pozemky veřejného prostranství o výměře min 4 000 m2, které je vymezeno jako souvislá plocha v členění na maximálně dvě plochy.
Koncept řešeného území vychází z tohoto faktu a dokončuje urbanisticky celistvost obce a propojuje již zastavěná území.
Celá lokalita je koncepčně rozdělena na větší stavební pozemky o výměře přibližně 950-1100 m2, které jsou umístěné vějířovitě po celém obvodu řešené lokality a na menší pozemky o výměře přibližně 950 m2 umístění ve středu řešené lokality. Lokalitou procházejí tři horizontální komunikace z jejichž obou stran je přístup na stavební parcely a dvě vertikální komunikace z jejichž jedné strany je přístup na stavební pozemky. Součástí centrální části, poblíž SZ vjezdu z ulice Kopaninská, je umístěn pozemek veřejného prostoru sloužící jako park. Park se má stát místem nejenom k relaxaci a ozdravění prostředí, ale také pro vytváření příznivých sousedských vztahů. Forma zástavby s parkem vychází také ze současné situace, kdy jižní část obce nemá k dispozici veřejný prostor k setkávání a rekreaci. I z tohoto důvodu se regulační plán snaží plošnými a prostorovými regulativy vytvořit prostředí pro moderní kvalitní bydlení s veřejným prostorem a dostatkem vzrostlé zeleně, která není zpravidla realizována na pozemcích staveb rodinných domů. Dalším veřejným prostorem je pás zelené podél SV hranice řešeného území.
Nová zástavba chce potlačit některé negativní jevy už realizované zástavby severně od řešené lokality a doplnit celou oblast o nové hodnoty.
Nová zeleň je navržena s ohledem na kvalitu veřejného prostoru a vytvoření přírodního rámce pro bydlení.
Regulační plán je zpracován způsobem, který vytváří podmínky pro vznik zástavby, která má vztah k dosavadním hodnotám postupně vznikajícího osídlení, ale zároveň také podmínky pro moderní formy a řešení staveb. Soudobý standard bydlení bude sklouben s požadavky na výškové a materiálové řešení
staveb. Na všech pozemcích bude výšková hladina v řešené části území plynule navazovat na stávající zástavbu.
Koncepce řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot jak přírodních, tak architektonicko-urbanistických území: do území jsou vloženy dvě plochy veřejných prostranství a pro podporu krajinných hodnot jsou stavebními čárami v rámci regulace uvnitř bloků pozemků rodinných domů vymezeny souvislé bloky zahrad-zeleně na těchto pozemcích.
Hlukovou bariéru domům vytvoří vysázené stromořadí podél silnice Kopaninská.

Bilance využití řešeného území

Způsob využití	**Výměra (m2)**	**Výměra (%)**
Pozemky určené k výstavbě RD	61 744	76,1
Pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu	12 205	15,0
Pozemky veřejných prostranství	4 300	5,3
Pozemky určené k občanskému využití	2 000	2,5
Retence – zastavitelný pozemek technického vybavení	900	1,1

Uvedené plošné výměry pozemků se po provedení přesného geodetického zaměření mohou lišit.

Dopravní infrastruktura

Nové vjezdy a výjezdy do řešeného území byly navrženy s ohledem na urbanistickou koncepci, bezpečnost silničního provozu, rozhledové poměry a návaznost na stávající komunikační síť a okolní zástavbu. Jako prioritní bylo z hlediska dopravních zásad uplatněno přímé napojení na komunikaci III. /1154-Kopaninská. Poloha západního napojení byla zvolena tak, aby navazovala na stávající dopravní uspořádání a umožnila vznik přehledné průsečné křižovatky s místní komunikací Višňová při zachování odpovídajících rozhledových poměrů.

U jižního napojení bylo s ohledem na stávající dopravní infrastrukturu jediným vhodným řešením zřízení stykové křižovatky na místní komunikaci III/1154 – Kopaninská. Tato křižovatka je umístěna v dostatečné vzdálenosti od stávající křižovatky ulic Kopaninská a Ke Kalinovu Mlýnu, čímž jsou splněny požadavky na bezpečný provoz i přehlednost dopravního řešení.

Při návrhu dopravní obsluhy lokality ve zklidněném režimu „Zóna 30" byl hlavním kritériem bezpečný pohyb všech účastníků provozu, zejména minimalizace rizika střetu mezi motorovými vozidly, chodci a cyklisty. S ohledem na velikost navrhované obytné lokality, předpokládaný počet 63 rodinných domů a očekávanou intenzitu dopravy přibližně 30 až 45 vozidel za hodinu ve špičkové hodině byla navržena dvě dopravní napojení na okolní komunikační síť – západní průsečná křižovatka a jižní styková křižovatka. Toto řešení plně vyhovuje kapacitním požadavkům a současně zajišťuje dostatečnou dopravní obslužnost území i v případě dočasné neprůjezdnosti jednoho z napojení, například pro potřeby zásahu vozidel Integrovaného záchranného systému.

Zřízení dalšího, třetího vjezdu nebo výjezdu není z dopravně-inženýrského ani bezpečnostního hlediska odůvodněné. Vyšší počet napojení by vedl ke zvýšení počtu kolizních bodů, vzniku dalších potenciálně nebezpečných křižovatkových situací, zvýšení rizika střetu s chodci a cyklisty a současně by vytvářel předpoklady pro nežádoucí tranzitní průjezd obytnou lokalitou. Vzhledem k nízké intenzitě dopravy a dostatečné kapacitě navržených křižovatek je navržené řešení se dvěma vjezdy a výjezdy považováno za optimální z hlediska bezpečnosti, plynulosti provozu i dlouhodobé funkčnosti dopravního systému a zároveň splňující alternativní řešení při mimořádných událostech.

Pro vlastní řešené území dané RP bude vytvořena zklidněná komunikace – Zóna 30. Jedná se obousměrnou obslužnou komunikaci dvoupruhovou pro nejvyšší dovolenou rychlost 30 km/h. Ve stavebním uspořádání uličního prostoru je zachováno členění na vozovku-hlavní dopravní prostor, chodník a zeleň jako přidružený dopravní prostor. Horizontální komunikace (vodorovné) budou mít označení MO2 (10/6,5/30) a vertikální komunikace (svislé) budou s označením MO2 (10/7,5/30), a v těchto svislých komunikacích budou umístěna parkovací zálivová místa.

Samostatný pozemek č.01 v severozápadní části v rámci navržené parcelace řešené lokality není urbanisticky vhodné napojit na síť vnitřních zklidněných komunikací, ale pouze přímo na MK Kopaninská III/1154 s odsazenou vjezdovou bránou o 6,0m od hrany zpevnění komunikace. Tento způsob přímého dopravního napojení z ulice Kopaninská odpovídá stávajícímu způsobu obsluhy okolní zástavby, neboť obdobně jsou z této komunikace přímo napojeny i další rodinné domy v bezprostředním a blízkém okolí.

V severní části lokality, v prostoru navazujícím na ulici Na Beránku II byla ponechána stávající komunikace a prodloužena o 1 m, aby bylo umožněno dopravnímu napojení pozemku č. 63a. Na komunikaci na Beránku II navazuje veřejné prostranství a pěší propojení obou lokalit a jejich okolí.

Stávající místní komunikace Na Beránku III a IV, které zasahují do vymezené plochy RP budou ukončeny (zkráceny) před hranicí území RP s návazností na stávající okolní zástavbu při zachování pěších propojení.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena v souladu s vyhl. č. 146/2024 Sb. – Vyhláška o požadavcích na výstavbu, v příloze č. 1.

Počet RD 63	**stání**	**Pozn.**
Celkový počet stání na pozemcích	126	2 stání pro byt v RD
Návštěvnické stání	13	krátkodobé 10%
Sport a rekreace	3	4 návštěvníci / stání, tj. 3 místa/12 návštěvníků
Vyhrazené místo pro ZTP	1	pro stání 2-20
Celkem	**17**	vč. ZTP

Celkový počet : 16 parkovacích stání + 1 stání vyhrazené pro ZTP.

Pro objekty občanského vybavení budou parkovací stání přímo na pozemku OV a kapacita parkovacích stání bude určena funkční náplní a dle příslušné české technické normy.

Požadavky pro RD – 2 stání pro 1 byt (pozemek v situaci), předpokládá se RD. V případě více bytů na pozemku (bytový dům), bude navíc pro každých 120m2 (podlahová plocha samostatného bytu) další 1 stání na pozemku.

Pěší a cyklistická doprava

Stávající pěší trasy přilehlých místních komunikací budou napojeny do nové lokality prostřednictvím:
-třech nových přechodů pro chodce přes MK Kopaninská III/001154 (první u západního výjezdu z lokality, druhý v JZ rohu lokality s napojením od ulice Ke Kalinovu mlýnu směrem K Hájovce, třetí u jižního výjezdu z lokality)
-pěšího propojení navazující na ulici Na Beránku II pomocí chodníků navazujících na stávající chodníky
-pěšího propojení navazující na ulice Na Beránku III a IV pomocí pěších zpevněných přírodních cest
-pěšího propojení směrem na východ do plánovaného biokoridoru okolo sídla

Jelikož řešeným územím neprochází žádná cyklistická trasa, bude pohyb cyklistů řešen v rámci stávajících komunikací (při pravém okraji vozovky, atd.).

1G) ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán stanovuje požadavky na výstavbu doplňkových staveb odchylně od § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb. , kdy stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.

Doplňkové stavby mohou být umístěny za regulační čáru až na hranici stavebních pozemků. Toto umístění na hranici stavebních pozemků je možné pouze při hranici protilehlé k vjezdové hranici stavebních pozemků. Na parcelách RD podél ulice Kopaninská budou doplňkové stavby umístěny nejblíže 3 m od hranice pozemku (parcely č.37-51).

1H) KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

Regulační plán předběžně stanovuje rozsah záborů zemědělské půdy pro trvalé odnětí ze ZPF v celém řešeném území.
Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území.

Dotčené třídy ochrany půdního fondu:
BPEJ: 4.10.00 ……..I. třída ochrany
Údaje o plochách záborů ZPF byly získány měřením z digitálního zaměření řešené lokality a údaji mapy KN. Ornice ze skrývky pro komunikace bude rozprostřena na plochách veřejné zeleně, ornice skrytá pod zastavěnou plochou rodinných domů a zpevněných plochách bude rozprostřena na plochách zahrad přilehlých k rodinným domům (v rámci stavebního pozemku).

Zastavitelné plochy navržené regulačním plánem podle jejich způsobu využití představují následující zábor zemědělské půdy celkem a podle tříd ochrany:

pozemky určené k výstavbě RD: 6,17 ha (z toho 6,17 ha I. třídy ochrany)
pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu: 1,22 ha (z toho 1,22 ha I. třídy ochrany)
pozemky veřejných prostranství: 0,43 ha (z toho 0,43 ha I. třídy ochrany)
pozemky občanského vybavení: 0,2 ha (z toho 0,2 ha I. třídy ochrany)
retence-zastavitelný pozemek technického vybavení: 0,09 ha (z toho 0,09 ha I. třídy ochrany)

Tabulka záborů ZPF

č. pozemku dle KN druh pozemku	Zábor pro pozemky určené k výstavbě RD	Zábor pro pozemky pro dopravu a technickou infrastrukturu	Zábory pro pozemky veřejných prostranství	Zábory pro pozemky občanského vybavení	Zábory pro retenci-zastavitelný pozemek technického vybavení	BPEJ/třída ochrany
295/1 Orná půda	61 619 m2	11 988 m2	4 287 m2	1 949 m2	900 m2	4.10.00/I. třída ochrany
298/1 Orná půda	125 m2	217 m2	13 m2	51 m2		4.10.00/I. třída ochrany
Celkem zábor ZPF	**61 744 m2**	**12 205 m2**	**4 300 m2**	**2 000 m2**	**900 m2**	

	81 149 m2

Uvedené plošné výměry pozemků se po provedení přesného geodetického zaměření mohou lišit.

Celkový rozsah půdy odnímané zemědělskému využití činí 8, 11 ha,
z toho zábor pro plochy v rámci umisťovaných komunikací činí 1,22 ha
(tj. zpevněné plochy komunikací+ zeleň na pozemcích komunikací)

Odůvodnění záborů ZPF

Řešené území se nachází na plochách zahrnutých v platné územně plánovací dokumentaci do zastavitelných území s již předběžně bilancovaným záborem ZPF.
Větší část záboru, bilancovaná v tabulce výše jako zábor pro stavební pozemky RD, nebude v budoucnu přímo zastavitelnou plochou, ale plochou zeleně v rámci pozemku RD.
Bilancovaný zábor pro komunikaci v rámci 1. etapy upřesňuje rozsah zpevněných. Zábor ZPF je na I. bonitě ochrany.

1I) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 65 odst. 3 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ke společnému jednání o Návrhu regulačního plánu "lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 7. 9. 2017

Připomínky:

č.	Jméno/adresa:	Čj./doručeno dne:	**Stručné znění požadavku:**	**Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:**
1	Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, Hrad III.Nádvoří 48/2, Praha 1 - Hradčany 119 01 zastoupena Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., Opletalova 55, 110 00 Praha 1	MUCE 51144/2017 OUP ze dne 23.8.2017	1. Připomínky k vymezení parcel pro stavbu RD. Nesouhlasí s tím, že min výměra pozemků pro RD je v Regulačním plánu stanovena na 1500 m2, což výrazně přesahuje min výměru pozemku stanovenou územním plánem a do řešeného území zahrnuje i lokalitu, která je již zastavěna rodinnými domy a výměrami pozemků 1100 m2. Požadují minimální plochu pozemků určených pro stavbu rodinných domů volně stojících stanovit na min. 800 m2	Připomínka byla zapracována. Minimální velikost pozemků pro výstavbu RD byla stanovena v souladu s požadavky aktuálního územního plánu, tzn. min. 900 $m^{2.}$
			2. Připomínky k vymezení veřejných prostranství. Požaduje, aby byl návrh přepracován tak, že vymezení VP se RP omezí na vymezení vozovek a chodníků, neboť § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 se uplatňuje v případě nově vymezovaných zastavitelných ploch. Takovéto vymezení postrádá i věcný důvod vzhledem k vymezení rozsáhlých, přilehlých ploch sídelní zeleně v územním plánu.	Připomínka byla zapracována.V souladu s požadavky aktuálního územního plánu bylo vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m^2, na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž se do této výměry nezapočítávají pozemní komunikace. Dále byl v souladu s požadavkem územního plánu vymezen pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m^2.
			3.Připomínky k vymezení nových obslužných komunikací. Požaduje, aby byl RP přepracován tak, že budou doplněny rovnoběžné obslužné komunikace prodloužením stávajících komunikací v ulici Na Beránku II, Na Beránku III a Na Beránku IV až k ulici Kopaninská, s tím, že k těmto obslužným komunikacím budou přiléhat vymezené pozemky pro stavbu rodinných domů.	Připomínka byla zapracována dle požadavků připomínky.

			4. Připomínky k podkladům pro návrh regulačního plánu. Vzhledem k časové prodlevě od schválení zadaná regulačního plánu, kdy se změnily poměry v obci i v právních předpisech upravující postupy při pořizování ÚPD, vlastník požaduje vytvoření nového aktuálního zadání územního plánu, které bude odpovídat aktuálním poměrům v obci, bude vycházet z platného územního plánu a bude vytvořeno postupy podle platných právních norem.	Připomínce se nevyhovuje. Zadání regulačního plánu je souhrn obecných pokynů pro pořízení regulačního plánu, jako je vymezení řešeného území, požadavky na vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb apod. Regulační plán musí být v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je vyhotoven na základě aktuálních právních předpisů. V době od schválení zadání regulačního plánu nebyly sděleny žádné nové záměry, které by měly vliv na zadání regulačního plánu.
			5. Návrh Metropolitní kapituly na úpravu návrhu regulačního plánu. Vlastník pozemků žádá, aby byl další postup při tvorbě regulačního plánu předem konzultován. Dále žádá, aby obec Ořech při pořizování regulačního plánu postupovala v souladu s požadavkem proporcionality a ochrany legitimního očekávání vlastníka pozemku	Projednávání regulačního plánu je dáno stavebním zákonem. Regulační plán je zveřejňován fázích pořizování, které stanovuje stavební zákon. Stavební zákon nestanovuje povinnost konzultovat návrh mimo tyto fáze pořizování.

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání k Návrhu Regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech konanému dne 15. 10. 2025

Připomínky:

1. č. j. MUCE 194388/2025 ze dne 17. 9. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. Nevhodná lokalita pro zástavbu rodinnými domy z důvodu elektrosmogu. Část zóny Z23 se nachází v blízkosti „elektrosmogu", ve vzdálenosti menši než 370 m od vedení velmi vysokého elektrického napětí VVN 400 kV. Žádný výkres neobsahuje hranici „bezpečné vzdálenosti 370 m" od VVN 400 kV. Územní plány z r. 2002 a 2012 obsahovaly „Koridor VVN" široký 600 m, tj. bezpečnou vzdálenost 300 m od VVN. Dle odborné literatury je bezpečná vzdálenost pro bydlení od vedení VVN ve vzdálenosti větší než 370 m. Podatel navrhuje, aby • výkresy obsahovaly také hranici „bezpečné vzdálenosti 300 m" od VVN 400 kV. • v zóně elektrosmogu (do 300 m od VVN bude plánována pouze průmyslová zón/společenské využití s pozemky většími než 2000 m^2. • mezi průmyslovou zónou a zástavbou domy bude zelený pás. • Přístupová cesta k průmyslové zóně bude začínat na ulici Slivenecká – za Ořešským kopcem, asi 500 m od náměstí a bude paralelní s vedením VVN 400 kV, ve vzdálenosti 250 m od vedení. 2. Vhodná lokalita pro zástavbu rodinnými domy z důvodu elektrosmogu. Navrhuje, aby lokalita K8 byla součástí lokality pro zástavbu rodinnými domy, s novou přístupovou ulicí Na Beránku V. Kopec se by se rozšířil ve východní části – daleko od současné zástavby, v pásu 150 – 250 m od vedení VVN 400 kV. 3. Dotčenými orgány pro vyjádření k těmto připomínkám jsou Ministerstvo životního prostředí a Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí.	Připomínka nebyla zapracována. Lokalita řešená regulačním plánem byla vymezena Územním plánem Ořech projednaným se všemi příslušnými dotčenými orgány, její rozsah není předmětem řešení Návrhu regulačního plánu. V souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona se k připomínkám uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nepřihlíží. Dle § 2 stavebního zákona se pro regulační plán nadřazenou územně plánovací dokumentací rozumí územní plán.
2. č. j. MUCE 242226/2025 ze dne 30. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Vyjadřuje svůj plný souhlas s navrhovaným řešením dopravní obslužnosti pro novou zástavbu, kde je veškerá doprava od nových domů svedena na státní silnici a nepropojuje se se státními obytnými ulicemi.	Bez požadavku na řešení.
3. č. j. MUCE 242232/2025 ze dne 30. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Připomínka k prostorovému uspořádání parcel, kde není dostatečné propojení nové lokality se stávající zástavbou. Navrhuje zřídit prostupy pro pěší mezi parcelami 43/44, popř. 42/43. A dále průchod pro pěší mezi parcelami 04/05, který by propojil stávající a novou zástavbu. Pokud by to pomohlo umístění prostupu, může být na vjezdu do obce snížena rychlost.	Připomínka byla částečně zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. V severní části lokality jsou již zajištěny dva pěší průchody a to mezi pozemky č. 1 a 63a, a druhý mezi pozemkem č. 10 a pozemkem pro retenční opatření. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
4. č. j. MUCE 242240/2025 ze dne 30.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Připomínka k nedostatečnému propojení navržené rozvržení lokality pro pěší se současnou zástavbou. Navrhuje průchod pro pěší v J-Z rohu lokality. Dále navrhuje propojení pro pěší mezi ulicemi na Beránku III a IV do centra lokality.	Připomínka byla částečně zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. V severní části lokality jsou již zajištěny dva pěší průchody a to mezi pozemky č. 1 a 63a, a druhý mezi pozemkem č.

Současné řešení izoluje stávající zástavbu souvislými řadami parcel 08-10 a 37-51.	10 a pozemkem pro retenční opatření. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
5. č. j. MUCE 227567/2025 ze dne 16. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Navrhuje zvýšit počet vjezdů/výjezdů do/z lokality ze stávajících dvou alespoň na čtyři s napojením do ulice Kopaninská na jižní a západní straně, popř i do ulic na Beránku II, III a IV na severní straně.	Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
6. č. j. MUCE 228619/2025 ze dne 17. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Parcelace v JZ části území je nevyhovující. Parcely č. 37 až č. 51 tvoří jednotný blok bez možného prostupu pro pěší a napojení na vnější zelený pruh.	Připomínka byla zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
7. č. j. MUCE 229350/2025 ze dne 18. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Doprava v lokalitě není dobře řešena. Na velký počet parcel jsou pouze dva výjezdy. Bude docházet ke koncentraci dopravy na výjezdu naproti ulici Višňová, budou se tvořit kolony převážně v ranní a odpolední špičce. Zhorší se životní prostředí pro okolní domy. Hrozí nebezpečí zkracování si cesty přes klidnou zónu Dallas. Při předpokládaném parkování na komunikaci (nedostatek parkovacích míst) bude ztížena dostupnost území pro IZS. Podatel navrhuje ještě jedno propojení do ulice Kopaninské a pěší propojení do lokality Na Beránku.	Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
8. č. j. MUCE 232712/2025 ze dne 21. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. nesouhlasí s navrhovaným řešením DI lokality „B" – není v souladu se zadáním regulačního plánu. Návrh regulačního plánu není v souladu s bodem č. 5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura, týkající se dopravního napojení komunikací v ul. Kopaninské a propojení se stávajícími místními komunikacemi.	1. Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem, č. 1 a pozemky č. 2, 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
2. nesouhlasí s napojením nové lokality na místní obslužnou komunikaci III/001154 - Kopaninská ve dvou místech. Navrhované řešení neúměrně koncentruje dopravní obslužnost do pouze 2 míst a nekoordinuje obsluhu	2. Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a

řešeného území se stávající napjatou dopravní situací ulic Višňová a K Ovčínu.	údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
3. nesouhlasí s vytvořením frekventované čtyřramenné křižovatky Kopaninská/Višňová	3. Připomínka nebyla zapracována. Navržená obytná lokalita rodinných domů je dopravně napojena na stávající komunikační síť prostřednictvím čtyřramenné křižovatky. Řešení vychází z urbanistického uspořádání území a z požadavku na přehledné, bezpečné a kapacitně vyhovující napojení nové zástavby. Křižovatka umožňuje přímé napojení navržených obslužných komunikací při zachování plynulosti a bezpečnosti provozu. Geometrické uspořádání respektuje příslušné technické normy a požadavky na rozhledové poměry. Předpokládané dopravní zatížení generované obytnou lokalitou nepřekročí kapacitní možnosti této křižovatky. Navržené řešení zároveň minimalizuje počet samostatných napojení na stávající komunikaci a zajišťuje dopravní obsluhu celého území. Navržené řešení umožňuje využití stávající dopravní infrastruktury s minimálními stavebními úpravami a tím minimalizuje vliv výstavby nové lokality na stávající část obce. Předpokládaná intenzita dopravy generovaná lokalitou rodinných domů nepřesáhne kapacitní možnosti navržené čtyřramenné křižovatky.
4. navrhují připojit území v JV části kruhovým objezdem mimo zastavěnou část obce (přispěje to ke zklidnění a regulaci rychlosti vjezdu automobilů do obce).	4. Připomínka nebyla zapracována. Podateli navrhovaná lokalita pro kruhový objezd se nachází mimo území řešené regulačním plánem. Napojení dotčené lokality rodinných domů čtyřramennou křižovatkou namísto okružní křižovatky bylo navrženo zejména s ohledem na charakter území, předpokládanou intenzity dopravy a prostorové možnosti lokality. Křižovatka představuje pro daný typ obytné zástavby kapacitně vyhovující a provozně jednodušší řešení. Předpokládané intenzity dopravy generované lokalitou rodinných domů neodůvodňují realizaci okružní křižovatky, jejíž využití je vhodné zejména u dopravně více zatížených uzlů. Výhodou navrženého řešení je menší prostorová náročnost a nižší rozsah stavebních úprav, což umožňuje lepší začlenění do stávajícího území a omezení zásahů do okolních pozemků a inženýrských sítí. Současně dochází k hospodárnějšímu využití veřejného prostoru. Čtyřramenná křižovatka rovněž umožňuje přehledné dopravní uspořádání s jednoznačnou organizací provozu a odpovídá charakteru místních komunikací v obytném území se zklidněným dopravním režimem.
5. nesouhlasí s tím, že Návrh regulačního plánu neobsahuje podmínku vybudování a užívání dočasné obslužné komunikace po dobu stavby a omezení přístupu těžko dopravy do prostoru obce s ohledem na ohrožení bezpečnosti.	5. Připomínka nebyla zapracována. Řešení provozu výstavby bude součástí navazující dokumentace na umístění rodinných domů a související infrastruktury.
6. upozorňují na nedostatečné množství parkovacích míst podél komunikace. Dá se důvodně předpokládat, že veřejných parkovacích míst bude potřeba více než 13 – 16.	6. Připomínka nebyla zapracována. Počet parkovacích míst na veřejném prostranství je navržen v souladu s platnou normou a výpočet potřebné v klidu byl doplněn do Odůvodnění regulačního plánu.
7. chybí prostupnost řešeného území pro pěší na ul. Kopaninskou a směrem ke Kalinovu mlýnu.	7. Připomínka byla částečně zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
8. nesouhlasí s napojením samostatného pozemku č.01 (OV) v SZ části přímo na ul. Kopaninskou III/1154	8. Připomínka nebyla zapracována. Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu.
9. č. j. MUCE 235772/2025 ze dne 23.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Podatelé souhlasí s navrženým řešením dopravního napojení v Návrhu regulačního plánu Ořech lokalita „B" (převážně nová lokalita bude silniční dopravou napojena pouze na silnici III/1154 (ul. Kopaninská) a nebude napojena na stávající místní komunikaci Na Beránku II-IV. Považují za logické a žádoucí, aby nově vzniklá čtvrť řešená RP „B" byla od stávající oblasti zcela dopravně oddělena. Požadují, aby ve finálním znění regulačního plánu ani v navazující projektové přípravě nedojde k silničnímu propojení nové lokality s ul. Na Beránku II, III a IV, a že pěší prostupnost bude řešena výhradně chodníky/mlatovými stezkami bez umožnění průjezdu motorových vozidel.	Připomínka je bezpředmětná. Podatel vyjadřuje souhlas s Návrhem regulačního plánu a vyjadřuje nesouhlas s případnými budoucími změnami. Připomínky lze podávat pouze k návrhu předloženého řešení regulačního plánu, proto je připomínka bezpředmětná.
10. č. j. MUCE 239811/2025 ze dne 28.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**

S ohledem na nepřiměřenou dopravní zátěž v oblasti plánované křižovatky Kopaninská - Višňová, považuje za nutné přidat jedno napojení na již existující dopravní infrastrukturu a to do ulice na Beránku IV, což umožní příjezd do nově zastavěné oblasti z již existující křižovatky Kopaninská – Dlouhá – Hájovka.	Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
11. č. j. MUCE 240006/2025 ze dne 27.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Požaduje posunout vjezd/výjezd z lokality „B" mimo zástavbu rodinných domů, včetně popelnic a přechodu pro chodce, nebo přidat další vjezdy/ výjezdy, jak bylo navrženo na veřejném projednání.	Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Navržené dopravní napojení obytné lokality je ponecháno v rámci stávajícího zastavěného území obce z důvodu návaznosti na existující komunikační síť a zachování logické urbanistické struktury území. Umístění napojení v zastavěném území umožňuje přímou obsluhu nové lokality bez nutnosti budování nové dopravní infrastruktury ve volné krajině. Přesunutí výjezdu mimo zastavěné území by vyžadovalo rozsáhlejší stavební zásahy. Současně by vznikl nový dopravní bod mimo urbanizované území, který by mohl negativně ovlivnit plynulost a bezpečnost provozu na navazující komunikaci. Navržené řešení v zastavěném území rovněž přispívá ke zklidnění dopravy, neboť provoz je přirozeně veden v režimu odpovídajícím obytnému charakteru území a nižším provozním rychlostem. Umístění napojení respektuje stávající charakter obce a omezuje zásahy do okolní krajiny a nezastavěných ploch.
12. č. j. MUCE 240008/2025 ze dne 27.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. Návrh nerespektuje Zadání regulačního plánu lokality "B" obec Ořech, ve kterém se výslovně požaduje řešení dopravní infrastruktury tak, aby lokalita B byla dopravně napojena na stávající komunikaci v ul. Kopaninské a propojena se stávajícími místními komunikacemi. Návrh regulačního plánu tento jasně zadaný požadavek na propojení se stávajícími komunikacemi nerespektuje, ačkoli v současné době již tři stávající komunikace existují. Investor tímto porušil zadání.	1. Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
2. Z pohledu obyvatel obce navržená dvě napojení do ulice Kopaninská jsou nedostatečná. Vyústění do křižovatky s Višňovou bude jediným dopravním vstupem do lokality a bude představovat majoritní a zbytečné dopravní přetížení, protože většina obyvatel bude směřovat svým autem do centra obce, k pražskému okruhu a výhledově k obchvatu obce Ořech. Současně pouze dva vjezdy nezajišťují bezpečnou obslužnost pro integrovaný záchranný systém.	2. Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokality generuje relativně nízkou dopravní zátěží a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného

	záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací.
3. Vzniklá dopravní zátěž v souvislosti s výstavbou nové lokality by měla být rovnoměrně rozmístěna v rámci stávající obce a nikoli soustředěna pouze na okolí nově plánované křižovatky Kopaninská/Višňová.	3. Připomínka nebyla zapracována. Řešení provozu výstavby bude součástí navazující dokumentace na umístění rodinných domů a související veřejné infrastruktury.
4. Významným problémem je šíře vozovky Kopaninské směrem k Zadní Kopanině, kde míjení nákladních a osobních vozidel není vzhledem k šířce vozovky dnes možné a představuje ohrožení bezpečnosti.	4. Připomínka nebyla zapracována. Komunikace Kopaninská je v majetku a na pozemku organizace Středočeského kraje, je mimo řešené území a její dopravní parametry je možné řešit samostatně mimo regulační plán. Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu.
5. Návrh nerespektuje Zadání regulačního plánu lokality "B" obec Ořech se výslovně požaduje v bodě 5 prostor pro veřejnou zeleň minimálně 15 % z celkové plochy řešeného území, což by mělo být 12165 m2 ze záboru 81 149 m2. (současně plánovaných VP1 2400 m2 + VP21600 je 4000 m2, což není 15 % z celkové plochy).	5. Připomínka nebyla zapracována. Zadání regulačního plánu bylo schváleno v roce 2008 a vycházelo z požadavků tehdy platného Územního plánu obce Ořech. Zastupitelstvo obce Ořech vydalo v lednu 2024 nový Územní plán Ořech. Nový územní plán potvrzuje plochu řešeného území jako zastavitelnou plochu Z.23, plochu s rozdílným způsobem využití BI.7 - bydlení individuální 7. V této zastavitelné ploše územní plán potvrzuje podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Územní plán nově stanovuje podmínky prostorového uspořádání a další požadavky na využití plochy. Podmínky vyplývající z nového územního plánu byly zohledněny pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování vyhodnocení výsledků společného jednání a pro zpracování pokynů na úpravu návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický, zadání pro její zpracován je pouze východiskem celého procesu. Stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená územně plánovací dokumentace) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. V návrhu regulačního plány byl zohledněn zejména nový územní plán, podmínky v území i aktuální právní předpisy.
6. Není jasné, jak bude řešena dostupnost sběrných míst pro vytříděné složky komunálního odpadu, jak požaduje Zadání regulačního plánu lokality "B" obec Ořech.	6. Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu obsahuje plochu pro umístění kontejnerů pro tříděný odpad. Konkrétní řešení bude obsahem navazující dokumentace pro umístění rodinných domů a související veřejné infrastruktury.
7. V dokumentu Odůvodnění regulačního plánu pro společné jednání o Návrhu regulačního plánu „lokalita B" v bodě 1d2) Vyhodnocení souladu s územním plánem je požadavek, že musí být zajištěna prostupnost pro pěší zejména od ulice Ke Kalinovu mlýnu směrem k Hájovce. Toto není splněno.	7. Připomínka byla zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. Průchod ústí do ulice Kopaninská, na kterou navazuje ulice Ke Kalinovu. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
8. Regulační plán neinformuje o způsobu pohybu stavební techniky obcí po dobu stavby.	8. Připomínka nebyla zapracována. Řešení provozu výstavby bude součástí navazující dokumentace na umístění rodinných domů a související veřejné infrastruktury.
9. Současný plán výstavby architektonicky nenavazuje na stávající výstavbu, ale představuje uzavřený koncept „vesnice ve vesnici".	9. Připomínka nebyla zapracována. Koncepce řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot přírodních i architektonicko – urbanistických. Lokalita navazuje na stávající zástavbu, se kterou je propojena dvěma vjezdy/výjezdy a čtyřmi pěšími průchody, jak do stávající zástavby, tak do volné krajiny. Navržená obytná lokalita navazuje svým charakterem na stávající zástavbu obce a respektuje její měřítko i způsob využití území. Nejde o oddělený nebo nevhodně působící celek, ale o přirozené rozšíření stávající obytné části obce. Urbanistické řešení je založeno na vytvoření menšího obytného souboru s vlastními vnitřními vazbami a klidovým charakterem. Navržená zástavba současně respektuje okolní rodinné domy svou výškou, měřítkem i způsobem uspořádání a vhodně doplňuje stávající strukturu obce. Velikost pozemků max. 900 m^2 odpovídá požadavku platného územního plánu a také velikosti pozemků rodinných domů v okolí dotčené lokality. Požadavek na prostorové řešení staveb odpovídá okolní zástavbě různorodých rodinných domů**.**
13. č.j. MUCE 240014/2025 ze dne 29. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. Nerespektování zásad prostorového uspořádání a charakteru obce. ÚP stanovuje, že nová zástavba musí navazovat svým měřítkem, charakterem a urbanistickou strukturou na stávající obec, včetně respektování venkovského rázu sídla a jeho krajinného kontextu. RP pro lokalitu B však navrhuje jinou urbanistickou strukturu, výrazně vyšší hustotu zástavby a uliční síť městského typu, čímž je narušena návaznost na charakter okolní zástavby.	1. Připomínka nebyla zapracována. Koncepce řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot přírodních i architektonicko – urbanistických. Lokalita navazuje na stávající zástavbu, se kterou je propojena dvěma vjezdy/výjezdy a čtyřmi pěšími průchody, jak do stávající zástavby, tak do volné krajiny. Navržená obytná lokalita navazuje svým charakterem na stávající zástavbu obce a respektuje její měřítko i způsob využití území. Nejde o oddělený nebo nevhodně působící celek, ale o přirozené rozšíření stávající obytné části obce. Urbanistické řešení je založeno na vytvoření menšího obytného souboru s vlastními vnitřními vazbami a klidovým charakterem. Navržená zástavba současně respektuje okolní rodinné

	domy svou výškou, měřítkem i způsobem uspořádání a vhodně doplňuje stávající strukturu obce. Velikost pozemků max. 900 m^2 odpovídá požadavku platného územního plánu a také velikosti pozemků rodinných domů v okolí dotčené lokality. Požadavek na prostorové řešení staveb odpovídá okolní zástavbě různorodých rodinných domů**.**
2. Nedodržení požadavků ÚP na podíl a kvalitu veřejných prostranství a zeleně. Není splněna podmínka min. rozsahu zeleně 15%. Chybí centrální veřejné prostranství (náves, park, společenský prostor)	2. Připomínka nebyla zapracována. Zadání regulačního plánu bylo schváleno v roce 2008 a vycházelo z požadavků tehdy platného Územního plánu obce Ořech. Zastupitelstvo obce Ořech vydalo v lednu 2024 nový Územní plán Ořech. Nový územní plán potvrzuje plochu řešeného území jako zastavitelnou plochu Z.23, plochu s rozdílným způsobem využití BI.7 - bydlení individuální 7. V této zastavitelné ploše územní plán potvrzuje podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Územní plán nově stanovuje podmínky prostorového uspořádání a další požadavky na využití plochy. Podmínky vyplývající z nového územního plánu byly zohledněny pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování vyhodnocení výsledků společného jednání a pro zpracování pokynů na úpravu návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický, zadání pro její zpracován je pouze východiskem celého procesu. Stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená územně plánovací dokumentace) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. V návrhu regulačního plánu byl zohledněn zejména nový územní plán, podmínky v území i aktuální právní předpisy.
3. Nedostatečná dopravní koncepce v rozporu s ÚP. RP navrhuje dopravní řešení, které koncentruje automobilovou dopravu do jediného dopravního napojení. Toto je v rozporu s koncepčními požadavky ÚP, neboť nezajišťuje vícestrannou prostupnost a přirozené propojení lokality se zbytkem obce. Zároveň není řešena kapacita parkování ani dopady zvýšené intenzity dopravy v obci.	3. Připomínka nebyla zapracována. Počet dopravních napojení lokality je dostatečný a zůstává beze změny. Jsou navrženy dva vjezdy/výjezdy z lokality a osm pěších průchodů. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Počet parkovacích míst na veřejném prostranství je navržen v souladu s platnou normou a výpočet potřebné v klidu na veřejném prostranství byl doplněn do Odůvodnění regulačního plánu. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
4. Nerespektování požadavků ÚP na prostupnost území a veřejné propojení. Navržená struktura komunikací je vnitřně uzavřená, chybí přímé návaznosti na okolní části obce a není zajištěno efektivní napojení pěších a cyklistických tras směrem do centra obce a navazujících území.	4. Připomínka byla zapracována. V Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání jsou navrženy 2 vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
5. Rozpor s koncepcí etapizace a udržitelného rozvoje obce. RP navrhuje vznik relativně velké nové obytné lokality bez zajištění odpovídající návaznosti na infrastrukturu a bez adekvátního zvýšení občanské vybavenosti, což je v přímém rozporu s požadavkem ÚP na udržitelný a etapizovaný rozvoj.	5. Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu řeší napojení jak na dopravní tak také na technickou infrastrukturu. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na

	základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Napojení na technickou infrastrukturu je podrobně vyznačeno ve výkrese A5. Řešení technické infrastruktury a popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Pro řešení občanské vybavenosti je v Návrhu regulačního plánu vymezen pozemek v severozápadní části lokality o výměře cca 2000 m^2, v souladu s požadavkem platného Územního plánu Ořech. Pro občanskou vybavenost je vyčleněn pozemek o výměře 2.000 m^2 a v rámci zeleně prostor pro park. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
14. č. j. MUCE 240017/2025 ze dne 28. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nesouhlasí s tím, že dopravní napojení nové zástavby je řešeno pouze dvěma výjezdy do ulice Kopaninská (silnice III. třídy č. 1154). Z hlediska kapacity i bezpečnosti je to nedostatečné. Navrhuje, aby byla nová lokalita dopravně napojena na více stávajících komunikací, zejména do ulic Na Beránku II - IV, případně byl doplněn další výjezd do ulice Kopaninská ze západní strany. Současně upozorňuje, že navrhované řešení nerespektuje znění dokumentu „Zadání Regulačního plánu Lokalita B, Obec Ořech". Urbanisticky je lokalita nesprávně navržena jako uzavřený celek, který nenavazuje na okolní uliční síť. Je přitom zřejmé, že při původním rozvoji území se počítalo s prodloužením ulic Na Beránku II – IV (z mapových podkladů i konfigurací ulicí i chodníků, které směřují do volného terénu). Současný návrh tyto vazby ignoruje a narušuje tak přirozenou urbanistickou návaznost obce. Toto řešení může vést ke zvýšené dopravní zátěži a omezení průjezdu vozidel integrovaného záchranného systému. V důsledku absence více dopravních napojení se ranní i odpolední automobilový provoz směrem ke Karlštejnské ulici (silnice č. 00510) nerozmělní mezi ulice Kopaninská, Hájovka, Dlouhá, Višňová a K Ovčínu, ale koncentruje se do jižní části obce, kde se nakonec sbíhá do jediné úzké komunikace K Ovčínu. Požaduje, aby pořizovatel regulačního plánu doložil stanovisko Policie ČR týkající se nesouhlasu s napojením dotčené lokality do ulic Na Beránku II – IV, popř. doklad o konzultaci s nezávislým dopravním specialistou.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu řeší napojení jak na dopravní tak také na technickou infrastrukturu. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokalita generuje relativně nízkou dopravní zátěž a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací. Řešení dopravní infrastruktury je podrobně popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Napojení na technickou infrastrukturu je podrobně vyznačeno ve výkrese A5. Řešení technické infrastruktury je popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
15. č. j. MUCE 240277/2025 ze dne 29. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Připomínky: • Nízká kapacita dopravního napojení • Nevyhovující úzká Kopaninská silnice pro nákladní automobily při výstavbě • Málo veřejného prostranství • Málo parkovacích míst	Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu řeší napojení jak na dopravní tak také na technickou infrastrukturu. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokalita generuje relativně nízkou

	dopravní zátěží a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací. Komunikace Kopaninská je v majetku a na pozemku organizace Středočeského kraje, je mimo řešené území a její dopravní parametry je možné řešit samostatně mimo RP. Řešení provozu výstavby bude součástí navazující dokumentace na umístění rodinných domů a související infrastruktury. Řešení dopravní infrastruktury je podrobně popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Napojení na technickou infrastrukturu je podrobně vyznačeno ve výkrese A5. Řešení technické infrastruktury je popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Rozsah veřejného prostranství a počet parkovacích míst na veřejném prostranství je navržen v souladu s platnou normou a výpočet potřebné v klidu byl doplněn do Odůvodnění regulačního plánu. Návrh regulačního plánu je zpracován v souladu s platným územním plánem. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
16. č. j. MUCE 240281/2025 ze dne 29. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
1. Návrh regulačního plánu lokality "B" obec Ořech nenapojuje lokalitu B na stávající místní komunikace na Beránku II. - IV. Přičemž komunikace na Beránku již existují a jsou tak logicky připravené na propojení s lokalitou B. Návrh regulačního plánu soustřeďuje dopravu pouze do 2 vjezdů/výjezdů (na jihu a na západě), napojení na severní straně zcela chybí. Při propojení lokality B s ulicemi na Beránku ll - IV by došlo k redukci výměry u max.4-5 parcel a výrazně by se rozptýlila doprava z lokality B. Pouze dva navrhované vjezdy/výjezdy do lokality B nezajišťují bezpečnou obslužnost lokality, jak pro budoucí obyvatele, tak pro integrovaný záchranný systém a lokalita B by se tímto stala „vesnicí ve vesnici". Dále v návrhu regulačního plánu není dostatečně zajištěna prostupnost pro pěší od Arboreta, ulice Ke Kalinovu mlýnu směrem k Hájovce.	1. Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu řeší napojení jak na dopravní tak také na technickou infrastrukturu. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokalita generuje relativně nízkou dopravní zátěží a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací. Řešení dopravní infrastruktury je podrobně popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Napojení na technickou infrastrukturu je podrobně vyznačeno ve výkrese A5. Řešení technické infrastruktury je popsáno v textové části Odůvodnění regulačního plánu. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
2. Problémem je šíře vozovky Kopaninská směrem k Zadní Kopanině, která je nedostatečná ji dnes a představuje ohrožení bezpečnosti. Šíře vozovky Kopaninské na úrovni Husího plácku je 5,5 m. Šíře vozovky za Husím pláckem směrem ke křižovatce Ke Kalinovu mlýnu je již jenom 4,8 m a šíře vozovky Kopaninské od křižovatky Ke Kalinovu mlýnu směrem do Zadní Kopaniny je pouze 4,4 m. Již v současné době se vyskytují problémy při míjení vozidel. Při zvýšeném provozu budou tyto dopravní nehody stále častější. Z tohoto důvodu je třeba před realizací staveb na lokalitě B stávající komunikaci Kopaninská rozšířit včetně zpevněných krajnic.	2. Připomínka nebyla zapracována. Komunikace Kopaninská je v majetku a na pozemku organizace Středočeského kraje, je mimo řešené území a její dopravní parametry je možné řešit samostatně mimo RP. Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu.
3. Regulační plán neinformuje o způsobu pohybu stavební techniky obcí po dobu stavby. Obáváme se, že centrum obce je již nyní velice zatíženo dopravou a že při	3. Připomínka nebyla zapracována. Řešení provozu výstavby bude součástí navazující dokumentace na umístění rodinných domů a související infrastruktury.

výstavbě lokality B budou ulicí Kopaninská směrem od Zadní Kopaniny jezdit stovky nákladních aut, kde se již nyní na vozovce nákladní auto a osobní auto nevejde a silnic bude během krátké doby zničená.	
17. č. j. MUCE 240952/2025 ze dne 30. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Požaduje doplnění chodníku mezi parcelami č. 37 – 51 na straně Kopaninské. Doporučuje vytvořit pěší prostup na ulici Kopaninská mezi parcelami č. 40 a 47.	Připomínka byla zapracována. Mezi pozemky č. 43 a 44 byl vymezen průchod pro pěší. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
18. č. j. MUCE 238773/2025 ze dne 27. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
Nesouhlasí s navrhovaným řešením Regulačního plánu lokality B obce Ořech. Území je řešeno jako „satelit", zcela odděleně od stávající zástavby obce. Jedná se zejména o nešťastné dopravní řešení této lokality. Vjezd a je řešen pouze ve dvou místech, čímž dojde ke značné kumulaci dopravy, především z napojení u Višňové ulice. Není zřejmé, z jakého důvodu navrhované komunikace nenavazují na komunikace ve stávající zástavbě Na Beránku II - IV. (komunikace, chodníky, inženýrské sítě). Navrhuje dopravně propustnou zástavbu s napojením těchto tří prodloužených komunikací Beránků na ulici Kopaninská v jižní části a dvě napojení na Kopaninskou v západní části i za cenu brutálního snížení rychlosti. Ul. Kopaninská je v jižní části značně úzká a je třeba ji nutně rozšířit. Zřízení kruhového objezdu v JV části před vjezdem do zástavby by přispěl ke zklidnění a bezpečnosti provozu. Podatel míní, že nová parcelace by měla mít odstup min. 5,0 m od komunikace Kopaninská v celém svém průběhu na jižní i západní straně, realizovaná jako zelený pás. Dále by měla být řešena prostupnost pro pěší v návaznosti na komunikaci Ke Kalinovu mlýnu.	1. Připomínka nebyla zapracována. Návrh regulačního plánu řeší napojení jak na dopravní tak také na technickou infrastrukturu. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokalita generuje relativně nízkou dopravní zátěží a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací. Komunikace Kopaninská je v majetku a na pozemku organizace Středočeského kraje, je mimo řešené území a její dopravní parametry je možné řešit samostatně mimo RP. Podatelem navrhovaná lokalita pro kruhový objezd se nachází mimo území řešené regulačním plánem. Napojení dotčené lokality budoucích rodinných domů čtyřramennou křižovatkou namísto okružní křižovatky je navrženo zejména s ohledem na charakter území, předpokládané intenzity dopravy a prostorové možnosti lokality. Křižovatka představuje pro daný typ obytné zástavby kapacitně vyhovující a provozně jednodušší řešení. Předpokládané intenzity dopravy generované lokalitou rodinných domů neodůvodňují realizaci okružní křižovatky, jejíž využití je vhodné zejména u dopravně více zatížených uzlů. Výhodou navrženého řešení je menší prostorová náročnost a nižší rozsah stavebních úprav, což umožňuje lepší začlenění do stávajícího území a omezení zásahů do okolních pozemků a inženýrských sítí. Současně dochází k hospodárnějšímu využití veřejného prostoru. Čtyřramenná křižovatka rovněž umožňuje přehledné dopravní uspořádání s jednoznačnou organizací provozu a odpovídá charakteru místních komunikací v obytném území se zklidněným dopravním režimem. Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu. Podél jižního a západního okraje lokality je vymezen pruh zeleně se stromy o šířce 2 m a v pozemcích pro umístění rodinných domů je vyznačena regulační čára ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku. Vznikne tedy pruh celkem o šířce cca 8 m, který bude možné využít pro zeleň. Šířka 2 m pro veřejnou zeleň, vymezená podél ulice Kopaninská je zcela odpovídající stavu v území a běžným standardním nárokům pro zeleň podél komunikací. Výše uvedenou úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
19. č. j. MUCE 240011/2025 ze dne 25.10.2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**

1. Připomínka k řešení šířky průjezdové silnice kolem nové lokality „B" (ul. Kopaninská). Návrh RP neřeší naprostou nutnost rozšíření obou úseků ulice Kopaninská alespoň na šířku 5,5 m. Rozšíření komunikace je nezbytné jak pro výstavbu RD v nové lokalitě, tak následně pro její užívání.	1. Připomínka nebyla zapracována. Komunikace Kopaninská je v majetku a na pozemku organizace Středočeského kraje, je mimo řešené území a její dopravní parametry je možné řešit samostatně mimo RP. Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu.
2. Nedostatečný počet napojení z/do nové lokality na ul. Kopaninská. Je pravděpodobné, že bude využíván zejména výjezd do křižovatky proti ul. Višňové (směr do středu obce, k Pražskému okruhu a výhledově k obchvatu obce Ořech).	2. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. S ohledem na požadavek správce a zároveň zástupce vlastníka stavby silnice III/1154 – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, který ve svém vyjádření k regulačnímu plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech č. j. 752/17/KSUS/KLT/RAB ze dne 14. 2. 2017 mimo jiné požadoval v maximální možné míře minimalizovat počet křižovatek místních komunikací se silniční sítí majetku Středočeského kraje, nebylo doplněno další dopravní napojení. Pro zkvalitnění prostoru již navrženého pěšího průchodu mezi pozemkem občanského vybavení, pozemkem č. 1 a pozemky č. 2 a 63a byly na základě připomínek k pěší prostupnosti území, upraveny parametry veřejného prostranství navazujícího na ulici Na Beránku II. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen pěší průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Navržené dopravní napojení dotčené lokality je z hlediska kapacity i organizace dopravy dostatečné pro předpokládaný rozsah zástavby a intenzitu provozu. Nově navržená lokalita generuje relativně nízkou dopravní zátěž a bez podílu tranzitní dopravy. Navržená komunikační síť umožňuje plynulou a bezpečnou obsluhu všech stavebních pozemků, včetně zajištění příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, svozu odpadu a obslužné dopravy. Kapacitní možnosti navrženého napojení odpovídají předpokládanému počtu obyvatel a intenzitám dopravy generovaným obytnou funkcí území. Dopravní řešení současně navazuje na stávající komunikační systém obce bez potřeby dalších dopravních opatření nebo kapacitních úprav okolních komunikací. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
3. Návrh RP nerespektuje Zadání RP týkající se řešení dopravní infrastruktury, ve kterém je požadováno propojení nově navrhovaných a stávajících místních komunikací, které jsou již připravené na toto protažení.	3. Připomínka nebyla zapracována. Pro dopravní napojení jsou v Návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání navrženy dva vjezdy/výjezdy z dotčené lokality a osm pěších průchodů, jak do krajiny, tak do zastavěné části obce. Zastupitelstvo obce Ořech vydalo v lednu 2024 nový Územní plán Ořech. Nový územní plán potvrzuje plochu řešeného území jako zastavitelnou plochu Z.23, plochu s rozdílným způsobem využití BI.7 - bydlení individuální 7. V této zastavitelné ploše územní plán potvrzuje podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Územní plán nově stanovuje podmínky prostorového uspořádání a další požadavky na využití plochy. Podmínky vyplývající z nového územního plánu byly zohledněny pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování vyhodnocení výsledků společného jednání a pro zpracování pokynů na úpravu návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání. S ohledem na připomínky týkající se prostupnosti území byly upraveny parametry veřejného prostranství v návaznosti na ulici Na Beránku II pro zkvalitnění prostoru původně navrženého pěšího průchodu. Prostranství nebude určeno pro motorovou dopravu. Dále byl vymezen průchod mezi pozemky č. 43 a 44. Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamický, zadání pro její zpracován je pouze východiskem celého procesu. Stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená územně plánovací dokumentace) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. V návrhu regulačního plány byl zohledněn zejména nový územní plán, podmínky v území i aktuální právní předpisy. Úpravou nebudou dotčena vlastnická práva jiných vlastníků, nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona.
4. Výše uvedené v bodech 2 a 3 potvrzuje i Návrh RP ke společnému jednání, který obsahoval ještě druhý výjezd na ul. Kopaninská v západní části lokality.	2. Po společném jednání konaném dne 7. 9. 2017 byl návrh regulačního plánu upraven na základě došlých připomínek. Zastupitelstvo obce Ořech vydalo v lednu 2024 nový Územní plán Ořech. Nový územní plán potvrzuje plochu řešeného území jako zastavitelnou plochu Z.23, plochu s rozdílným způsobem využití BI.7 - bydlení individuální 7. V této zastavitelné ploše územní plán potvrzuje podmínku pro rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Územní plán nově stanovuje podmínky prostorového uspořádání a další požadavky na využití plochy. Podmínky vyplývající z nového územního plánu byly zohledněny pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování vyhodnocení výsledků společného jednání a pro zpracování pokynů na úpravu návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání.

	Podrobné zdůvodnění dopravního napojení lokality je součástí odůvodnění regulačního plánu.
5. Návrh RP nenavazuje na stávající výstavbu a vytváří „samostatné městečko ve městě", s omezeným přístupem pro auta, pěší v rámci průchodu lokalitou, bez návaznosti na infrastrukturu a okolní přípravu atd.	5. Připomínka nebyla zapracována. Koncepce řešení regulačního plánu podporuje rozvoj hodnot přírodních i architektonicko – urbanistických. Lokalita navazuje na stávající zástavbu, se kterou je propojena dvěma vjezdy/výjezdy a čtyřmi pěšími průchody, jak do stávající zástavby, tak do volné krajiny. Navržená obytná lokalita navazuje svým charakterem na stávající zástavbu obce a respektuje její měřítko i způsob využití území. Nejde o oddělený nebo nevhodně působící celek, ale o přirozené rozšíření stávající obytné části obce. Urbanistické řešení je založeno na vytvoření menšího obytného souboru s vlastními vnitřními vazbami a klidovým charakterem. Navržená zástavba současně respektuje okolní rodinné domy svou výškou, měřítkem i způsobem uspořádání a vhodně doplňuje stávající strukturu obce. Velikost pozemků max. 900 m^2 odpovídá požadavku platného územního plánu a také velikosti pozemků rodinných domů v okolí dotčené lokality. Požadavek na prostorové řešení staveb odpovídá okolní zástavbě různorodých rodinných domů**.**
20. PŘIPOMÍNKA PODANÁ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ DNE 15. 10. 2025.	
Podatelé prohlašují, že obec Ořech a pověřené osoby pro záměr pořízení Návrhu regulačního plánu lokalita „B" v k. ú. Ořech přes opakovaně vyjadřovaný zájem neumožnily účast na společném jednání k posouzení a vyhodnocení návrhu z hlediska zájmů chráněných právními předpisy. Neměli možnost v této fázi identifikovat z jejich pohledu problematické části záměru.	Pořizování regulačního plánu probíhá v souladu se stavebním zákonem. Zadání regulačního plánu bylo schváleno dne 20. 2. 2008, v době platnosti zákona č. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "starý stavební zákon"). V souladu se starým stavebním zákonem byl dne 4. 8. 2017 zveřejněn Návrh regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech. Společné jednání o návrhu regulačního plánu se konalo dne 7. 9. 2017. Do regulačního plánu bylo možno nahlížet v kanceláři úřadu územního plánování - MěÚ Černošice, Riegrova 1209, Černošice, na Obecním úřadě Ořech, Baarovo náměstí 20, Ořech a dálkovým přístupem na adrese www.mestocernosice.cz. Poučení o možnostech podání připomínky k Návrhu regulačního plánu ke společnému jednání bylo součástí veřejné vyhlášky o doručení Návrhu regulačního plánu „lokalita „B" v k. ú. Ořech ze dne 31. 7. 2017. Každý mohl v souladu s § 65 odst. 3 starého stavebního zákona do 15 dnů ode dne doručení Návrhu regulačního plánu uplatnit k návrhu písemně své připomínky u pořizovatele. Vzhledem k tomu, že v lednu 2024 vešel v platnost zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, probíhalo další projednávání regulačního plánu dle aktuálního stavebního zákona. Veřejné projednání o Návrhu regulačního plánu „lokalita B" v k. ú. Ořech se konalo dne 15. 10. 2025. Do regulačního plánu bylo možno nahlížet na Obecním úřadě Ořech, Baarovo náměstí 20, Ořech a dálkovým přístupem na adrese www.mestocernosice.cz a v Národním geoportálu územního plánování. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit k návrhu písemně své připomínky u pořizovatele. Občané byli informování o možnostech podání připomínky k Návrhu regulačního plánu při veřejném projednání. Poučení bylo také součástí veřejné vyhlášky o konání veřejného projednání.
21. Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, č. j. MUCE 236934/2025 Č.j. PVL-60737/2025/240-PI ze dne 23. 10. 2025	
Obsah požadavku	**Dohodnuté řešení**
A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor, souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
B. Povodí Vltavy, státní podnik, jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na zapracování.

1J) POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Podrobnosti jednotného standardu regulačního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v § 34 a přílohách č. 15 až 18, kde definuje standardizovaný jev regulačního plánu, jeho datovou strukturu a grafické zobrazení, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat.

Příslušný protokol bude doplněn před vydáním.

2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

B1 Koordinační výkres
B2 Výkres širších vztahů
B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu