



ZMĚNA Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECH

ODŮVODNĚNÍ

08 / 2026

Změna č. 1 Územního plánu Ořech

Objednatel: Obec Ořech
Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech
určený zastupitel: Miroslav Helt, místostarosta

Pořizovatel: Obecní úřad Ořech
Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech
oprávněná úřední osoba: Ing. Jiří Pavlín, starosta obce
Ing. Renata Perglerová, zástupce pořizovatele

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502



Digitálně podepsal
Ing. arch. Marek Bečka
Datum: 2026.09.17
15:40:48 +02'00'

Záznam o účinnosti OOP

název ÚPD: **Změna č. 1 Územního plánu Ořech**

správní orgán který ÚPD vydal: **Zastupitelstvo obce Ořech**

datum nabytí účinnosti: **26. 9. 2026**

oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Jiří Pavlín, starosta obce**

.....

Ing. Renata Perglerová, zástupce pořizovatele

.....

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

C.1 Postup při pořízení změny územního plánu.....	5
C.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
C.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	9
C.2.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	10
C.2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	10
C.3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	11
C.4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	12
C.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	12
C.5.1 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro veřejné projednání).....	13
C.5.2 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro veřejné projednání):.....	20
C.5.3 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro opakované veřejné projednání).....	22
C.5.4 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro opakované veřejné projednání):.....	26
C.5.5 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro 2. opakované veřejné projednání).....	27
C.5.6 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání):.....	31
C.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	32
C.7 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	33
C.8 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	33
C.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	33
C.9.1 Vymezení zastavěného území.....	33
C.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	33
C.9.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	33
C.9.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	34
C.9.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	35
C.9.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	35
C.9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	40
C.9.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	40
C.9.9 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	41
C.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	41

C.9.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci.....	41
C.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	41
C.9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	41
C.9.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	41
C.9.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	41
C.9.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	42
C.9.17 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	42
Seznam použitých zkratk.....	42
C.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	42
C.11 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	43
C.12 Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	43
C.13 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	44
C.14 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	44
C.15 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	47
C.16 Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění.....	47
C.16.1 Námitky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro veřejné projednání.....	47
C.16.2 Námitky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání.....	57
C.16.3 Námitky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro 2. opakované veřejné projednání.....	64
C.17 Vyhodnocení připomínek.....	76
C.17.1 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro veřejné projednání.....	76
C.17.2 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání.....	77
C.17.3 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro 2. opakované veřejné projednání.....	77
C.18 Text s vyznačením změn.....	77
DOKLAD Z ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE.....	78

Přílohou odůvodnění je Text ÚP Ořech s vyznačením změn, navržených Změnou č. 1.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

- 5 Koordinační výkres

1 : 5 000

C.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Ořech na svém zasedání dne 25. 3. 2024 rozhodlo o obsahu a o pořízení Změny č. 1 ÚP Ořech s prvky regulačního plánu.

Obecní úřad Ořech zaslal žádost na KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 25. 3. 2024 pod čj. 034950/2024/KUSK vydal stanovisko:

Citace: „Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Krajský úřad při posuzování možného vlivu předmětného navrhovaného obsahu změny územního plánu na území soustavy Natura 2000 zohlednil zejména skutečnost, že se v místě ani v širším okolí území řešeného touto změnou evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v působnosti Krajského úřadu nenacházejí [nejbližší takové území – EVL CZ0213016 Zákolanský potok s jedním předmětem ochrany, kterým je evropsky významný druh živočicha rak kamenáč (*Austropotamobius torrentium*) – je vzdáleno vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 11,4 km severozápadním směrem]. Dále také vzhledem k velikosti a charakteru předložené koncepce, s převážně lokálně omezeným rozsahem a relativně nízkou intenzitou očekávaných přímých i nepřímých vlivů vyplývajících z navrhovaného řešení změny územního plánu na okolní prostředí, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že v souvislosti s jejím uskutečněním nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat. Orgán ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

Krajský úřad dále, nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle ust. § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31. 12. 2023, v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, sděluje, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska jím chráněných zájmů, k předloženému navrhovanému obsahu Změny č. 1 Územního plánu Ořech nemá připomínky. Vzhledem k charakteru, rozsahu a umístění ploch, které jsou předmětem navrhované změny, v kontextu širších územních vztahů, nemůže dojít k narušení skladebných částí regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v místě řešeného území se tyto obecně, a zvláště chráněné části přírody nenacházejí). V důsledku navrhovaných změn převážně v textové úpravě a na zastavěných pozemcích, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a významného soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Ořech na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po předání dokumentace Změny č. 1 ÚP Ořech bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Ořech jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 27. 6. 2024 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 12. 9. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 5. 9. 2024 od 18:00 hod. v prostorách sokolovny – Zbuzanská 180, Ořech.

Po uplynutí stanovené lhůty byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 1 ÚP Ořech na KÚ Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad z hlediska zajištění souladu s nadřazenou dokumentací a širšími vztahy.

KÚ Středočeského kraje vydal stanovisko dne 15. 11. 2024 pod čj. 151403/2024/KUSK, v kterém konstatoval:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že s návrhem územního plánu souhlasí za podmínky reflektování a zapracování skutečnosti, že dne 29. 10. 2024 nabyl účinnosti Územní rozvojový plán, který však v rámci řešeného území žádný nový nadmístní parametr nenavrhuje.

Dále krajský úřad upozorňuje na nedostatky územního plánu, které však nejsou určující pro vydání tohoto stanoviska. Jedná se především o následující:

1. Nepřesné označení místně příslušného kraje v rámci Odůvodnění návrhu územního plánu, kdy je namísto Středočeského kraje v nadpisu kapitoly C.2.3 uvedeno „Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje“.
2. Nevhodnou pasáž návrhu územního plánu v rámci kapitoly A.4.3 *Dopravní infrastruktura* podkapitoly *Doprava v klidu*, citujeme: „*Parkoviště západně od nového centra obce (plocha Z.6) je primárně určeno pro parkování návštěvníků nového centra (plocha SV.1), areálu fary (plocha SV.4) a sokolovny a dále občanům obce, kteří z prostorových důvodů nemohou zřídit parkovací stání na svých pozemcích*“. Konstatujeme, že tento regulativ nemůže být na základně územně plánovací dokumentace vymahatelný a žádnému orgánu územního plánování nepřísluší kontrola dodržování výše uvedeného.
3. Nevhodnou pasáž návrhu územního plánu v rámci kapitoly A.6.3 *Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch* podkapitoly SV.1 – *smíšené obytné venkovské – nové centrum* kdy je v části *Nepřípustné využití*, stanoveno následující, citujeme: – *občanské vybavení, které vůbec není na obyvatele obce (např. hotely)*. Výše uvedené nepřípustné využití krajský úřad považuje za rozporuplné, jelikož návrhu územního plánu nepřisluší předjímat a předem zpochybňovat předmět využití záměrů v dané ploše, kdy konkrétní příklad komerční občanské vybavenosti, tedy hotely, mohou poskytovat i jiné funkce než ty ubytovací, které jsou primárně, nikoliv však výlučně určené návštěvníkům obce. Na

základě výše uvedeného krajský úřad doporučuje výše uvedený regulativ přeformulovat, nicméně jakkoliv nepochybuje možnost zařazení konkrétní komerční vybavenosti v rámci nepříslušného využití.

4. Pokud zastupitelstvo obce podle § 43 odst. 3 stavebního zákona v rozhodnutí o pořízení ani v zadání územního plánu nestanovilo, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu, územnímu plánu nepřísluší obsahovat regulativy, které náleží svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. V rámci výrokové části návrhu územního plánu v kapitole A.6.3 Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch je uvedeno následující: „Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“. Krajský úřad upozorňuje, že z návrhu územního plánu není zřejmé, kterých konkrétních ploch se budou prvky regulačního plánu týkat.“

Vyhodnocení: Níže je uvedeno vyhodnocení k jednotlivým vyjmenovaným nedostatkům:

1. Název kapitoly C.2.3 bude opraven. Jedná se pouze o chybu v názvu kapitoly – změna č. 1 ÚP Ořech je posouzena na soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění jejich aktualizací.
2. Regulativ bude v dokumentaci ponechán jako informace a jeho vymahatelnost může být posuzována pouze v rámci pravomocí obce.
3. Text bude zpracovatelem upraven tak, aby nebyl v rozporu s požadavky obce a v ploše SV.1 bylo možné umístit pouze takové záměry, které budou cíleny zejména na stávající obyvatele.
4. Zastupitelstvo obce schválilo pořízení Změny č. 1 ÚP Ořech s prvky regulačního plánu, a tudíž je dokumentace zpracována tak, aby byl požadavek na prvky regulačního plánu splněn.

Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a následně zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Po doručení všech dokladů a po zvážení doručených námitek a jejich vyhodnocení bylo dohodnuto, že bude nutné přistoupit k opakovanému veřejnému projednání. Na základě toho byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska k opakovanému veřejnému projednání z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 16. 6. 2025 pod čj. 073570/2025/KUSK vydal stanovisko:

Citace: „Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Citace: „1) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), k opakovanému veřejnému projednání změny č. 1 územního plánu Ořech nemá připomínky. Předložená (výchozí) verze návrhu územního plánu se (ve vztahu zejména k regionálnímu a nadregionálnímu územnímu systému ekologické stability, zvláště chráněným územím v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranným pásmům a zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů) v podstatných parametrech neodchyluje od předchozího návrhu územního plánu, ke kterému nebyly ze strany Krajského úřadu z hlediska svěřených kompetencí na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněny žádné připomínky.

2) Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., byl stanoviskem vydaným v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 034950/2024/KUSK ze dne 19. 3. 2024 k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Ořech vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.“

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po doručení výše uvedených stanovisek byla dokumentace upravena a předána pořizovateli k svolání opakovaného veřejného projednání.

Po předání dokumentace Změny č. 1 ÚP Ořech bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Ořech jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 4. 8. 2025 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 10. 9. 2025. Veřejné projednání se konalo dne 3. 9. 2025 od 18:00 hod. v prostorách sokolovny – Zbuzanská 180, Ořech.

Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a následně zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Po doručení všech dokladů a po zvážení doručených námitek a připomínek a jejich vyhodnocení bylo dohodnuto, že bude nutné přistoupit k 2. opakovanému veřejnému projednání. Na základě toho byla zaslána žádost na KÚ Středočeského kraje o vydání stanoviska k 2. opakovanému veřejnému projednání z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 16. 6. 2025 pod čj. 073570/2025/KUSK vydal stanovisko:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Citace: „V dokumentaci budou upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména upřesnění/doplnění výšky staveb hlavního a podmíněné přípustného využití u ploch BI.7, SX.1, SX.2, SU.1, dále upřesnění formulace v zadání RP.A a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití OX. Jedná se o úpravy textové části, grafická část zůstane dle návrhu k prvnímu veřejnému projednání.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) k druhému opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech nemá z hlediska regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, zvláště chráněným územím v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranným pásmům a zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů připomínky.

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., byl stanoviskem vydaným v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 034950/2024/KUSK ze dne 19. 3. 2024 k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Ořech vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry

nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.“

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po doručení výše uvedených stanovisek byly zpracovateli předány Pokyny pro úpravu dokumentace pro 2. opakované veřejné projednání a po úpravě dokumentace zpracovatelem byla dokumentace předána pořizovateli k svolání opakovaného veřejného projednání.

Po předání dokumentace Změny č. 1 ÚP Ořech bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona 2. opakované veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Ořech jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 29. 4. 2026 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 10. 6. 2026. Veřejné projednání se konalo dne 3. 6. 2026 od 18:00 hod. v prostorách sokolovny – Zbuzanská 180, Ořech.

Doručené námítky a připomínky byly vyhodnoceny a následně zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení.

Po doručení všech stanovisek byly zpracovateli předány Pokyny pro úpravu dokumentace pro vydání.

Zastupitelstvo obce vydalo Změnu č. 1 ÚP Ořech usnesením zastupitelstva obce č. dne

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Změna č. 1 územního plánu Ořech je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen "PÚR ČR"), schválenou usnesením vlády ČR č. 633 dne 27. srpna 2025 a závaznou od 1. 10. 2025.

Zohledněny jsou všechny **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území (body 14 - 31). Soulad s prioritami byl podrobně řešen a vyhodnocen již ve stávajícím ÚP. Změna č. 1 řeší pouze dílčí změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách jejich využití a prostorového uspořádání, zařazuje jednu ze stávajících ploch změn v krajině mezi veřejně prospěšné stavby a v souladu

s novým stavebním zákonem ruší podmínky dohody o parcelaci a regulačního plánu na žádost – takže na priority územního plánování nemá vliv.

Řešené území je součástí **Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1)**. Úkoly pro územní plánování, které z toho vyplývají, jsou zapracovány do koncepce rozvoje území v platném územním plánu. Nyní navrhované změny jsou dílčího charakteru a stanovenou koncepci nijak nemění.

Řešené území se nově nachází ve **Specifické oblasti SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na požadavky, stanovené pro tuto specifickou oblast, adekvátně reaguje již stávající územní plán:

- vytváří podmínky pro rozvoj odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny nastavením podmínek využití ploch (např. podpora rozptýlené zeleně, mezí, vsakovacích protierozních pasů, suchých poldrů a jiných protierozních opatření),
- zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny zejména návrhem prvků ÚSES,
- navrhuje revitalizaci vodních toků, zejména Hájovky a Radotínského potoka
- vytváří podmínky pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností krajiny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a nastavením podmínek jejich využití,
- v rozvojových plochách podmiňuje výstavbu akumulací a likvidací srážkových vod na vlastním pozemku,
- chrání plochy veřejné a sídelní zeleně, stejně jako strukturální a liniovou zeleň krajiny.

Do řešeného území zasahují některé **koridory a plochy dopravní infrastruktury**. Prochází jím koridor vysokorychlostní trati Praha – Plzeň ŽD7 (příčemž vedení trati je zde navrženo v hluboko uloženém tunelu, který nebude mít průmět do uspořádání území) a protíná jej rozvojový záměr dvojitého elektrického vedení 400 kV Hradec – Řeporyje E18. Oba tyto záměry jsou zohledněny již v platném územním plánu, nyní navrhované změny se jich nedotýkají.

Další úkoly pro územní plánování nejsou PÚR ČR stanoveny.

C.2.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

V souladu s § 319 odst. 5 a § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. se územní rozvojový plán nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona. Ta dosud nebyla vydána a Územní rozvojový plán tedy není pro ÚP Ořech závazný. Vyhodnocení souladu proto nebylo provedeno.

C.2.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro území obce Ořech jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci (dále jen „ZÚR“), které nabyly účinnosti 26. 6. 2025. Požadavky, vyplývající ze ZÚR pro správní území obce Ořech, jsou řešeny již v platném územním plánu, nyní navrhované změny jsou dílčího charakteru a řešení požadavků ZÚR nemění.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, z nichž jsou pro obec Ořech relevantní tyto:

- c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) – *koridor D200 pro tunelový úsek vysokorychlostní trati je plně respektován,*
- j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy – *koncepce rekreace, stanovená platným územním plánem, požadované podmínky vytváří, navrhované změny ji nijak nemění,*
- k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst – *prostupnost krajiny, včetně zelených klínů, je v územním plánu řešena a navrhované změny do ní nijak nezasahují.*

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají úkoly pro územní plánování, z nichž jsou pro obec Ořech relevantní:

- a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť – řešeno v platném územním plánu návrhem obchvatu obce, navržené změny tento návrh plně respektují,
- c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území – řešeno již v platném územním plánu, navržené změny se rekreačních ploch dotýkají jen okrajově (díleční úpravy vymezení plochy Kopce K.3) a nenarušují hodnoty území,
- d) při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras – řešeno již v platném územním plánu, navržena je pouze mírná úprava LBK ÚSES na hranici CHKO, jinak změny do CHKO nijak nezasahují,
- e) územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města – řešeno již v platném územním plánu, koncepce rozvoje obce se navrženými změnami nijak nemění.

ZÚR zpřesňují koridor D200 pro vysokorychlostní železniční dopravu, úsek Praha – Beroun (ŽD7 – RS3), a stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridoru v šířce 600 m a navrhnout vhodná opatření k minimalizaci vlivu na hydrologické poměry – územní ochrana koridoru i minimalizace vlivu na hydrologické poměry je řešena již v platném územním plánu, navržené změny stanovené řešení plně respektují.

ZÚR vymezují na území obce Ořech čtyři krajinné typy, postupující v pásech od Pražského okruhu směrem k jihu (S – krajina sídelní, U – krajina příměstská, P – krajina přírodní a PR – krajina přírodně rekreační) a stanovují pro územní plány obcí úkol zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit těchto krajín – zohlednění bylo provedeno již v platném územním plánu, navržené změny jej nijak nemění.

ZÚR zpřesňují koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje jako koridor E36 a stanoví v souvislosti s ním úkoly pro územní plánování, z nichž jsou na územní obce Ořech relevantní a) vést trasy jednotlivých elektrických vedení ve společných úsecích v co nejtěsnějším přípustném souběhu, b) řešit prostorovou koordinaci s ostatními koridory technické a dopravní infrastruktury vymezenými v ZÚR a s ostatními požadavky na využití území a c) v územních plánech dotčených obcí upřesnit vymezení koridorů s cílem minimalizovat vlivy na přilehlou zástavbu, zejména obytnou – všechny tyto úkoly jsou řešeny v platném územním plánu a navržené změny toto řešení plně respektují.

ZÚR vymezují skladebné prvky ÚSES, z nichž na území obce Ořech zasahují nadregionální biocentrum 1414 Radotínské údolí a nadregionální biokoridor 1187 Škrábek – Radotínské údolí, a stanovují úkoly pro územní plánování, směřující k dořešení systému ÚSES, upřesnění jeho jednotlivých skladebných prvků a vhodnému nastavení podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES – tyto úkoly jsou zapracovány již v platném územním plánu a navržené změny toto řešení nijak nemění; navržena je pouze úprava trasy LBK v nezastavěném území, přičemž jsou zohledněny přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině, v souladu s požadavkem ZÚR.

C.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Ořech je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. 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.

Změna územního plánu:

- nemění koncepci rozvoje území ani urbanistickou koncepci a nerozšiřuje rozsah zastavitelných ploch (pouze u některých z nich upravuje vymezení) – stávající rozsah rozvojových ploch odpovídá rozvojovému potenciálu obce, zastavěné území je hospodárně využíváno,
- zachovává podmínky pro udržitelný rozvoj území – navrženy jsou pouze menší úpravy ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách jejich využití a prostorového uspořádání; cílem je umožnit bezproblémové využití území,
- zachovává přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- respektuje návaznosti na území sousedních obcí a záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace,
- v rámci provedených změn zohledňuje soukromé i veřejné zájmy v území a majetkoprávní vztahy.

C.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů:

- se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v aktuálním znění,
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění.

Změna územního plánu je zpracována v jednotném standardu dle § 20a stavebního zákona, dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 1. 1. 2023 a dle Metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ z 2. 1. 2023.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována v rozsahu měněných částí, přílohou odůvodnění je srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu neobsahuje varianty řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona došlo k aktualizaci zastavěného území.

V souladu s § 158 stavebního zákona je změna územního plánu zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Ořech, který prostřednictvím výkonné pořizovatelky splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, stanovené v § 24 odst. 3 stavebního zákona.

C.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Žádná z navržených změn není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany

půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.

C.5.1 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro veřejné projednání)

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím:

Dotčené orgány:

- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov
- Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Střední Čechy, Podbabská 2582/30, 160 00 Praha 6
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, úsek stavební úřad – památková péče, odbor školství, kultury a památkové péče, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Sousední obce:

- Obec Zbuzany, Na Návsí 1, 252 25 Zbuzany
- Obec Choteč, čp. 40, 252 26 Choteč
- Obec Kosoř, Průběžná 260, 252 26 Kosoř
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

Oprávnění investoři:

- ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 878/8, 405 02 Děčín
- Krajská správa a údržba silnic Stř. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
- Povodí Vltavy, s. p., závod Dolní Vltava, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
- Pražská plynárenská, a. s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1
- PREdistribuce, a. s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
- T-Mobile Czech republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného termínu obdržel Obecní úřad Ořech níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, čj. MD-50031 /2024-520/2 ze dne 11. 9. 2024

Citace: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“) v návaznosti na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Ořech a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní a letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Ořech a požadavky neuplatňujeme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 086323/2024/KUSK ze dne 4. 9. 2024

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „1) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech nemá připomínky. Předložená (výchozí) verze návrhu změny územního plánu se (ve vztahu zejména k regionálnímu a nadregionálnímu územnímu systému ekologické stability, zvláště chráněným územím v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranným pásmům a zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů) v podstatných parametrech neodchyluje od navrhovaného obsahu předmětné změny (pořizované ve zkráceném postupu), ke kterému nebyly ze strany Krajského úřadu z hlediska svěřených kompetencí na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněny žádné připomínky.

2) Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., byl stanoviskem vydaným v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 034950/2024/KUSK ze dne 19. 3. 2024 k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Ořech vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Ořech z ledna 2024 pro veřejné projednání.

Předmětem návrhu není žádný nový zábor ZPF, dochází pouze ke změnám funkčního využití v rámci již vymezených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Správní orgán shledal, že tyto změny nemají negativní vliv na ZPF a životní prostředí obecně.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. t) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 52151/2024 ze dne 15. 7. 2024

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh Změny č. 1 územního plánu Ořech k veřejnému projednání konanému dne 5. 9. 2024.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu Změny č. 1 ÚP v rozsahu právní úpravy zákona č. 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § (např. 55b odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), vydává toto stanovisko: S návrhem Změny č. 1 územního plánu Ořech k veřejnému projednání se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozi 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 30908/2024/OBÚ-02/1 ze dne 8. 7. 2024

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44 1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 27. 06. 2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech ze dne 27. 06. 2024, čj. 0770/2024/Pa, v souladu s ustanovením § 96 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením 2 odst. 1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech dle § 96 stavebního zákona.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE 177745/2024 OŽP/Bo ze dne 21. 8. 2024

- zákon č. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Ořech připomínky.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody (dále OOP) nemá námítky ani připomínky k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech. Některé ze změn (vyloučení ploch se zatravnovací dlažbou z ploch započítaných do koeficientu zeleně, K9 – úprava polohy části lokálního biokoridoru ÚSES) jsou z hlediska zájmů chráněných OOP pozitivní.“

OOP upozorňuje, že toto stanovisko se týká pouze části území obce Ořech, nacházející se mimo území CHKO Český kras. Dle § 78 odst. 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je v CHKO dotčeným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Český kras.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Ořech připomínky.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 289/199 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech pro veřejné projednání připomínek.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č. MO 664233/2024-1322 ze dne 21. 8. 2024

Citace: „Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, podle § 4 odst. 2 písm. b) a § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební úkon“), ve znění účinném do 31. prosince 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Ministerstvo obrany souhlasí s návrhem změny č. 2 Územního plánu obce Ořech. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany, v rámci návrhu změny č. 2 Územního plánu obce Ořech, požaduje ve veřejném zájmu zapracovat do textové části územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) limity a újmy Ministerstva obrany:

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části koordinačního výkresu je vymezené území zapracováno a musí být stabilizováno.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Zájmové území Ministerstva obrany – Koridor RR směřů pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005., o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části koordinačního výkresu je vymezené území zapracováno a musí být stabilizováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitosti (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany požaduje výše uvedené vymezené území zpracovat do textové části návrhu územního plánu – Odůvodnění, Ochrana zvláštních zájmů Ministerstva obrany. V grafické části koordinačního výkresu je vymezené území zpracováno a musí být stabilizováno.“

Vyhodnocení: Zpracovatel doplní do textové části Odůvodnění kapitulu „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“, v které uvede ve stanovisku citované limity a požadavky.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 59999/2024 ze dne 17. 7. 2024

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Ořech souhlasíme za podmínky vypuštění zákresu prognózního zdroje v jihozápadním okraji území obce.

Odůvodnění: Na území obce Ořech se nevyskytují žádné dobývací prostory ani výhradní ložiska nerostů. Jižní okraj katastru tečuje plocha schváleného prognózního zdroje vápence č. 9052800 Kosoř – západ a částečně do něj zasahuje i chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 06580000 Kosoř – Hvíždalka (chránící výhradní ložisko vápence č. 3065800 Kosoř – Hvíždalka, nacházející se již za hranicemi obce). Do jihozápadní části katastru zasahuje ještě plocha ostatního prognózního zdroje vápence č. 9117900 Choteč – sever a jih, která však již není limitem využití území. Změna č. 1 ÚP tato ložisková území respektuje a nenavrhuje do nich žádné rozvojové plochy. Upozorňujeme pouze na nadbytečný zákres prognózního zdroje Kosoř – západ, jehož severní hranice probíhá přesně po hranici obce, do které nezasahuje – požadujeme vypustit.“

Vyhodnocení: Zákres prognózního zdroje Kosoř – západ bude z grafické části vypuštěn.

Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, čj. MD-50031 /2024-520/2 ze dne 11. 9. 2024

Citace: „Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších

předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“) v návaznosti na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Ořech za následujících podmínek:

1) Požadujeme u plochy HU.1 a HU.2 – služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum a u plochy MU.z – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou do přípustného využití uvést „dopravní infrastruktura“.

2) S vymezením plochy K.34/ZO.1/izolační zeleň podél Pražského okruhu souhlasíme s tím, že v této ploše bude možné umístit rozšiřované těleso dálnice DO 515 a do přípustného využití požadujeme uvést „dopravní infrastruktura“.

Vyhodnocení: Pro plochy HU.1 a HU.2 – služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum, u plochy MU.z – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a u plochy K.34/ZO.1/izolační zeleň bude do přípustného využití doplněna dopravní infrastruktura do vzdálenosti 25 m od stávajícího tělesa dálnice DO.

Odůvodnění: není vhodné umožnit dopravní infrastrukturu všude v uvedených plochách – zejména plochy MU.z jsou zpravidla ve volné krajině (včetně CHKO) a umísťování dopravní infrastruktury v těchto polohách je nežádoucí. Proto bude umístění dopravní infrastruktury limitováno jen na plochy ve vazbě na dálnici DO, což umožní realizace plánovaného rozšíření dálnice.

Vyjádření oprávněných investorů:

Pražská plynárenská, a. s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1, čj. 2024/0SDS/03605 ze dne 13. 8. 2024

Citace: „Návrh Změny č. 1 ÚP Ořech z hlediska zastavitelných ploch rozděluje původní rozsáhlejší území v severní části obce, na pozemcích mezi prodloužením současných ulic Východní a Slivenecká (v dalším pokračování jako silnice ke křižovatce na Řeporyje, Slivenec a Zadní Kopaninu), s plánovanou funkcí pro služby a nerušící výrobu, sklady, vědu a výzkum, na tři části (Z.12a, b, c), stejně tak plochu u ul. Ke Kalinovu mlýnu (pro zemědělskou farmu) na části Z. 28a, b, samostatně vyčleňuje dvě menší zastavitelné plochy (Z.3 a Z.39) pro smíšenou výrobu u příjezdu do obce od Pražského okruhu (u ul. Ořešská — Karlštejská), vytváří dílčí doplnění technického zázemí obce (a doplnění uliční sítě), z hlediska ploch přestavby doplňuje plochu (P.10) pro občanské vybavení — sport v severním prodloužení ul. Sportovní, u řady zastavitelných ploch z původního rozsahu ÚP obce zrušuje podmínku předešlého vydání regulačních plánů nebo uzavření dohod o parcelaci, a dále se týká některých drobných změn, upřesnění či doplnění funkcí konkrétních typů zástavby, využití ploch a jejich prostorového uspořádání.

Pro plynofikaci plánované zástavby dle rozsahu ÚP Ořech budou jejím investorům konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., nadále stanovovány ve smyslu vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <https://licence.eru.cz/> - vyhledávač držitelů licencí.

Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti provozované distribuční soustavy v rámci správního celku obce Ořech*) požadujeme obecně plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02, 920 22, 920 25, 920 26, a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. U případných vyvolaných přeložek plynárenských zařízení požadujeme postupovat ve smyslu § 70 energetického zákona s podmínkou předchozího projednání, odsouhlasení a uzavření „Smlouvy o zajištění provedení přeložky plynárenského zařízení“ s odborem správy distribuční soustavy naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s.

*) speciálně s přihlédnutím k tomu, že v těsné blízkosti některých zastavitelných ploch v severním území obce, resp. přímo na nich (výše uvedené plochy Z.12 a-c, Z.3, Z.39 a další) se nacházejí VTL plynárenská zařízení — dvě souběžné trasy VTL plynovodů DN 500 č. 154 a 223, zdrojová distribuční VTL regulační stanice č. 411 Ořech a zařízení související s aktivní protikorozií ochranou VTL plynovodů (kabely, zemnicí pásy a propojovací objekty).“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování o zohlednění plynárenských zařízení. Veškerá plynárenská zařízení jsou v dokumentaci uvedena a respektována. Výstavba v jejich blízkosti, popř. vyvolané přeložky budou řešeny v navazující dokumentaci ke konkrétním záměrům.

Připomínky sousedních obcí:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, čj. 9348/24 ze dne 25. 7. 2024

Citace: „Dne 10. 7. 2024 jsme obdrželi oznámení o projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (dále jen Změny č. 1). Změnou č. 1 jsou především upravovány Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch, nově územní plán obsahuje prvky regulačního plánu. Nově je vymezováno několik zastavitelných ploch, ploch přestaveb a ploch změn v krajinně drobného rozsahu, dále se vymezuje veřejně prospěšná stavba VD.8 (cesta s doprovodnou zelení).

Námi sledované zájmy a návaznosti vymezovaných ploch a koridorů na územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy nejsou Změnou č. 1 dotčeny.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn, jménem hl. m. Prahy jako sousední obce dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k návrhu Změny č. 1 pro veřejné projednání: neuplatňujeme žádné připomínky.“

C.5.2 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro veřejné projednání):

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 27971/2025 ze dne 30. 4. 2025

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany ze dne 17. 4. 2025,

posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh vyhodnocení připomínek a odůvodnění námitek uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech“ v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek a odůvodnění námitek uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech se souhlasí.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE 71585/2025 OŽP/Bo ze dne 7. 5. 2025

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá připomínky k předloženému vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Vypořádání námítky N01i: Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu plochy BI.7 „realizovat nejpozději souběžně se stavbami nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality“ s tím, že tuto úpravu považuje za nesrozumitelnou. Námitce se vyhovuje, do podmínky nebude doplňován text „nejpozději souběžně se stavbami“. OOP souhlasí, pokud text zůstane zachován v podobě „realizovat nejprve komunikace a sítě technického vybavení“. Tato věc je z hlediska zájmů chráněných OOP při vzniku nové zástavby zásadní.

OOP nemá k předloženému vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech jiné připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Zpracovatel upraví text pro plochu BI.7 tak, aby byl jednoznačný a jeho význam respektoval návrh odůvodnění námítky N01i.

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k posouzení návrhu vyhodnocení námitek a připomínek ke změně č. 1 ÚP Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

C.5.3 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro opakované veřejné projednání)

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím:

Dotčené orgány:

- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov
- Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Střední Čechy, Podbabská 2582/30, 160 00 Praha 6
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, úsek stavební úřad – památková péče, odbor školství, kultury a památkové péče, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Sousední obce:

- Obec Zbuzany, Na Návsí 1, 252 25 Zbuzany
- Obec Choteč, čp. 40, 252 26 Choteč
- Obec Kosoř, Průběžná 260, 252 26 Kosoř
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

Oprávnění investoři:

- ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 878/8, 405 02 Děčín
- Krajská správa a údržba silnic Stř. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
- Povodí Vltavy, s. p., závod Dolní Vltava, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
- Pražská plynárenská, a. s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1
- PREdistribuce, a. s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
- T-Mobile Czech republic a. s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného termínu obdržel Obecní úřad Ořech níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV- 82701-19/OSM-2016 ze dne 10. 9. 2025

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.“

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ořech neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 109509/2025/KUSK ze dne 28. 8. 2025

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZP“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem změny č. I územního plánu Ořech z července 2025 pro opakované veřejné projednání. Oproti předchozí verzi návrhu došlo k několika dílčím změnám ve vymezení již odsouhlasených ploch záborů ZPF. Správní orgán shledal, že tyto změny nemají negativní vliv na ZPF.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému upravenému návrhu změny č. I územního plánu Ořech z července 2025 pro opakované veřejné projednání. Předmětem úprav není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. t) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 59086/2025 ze dne 29. 8. 2025

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany ze dne 05.08.2025, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech – opakované veřejné projednání, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s návrhem Změny č. 1 územního plánu Ořech v opakovaném veřejném projednání se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 39779/2025/OBÚ-02/1 ze dne 8. 8. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 05. 08. 2025 oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech ze dne 04. 08. 2025 čj. 838/2025/Pa, v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a § 103 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech dle § 103 stavebního zákona.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE MUCE
176027/2025 OŽP/Bo ze dne 3. 9. 2025

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání připomínek.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody (dále OOP) nemá námítky ani připomínky k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech v rámci opakovaného veřejného projednání. Změny provedené v rámci veřejného projednání, které byly z hlediska zájmů chráněných OOP pozitivní, zůstaly v návrhu pro opakované veřejné projednání zachovány (vyloučení ploch se zatravnovací dlažbou z ploch započítaných do koeficientu zeleně, K9 – úprava polohy části lokálního biokoridoru ÚSES).“

OOP upozorňuje, že toto stanovisko se týká pouze části území obce Ořech, nacházející se mimo území CHKO Český kras. Dle § 78 odst. 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je v CHKO dotčeným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Český kras.

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k opakovanému veřejnému projednání změny č. 1 ÚP Ořech připomínky.“

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 citovaného zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 289/199 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání připomínek.“

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Do stanoveného termínu nebyla stanoviska, v kterých by byly uplatněny požadavky, doručena.

Vyjádření oprávněných investorů:

Povodí Vltavy, s. p., závod Dolní Vltava, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, čj. PVL-51949/2025/240-PI ze dne 9. 9. 2025

Citace: „Dne 4. 8. 2025 státní podnik Povodí Vltavy obdržel návrh změny č. 1 územního plánu Ořech, zpracovatel Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502 (červenec 2025), pořizovatelem je Obecní úřad Ořech.“

A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor nemá ke Změně č. 1 územního plánu obce Ořech námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, souhlasíme s návrhem Změny č. 1 územního plánu obce Ořech bez připomínek.“

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

C.5.4 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro opakované veřejné projednání):

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 01816/202612. 1. 2026

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany ze dne 07.01.2026, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Vyhodnocení námitek a připomínky k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech“ v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s vyhodnocením námitek a s připomínkami k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech se souhlasí.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE 20555/2026 OŽP/Jich ze dne 30. 1. 2026

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá k předloženému vyhodnocení námitek připomínky k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody nemá k vyhodnocení námitek a připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k vyhodnocení námitek a připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu vyhodnocení námitek a připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

C.5.5 Vyhodnocení projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech (návrh pro 2. opakované veřejné projednání)

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím:

Dotčené orgány:

- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
- Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1

- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Střední Čechy, Podbabská 2582/30, 160 00 Praha 6
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, úsek stavební úřad – památková péče, odbor školství, kultury a památkové péče, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
- Městský úřad Černošice, stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Sousední obce:

- Obec Zbuzany, Na Návsí 1, 252 25 Zbuzany
- Obec Choteč, čp. 40, 252 26 Choteč
- Obec Kosoř, Průběžná 260, 252 26 Kosoř
- Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

Oprávnění investoři:

- ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 878/8, 405 02 Děčín
- Povodí Vltavy, s. p., závod Dolní Vltava, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
- Pražská plynárenská, a. s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1
- PREdistribuce, a. s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5
- Správa železnic, s. o., Dlážďená 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha

Do stanoveného termínu obdržel Obecní úřad Ořech níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 527902/2026-1322 ze dne 27. 5. 2026

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky; ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.“

K návrhu Změny č. 1 územního Ořech nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR jev 828, 102a a 119 je v textové i v grafické části ÚPD Ořech zpracováno a musí být i stabilizováno.“

Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-82701-25/OSM-2016 ze dne 9. 6. 2026

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.“

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ořech neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 060934/2026/KUSK ze dne 28. 5. 2026

Odbor životního prostředí a zemědělství

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k 2. opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. t) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k 2. opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech nemá připomínky.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k 2. opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech, a proto nemá připomínky.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 35779/2026 ze dne 19. 5. 2026

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany ze dne 30. 04. 2026, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a příslušný podle § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání

návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 zákona 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s návrhem Změny č. 1 územního plánu Ořech ve 2. opakovaném veřejném projednání se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 24273/2026/OBÚ-02/1 ze dne 30. 4. 2026

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 29. 04. 2026 oznámení o 2. opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech č.j. 838/2025 ze dne 29. 04. 2026, v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a § 103 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech dle § 103 stavebního zákona.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE MUCE 102349/2025 OŽP/Jich ze dne 4. 6. 2026

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá k opakovanému veřejnému projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody nemá k 2. opakovanému veřejnému projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 289/199 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Ořech pro druhé opakované veřejné projednání připomínek. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 52738/2026 ze dne 4. 5. 2026

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní

zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 52 odst. 3, § 53 odst. 2 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: S návrhem Změny č. 1 ÚP Ořech souhlasíme za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu.“

Vyjádření oprávněných investorů:

Pražská plynárenská, a. s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1, čj. ZA2026-14574-05 ze dne 20. 5. 2026

Citace: „V návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech pro 2. opakované veřejné projednání se oproti předchozí verzi pouze dílčím způsobem upravuje plošný rozsah u některých zastavitelných plach, dále u dopravní infrastruktury se vypouští návrh obslužné komunikace v rámci zastavitelné plochy Z.16 (u prodloužení Na Beránku III), dochází k upřesnění definic u specifického charakteru staveb (např. rodinný dům vs. dvojdom) a změně některých podmínek pro využití, prostorové uspořádání a dalších regulativů vybraných typů zástavby. Z hlediska vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačního plánu se nově obecně uvádí, že celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy jsou částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Ve věci obecných postupů pro další rozvoj plynofikace plánované zástavby (při procesu uplatňování žádosti o připojení k distribuční soustavě) a legislativně-technických požadavků pro respektování provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., v řešeném území obce Ořech zůstávají nadále plně v platnosti podmínky uvedené v našem předchozím vyjádření k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech zn. 2024/0SDS/0360S ze dne 13. 8. 2024 (v kopii přikládáme).“

Vyhodnocení: Vyhodnocení je totožné s odkazem na vyhodnocení k vyjádření k veřejnému projednání: Jedná se o obecné konstatování o zohlednění plynárenských zařízení. Veškerá plynárenská zařízení jsou v dokumentaci uvedena a respektována. Výstavba v jejich blízkosti, popř. vyvolané přeložky budou řešeny v navazující dokumentaci ke konkrétním záměrům.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

C.5.6 Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (podaných k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání):

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 57667/2026 ze dne 10. 8. 2026

Citace: „Na základě žádosti Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany ze dne 16.07.2026, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 1

O správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci týkající se vyhodnocení námitek a připomínky k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s vyhodnocením námitek a připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech se souhlasí.“

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. MUCE 153938/2026
OŽP/Jich ze dne 12. 8. 2026

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Vodoprávní úřad nemá připomínky k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Ořech.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody nemá připomínky k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Ořech.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Citace: „Orgán odpadového hospodářství nemá k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Ořech připomínky.“

- zákon č. 289/199 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu vyhodnocení a odůvodnění námitek a vyhodnocení připomínky ke změně č. 1 Územního plánu Ořech připomínek.“

- zákon č. 34/1+92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.“

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

Citace: „Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.“

C.6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) ve svém stanovisku k návrhu na pořízení změny územního plánu uvedl, že lze **vyloučit** významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu, a že k předloženému navrhovanému obsahu Změny č. 1 Územního plánu Ořech nemá připomínky.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Ořech na životní prostředí (tzv. SEA).

C.7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn příslušnými orgány požadováno (viz kapitola C.6), stanovisko nebylo vydáno.

C.8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn příslušnými orgány požadováno (viz kapitola C.6), stanovisko nebylo vydáno.

C.9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

C.9.1 Vymezení zastavěného území

Změnou č. 1 ÚP Ořech se aktualizuje vymezení zastavěného území. V souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona do něj byly zahrnuty již zastavěné stavební pozemky jižně od ulice Sportovní.

C.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola se nemění.

C.9.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Podkapitola „A.3.6 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)“

Změny v tabulkách souvisejí se změnami, provedenými ve výkresech a v kapitolách textu výroku A.11 (zrušení podmínek dohody o parcelaci) a A.13 (zrušení regulačních plánů na žádost):

- změny výměry ploch Z.2, Z.3, K.2 a vymezení nových ploch Z.39 a K.34 – jde o důsledek požadované směny plochy ZO.1 na pozemcích parc. č. 65/17, 41/22 a 41/63 za plochu HU.1 na vhodném místě; plochy HU.1 jsou vymezeny na dobře dopravně napojených plochách ve vazbě na křižovatku Pražského okruhu, kde zároveň nové stavby napomohou hlukovému odclonění stávající zástavby Ořecha od dálnice, zatímco plochy ZO.1 byly přesunuty do ochranného pásma dálnice, kde nelze umisťovat stavby, ale prachový a vizuální filtr v podobě izolační zeleně je zde žádoucí; celkový rozsah ploch ZO.1 ani HU.1 se nemění,
- zrušení textu „DP“ u ploch Z.2, Z.3, Z.9, Z.12, Z.18, Z.19a, Z.19b, Z.21, Z.28, Z.37 – jde o důsledek zrušení dohody o parcelaci jako podmínky pro rozhodování o změnách v území, neboť takovou podmínku nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. již neumožňuje; místo toho je ve všech dotčených plochách požadováno prověření, zda má být uzavřena smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování

nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury; ze stejného důvodu se ruší i poznámka pod Tabulkou 1 „DP – dohoda o parcelaci“,

- změna vymezení ploch Z.5 a K.2 – jde o úpravu vzájemných hranic těchto ploch na základě požadavku obce, přičemž výměra žádné z ploch ani dotčené pozemkové parcely se nemění,
- vymezení nových ploch Z.12a, Z.12b a Z.12c z původní plochy Z.12 – jde pouze o rozčlenění již dříve vymezené zastavitelné plochy, bez změny jejího vymezení a využití; důvodem je potřeba podrobnější výškové regulace v plochách HU.1 (viz odůvodnění v kapitole C.9.6),
- změna výměry plochy Z.16 a Z.17 a vymezení nové plochy Z.40 – provedeno na základě prověření možnosti umístění technického zázemí obce v původní ploše Z.16, která se ukázala jako částečně nevhodná (terén, porosty); navržena je změna vymezení a zmenšení původní plochy Z.16 a vymezení nové plochy Z.40 ve vhodnější poloze u bývalé vrátnice Kopce; zároveň je navržen přesun plochy PU pro veřejné prostranství ze zastavitelné plochy Z.16 do zastavitelné plochy Z.17, na kterou logicky navazuje; celkový rozsah ploch OX (ani PU) se nemění,
- změna výměry plochy Z.22 – část plochy je již zastavěna a byla převedena do stabilizovaných ploch v zastavěném území; tato část Z.22 byla původně vymezena s využitím BI.5, nicméně s tím svázané podmínky, které ji odlišovaly od BI.3, již byly splněny (prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejské) anebo již nejsou relevantní (není reálné, aby se zde v budoucnu vymezoval pozemek o výměře jen 700 m², ani aby tu vznikala obslužná komunikace) – proto je navržena změna využití z BI.5 na BI.3,
- zrušení textu „RP“ u ploch Z.25, Z.28, Z.29, Z.31, Z.33, Z.38 – jde o důsledek zrušení regulačního plánu na žádost jako podmínky pro rozhodování o změnách v území, neboť takovou podmínku nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. již neumožňuje; zrušení regulačních plánů je kompenzováno stanovením podrobnějších podmínek u ploch s rozdílným způsobem využití VZ a ZS2,
- změny u ploch Z.28 a K.16 a vymezení nových ploch Z.28b a K.16b – jde pouze o rozčlenění již dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině bez změny jejich vymezení a využití; důvodem je potřeba zohlednění vlastnických vztahů (viz odůvodnění v kapitole C.9.6),
- vymezení nové plochy P.10 – plocha přestavby je navržena na místě stabilizované plochy se stejným využitím OS.1 - občanské vybavení - sport, a je určena pro rozvoj sportovního zázemí obce (stávající plocha je podvyužitá a slouží spíše parkování, než sportu),
- změna výměry plochy K.9 – změna je důsledkem přesunutí trasy lokálního biokoridoru ve vazbě na plochu K.23 do méně konfliktní polohy, kde neprotíná stávající výběh pro koně a s ním související objekty; pro vedení biokoridoru je navržena plocha NU – přírodní všeobecné, která umožňuje realizaci potřebných přírodních blízkých opatření.

C.9.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Podkapitola „A.4.3 Dopravní infrastruktura“

Upřesnění určení parkoviště v ploše Z.6 souvisí s celkovou koncepcí dopravy v klidu v obci. Nově navržená parkoviště v plochách Z.6 a Z.15 jsou určena primárně pro návštěvníky veřejného občanského vybavení (stávající a nové centrum, kostel a fara, sokolovna, hřbitov) a návštěvníky plochy pro velké kulturní akce na úpatí Kopce. Odstavování vozidel rezidentů a vázaná parkovací stání komerčního vybavení jsou všude v obci požadována na vlastních stavebních pozemcích, nikoli na veřejných parkovištích, a je žádoucí tuto skutečnost zohlednit i přímo v popisu dopravní koncepce.

Vypuštění řádku „Z.16 – obslužná komunikace – napojení zastavitelné plochy“ je důsledkem přesunutí navržené komunikace (resp. plochy PU) do zastavitelné plochy Z.17; rozsah plochy PU se přitom nemění.

Úpravy ve výčtu ploch, kde budou komunikace a případné další plochy pro dopravu navrženy regulačními plány, jsou důsledkem zrušení podmínky regulačních plánů na žádost.

Podkapitola „A.4.4 Občanské vybavení, veřejná prostranství“

Změna počtu nových ploch pro nekomerční občanské vybavení je důsledkem vymezení plochy přestavby P.10 (OS.1) a zastavitelné plochy Z.40 (OX).

C.9.5 *Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně*

Kapitola se nemění.

C.9.6 *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)*

Podkapitola „A.6.1 Definice použitých pojmů“

Definice Baltu po vyrovnaní (Bpv) je doplněna pro jednoznačné určení vztažného výškového systému nadmořských výšek. Bpv je v současnosti v ČR jediným závazným geodetickým výškovým systémem.

Definice dvojdomu je doplněna vzhledem k potřebě jednoznačného odlišení dvojdomu (který je v mnoha plochách s rozdílným způsobem využití nepřipustný) od rodinného domu s více byty (který v těchto plochách v některých případech přípustný je). Definice je navržena zpracovatelem změny územního plánu na základě jím dříve zpracované ÚPD a inspirace od ostatních zpracovatelů územních plánů.

Definice hrubé podlažní plochy je doplněna s ohledem na potřebu jednoznačně určit v ploše SV.1 minimální zastoupení bydlení a občanského vybavení. Vzhledem k tomu, že rozsah jednotlivých využití stavby je zpravidla potřeba určit už ve fázi investičního záměru, kdy ještě není dořešeno prostorové uspořádání jednotlivých stavebních objektů, byly jako vhodné měřítko zvoleny právě hrubé podlažní plochy. Definice HPP je převzata z Pražských stavebních předpisů, je dobře srozumitelná a zároveň jednoznačná.

Zrušení možnosti započtení dlažby z vodopropustných zatravnovacích profilů do koeficientu zeleně je navrženo na základě opakované kritiky dosavadního nastavení. V územním plánování neexistuje jednotná definice, které všechny plochy lze do koeficientu zeleně započítat, a různé územní plány k němu přistupují různě – od prostého započítávání všech ploch schopných vsakování dešťových vod, přes započítávání pouze nezastavěných a nezpevněných ploch, až po rozdílné započítávání zelených ploch s různým charakterem. Na pomezí těchto přístupů je mj. vodopropustná dlažba ze zatravnovacích profilů, která sice umožňuje vsakování vody a zpravidla i poskytuje určitý prostor pro drobné rostliny a živočichy (včetně lepších mikroklimatických podmínek, než běžné zpevněné plochy), ale ve srovnání se zelení na terénu jde pro přírodní ekosystémy o méně příznivé řešení. Změna územního plánu proto navrhuje nastavení koeficientu zeleně zpřísnit a zápočet zatravnovacích profilů nadále neumožňovat.

Podkapitola „A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch“

Platný územní plán u všech rozsáhlejších rozvojových ploch požaduje prověřit, zda nekladou takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že je nelze bez vybudování příslušných nových staveb a

zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. Vzhledem k rozdělení některých zastavitelných ploch na více částí (Z.12, Z.28) a k vymezení některých nových ploch (P.10, Z.39) je seznam dotčených ploch rozšířen.

Podkapitola „A.6.3 Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch“

Doplnění věty „Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu – celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy jsou částí územního plánu s prvky regulačního plánu.“ je promítnutím skutečnosti, že při pořizování změny č. 1 ÚP Ořech jsou do územního plánu doplněny prvky regulačního plánu.

Změny v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch mají tyto důvody:

- Bydlení – koeficienty: V plochách pro bydlení BI.2, BI.4 a SX.2 bylo prověřeno nastavení koeficientů zpevněných ploch a koeficientů zeleně na pozemcích řadových rodinných domů – navrženo je sjednocení stanovených hodnot a navýšení rozsahu zpevněných ploch tak, aby reflektovalo reálné potřeby tohoto druhu zástavby. U plochy SX.1 byl koeficient zpevněných ploch na pozemcích rodinných domů upraven na stejnou hodnotu, jako je u ploch bydlení se srovnatelným charakterem (BI.3, BI.7); v souvislosti s tím došlo i k dílčí úpravě koeficientu zeleně. U zastavitelných ploch Z.20 a Z.23 (obě BI.7) a dále u ploch SX.1 a SX.2 byly nastaveny odlišné koeficienty zastavění, zpevněných ploch a zeleně pro pozemky občanského vybavení, neboť jde o jiný charakter zástavby než u rodinných domů a je žádoucí zde umožnit vyšší zastavitelnost.
- Bydlení – větší výška staveb při podsklepení: V plochách pro bydlení BI.7, SX.1 a SX.2 byla prověřena adekvátní výška staveb o 2 nadzemních podlažích v případě výstavby podzemního podlaží. To zpravidla částečně vystupuje nad terén a zvyšuje tak úroveň podlahy v 1. NP o 0,5 - 1 metr. Maximální výška staveb proto byla zvýšena na 8,5 m. Stejná úprava byla provedena u ploch BI.3, kde je obdobný charakter zástavby a je tedy vhodné nastavit výškovou regulaci stejně. V plochách BI.7, SU.1, SX.1 a SX.2 byla výška 8,5 m umožněna i pro nepodsklepené stavby občanského vybavení, nerušící výroby a služeb, neboť vznik těchto staveb je v uvedených plochách žádoucí (zejména ve formě základní občanské vybavenosti pro zdejší obyvatele) a dle požadavků platné legislativy a norem je u těchto staveb zpravidla nutná větší světlá výška podlaží.
- Bydlení – výška oplocení: U ploch BI.3, BI.7 a SX.1 byl prověřen požadavek vlastníka pozemků na zmírnění regulace oplocení. Dosavadní regulace bude nově platit jen pro ploty směrem do veřejného prostranství, kde je požadavek na nenarušení charakteru zástavby v ploše nejvíce relevantní. Pro ploty mezi parcelami je navržena mírně vyšší výška, která umožní pohledové oddělení parcel. Vzhledem k tomu, že jde o dosud nevyužité zastavitelné plochy a o stabilizované plochy, kde je takovýto způsob oplocování běžný, nedojde úpravou regulativů k narušení charakteru stávající zástavby a požadavek je přijatelný.
- Bydlení – regulace služebních bytů a provozoven: U ploch BI.7 byly ve stavbách občanského vybavení umožněny služební byty v počtu jeden byt na jednu provozovnu. To má zlepšit předpoklady pro soukromé provozování tohoto občanského vybavení (bydlení provozovatele přímo v objektu) a umožnit polyfunkční charakter zástavby. Zároveň je tím jasně nastavena hranice, která zamezí přeměně pozemků pro občanské vybavení na čisté bydlení. Pro nově vymezované pozemky občanského vybavení v zastavitelných plochách Z.20 a Z.23 je zároveň požadováno zřízení alespoň dvou různých provozoven občanského vybavení – cílem je opět polyfunkční charakter zástavby a lepší dostupnost a pestřejší nabídka služeb pro obyvatele.
- Bydlení – zrušení plochy BI.5: Jediná existující plocha BI.5 je již zastavěna a byla převedena do stabilizovaných ploch v zastavěném území. Tím pozbyly aktuálnosti podmínky, které ji odlišovaly od ploch BI.3 (prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejské, možnost vymezení pozemku o výměře jen 700 m², možnost vybudování obslužné komunikace). Proto je navržena změna využití plochy z BI.5 na BI.3 a v souvislosti s tím se ruší i regulativy pro plochu BI.5 (včetně uvedení plochy ve výčtu v úvodu kapitoly A.6).

- Nové centrum – plocha SV.1: Jde o plochu v samém jádru obce, určenou pro rozšíření stávajícího centra. Centrum má nabídnout především nové pobytové náměstí (resp. rozšíření stávajícího), občanské vybavení pro obyvatele obce (doplnění chybějících služeb) a bydlení (včetně jeho koncentrovanějších forem a různých standardů bytů) – proto je odmítnuto umisťovat ubytování a je umožněna výrazně vyšší zastavitelnost plochy, než doposud (zastoupení jednotlivých funkcí bude dořešeno na základě podrobného prověření území v připravovaném regulačním plánu). Zároveň má být vhodným způsobem navázáno na charakter okolní zástavby, aby nová výstavba nenarušila ráz jádrové části sídla – proto je doplněn požadavek na odpovídající sklon a orientaci střech a upřesněn požadavek na zachování hmotového řešení severního okraje nového centra které je zásadní pro charakter předprostoru fary a kostela. Původní požadavek „řešit rozšíření náměstí do plochy SV.1 regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím“ se vypouští vzhledem k rozsahu regulačního plánu (zahrnuje pouze plochu přestavby P.1 a nikoli stabilizovanou plochu stávajícího náměstí) a k velkému množství prostorových daností v území, které do značné míry definují polohu i návaznosti nového náměstí.
- Nové centrum – plocha PU: Původní požadavek „náměstí v ploše P.1 bude řešeno regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím“ se vypouští vzhledem k rozsahu regulačního plánu (zahrnuje pouze plochu přestavby P.1 a nikoli stabilizovanou plochu stávajícího náměstí) a k velkému množství prostorových daností v území, které do značné míry definují polohu i návaznosti nového náměstí.
- Zmrzlík – plocha SU.3: Byl prověřen a přehodnocen požadavek na nerozdělování plochy Z.27 na více stavebních pozemků. Vzhledem k rozsahu plochy (1787 m²) je adekvátní umožnit zde stejnou minimální velikost pozemků, jako u řady dalších zastavitelných ploch v obci, tedy 800 m², což umožní v ploše vymezit dva stavební pozemky.
- Plochy OV A OS.1 – rozšíření využití: Navržená dílčí rozšíření využití obou ploch mají za cíl umožnit v plochách realizaci souvisejících údržbových zařízení a díky drobnému podnikání podpořit udržitelnost zdejších sportovních zařízení.
- Plocha pro ukládání bioodpadu – OX: V nově vymezené ploše Z.40 (vzniklé rozdělením původní Z.16) je umožněno ukládání biologického odpadu (např. posekané trávy). Plocha leží v pěším dosahu obytné zástavby obce, ale přitom v dostatečné vzdálenosti (přes 140 m) a dobré poloze (okraj sídla mimo pěši a pohledové vazby, po směru převažujících západních a jihozápadních větrů, aby obytnou zástavbu esteticky ani pachově nezatěžovala.
- Kopec – plochy RO.1 a RO.2: Plocha RO.2 je již v platném územním plánu určena především pro větší venkovní kulturní a společenské akce – nově je toto využití explicitně doplněno do regulativů. Dále jsou pro obě plochy RO.1 a RO.2 doplněny podmínky, které umožní realizaci vhodných opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňových, protierozních a ekostabilizačních opatření; jedním z hlavních cílů je omezit odtok vody z ploch RO.1 a RO.2 do navazující obytné zástavby.
- Plochy smíšené výrobní – výška zástavby: V plochách HU.1 až HU.3 byly podrobněji prověřeny výškové poměry a s nimi související pohledové vazby. Byly zohledněny návaznosti na stávající zástavbu sídla a na hřbitov a průhledy do krajiny. Závěrem prověření je, že nové stavby ve vazbě na plánovaný obchvat a pod ním směrem k dálnici nebudou ani při výšce 12 metrů příliš vysoké. Dále k jihu ovšem terén stoupá a stavby vysoké 12 metrů by navazující zástavbu již výrazně převyšovaly a blokovaly průhledy do krajiny – proto je navrženo omezení maximální nadmořské výšky, které smí stavby dosáhnout (to v praxi pravděpodobně povede k částečnému zahloubení staveb). Vzhledem k nerovnoměrnému stoupání terénu je navrženo rozdělení zastavitelné plochy Z.12 na tři části, kde každá má nastavenou jinou maximální nadmořskou výšku – tak, aby limit nebyl někde příliš přísný a jinde nedostačující. V průběhu projednání změny územního plánu (na základě námitek vlastníka a požadavků obce) bylo nastavení maximální nadmořské výšky dále upřesněno a ve vybraných plochách zmírněno. V ploše Z.12a je tak nastavena výška 365 m.n.m. Bpv, v plochách Z.2, Z.3 a Z.12b výška 369 m.n.m. Bpv a v ploše Z.12c výška 370 m.n.m. Bpv – viz zákresy do fotografií na konci této podkapitoly.

- Viditelnost věže kostela: U ploch HU.1 až HU.3 byl upřesněn požadavek na zachování viditelnosti dominanty obce, věže kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Bylo upřesněno, jaká část věže má zůstat viditelná – jako adekvátní pro jasné rozeznání stavby byla vyhodnocena část nad úrovní parapetů horních oken na věži, která zhruba odpovídá 380 m.n.m. Bpv. Dále bylo upřesněno, ze kterých konkrétních ulic se viditelnost ověřuje, přičemž v rámci Slivenecké ulice je navrženo posuzovat viditelnost až od rozhraní ploch HU.2 a HU.3 – tím je dáno, že se viditelnost nemá posuzovat např. i z východní větve obchvatu, což by spolehlivě zablokovalo veškerou výstavbu v plochách HU nad obchvatem.
- Malé zemědělské farmy v plochách VZ a ZS.2: U těchto ploch došlo ke zrušení podmínky zpracování regulačních plánů na žádost, neboť takovou podmínku již nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. neumožňuje. Požadavky, které byly na regulační plány kladeny, byly v rámci možností promítnuty do podmínek prostorového uspořádání těchto ploch – jde o vhodné rozmístění jednotlivých rozmístění v plochách, které zabrání negativnímu ovlivňování okolí, adekvátní vzhled staveb, respektující charakter venkovských hospodářských usedlostí, zapojení staveb do krajiny s využitím zeleně a zamezení znečišťování podzemních a povrchových vod.
- Plochy s podmínkou napojení na obchvat: U zastavitelných ploch Z.20 (Bl.7), Z.18 (OV), Z.19a a Z.19b (obě OS.1) je na základě požadavku obce upřesněna podmínka napojení na plánovaný obchvat obce – jeho západní větev již musí být v době napojování dokončena, aby příjezd na uvedené plochy nevedl přes stávající zástavbu obce, ale přímo z obchvatu. U zastavitelných ploch Z.18 (OV), Z.19a a Z.19b (obě OS.1), jejichž využití je podmíněno napojením na plánovaný obchvat obce a realizací komunikací a sítí technické infrastruktury, je dále na základě požadavku vlastníka pozemků zmíněna podmínka realizovat nejprve toto napojení na dopravní a technickou infrastrukturu na podmínku realizovat napojení na obchvat a ostatní dopravní a technickou infrastrukturu souběžně s výstavbou v ploše. Nově je podmínka napojení na obchvat doplněna u plochy SU.2, která má pro takové napojení předpoklady.
- Parkování v ploše Z.6: U plochy OS.1 byla zrušena možnost zajistit parkování na parkovišti v ploše Z.6. Tato úprava souvisí s celkovou koncepcí dopravy v klidu v obci, kdy nově navržená parkoviště v plochách Z.6 a Z.15 jsou určena primárně pro návštěvníky veřejného občanského vybavení a plochy pro velké kulturní akce na úpatí Kopce. Parkovací stání pro komerční vybavení jsou všude v obci požadována na vlastních stavebních pozemcích, nikoli na veřejných parkovištích, a je žádoucí tuto skutečnost promítnout i do podmínek ploch OS.1. Zároveň byl u plochy PU doplněn regulativ, který má za cíl postupně vymést parkoviště ze stávajícího náměstí do zastavitelné plochy Z.6 – v souvislosti s budováním nového centra obce v ploše je předpoklad proměny náměstí na více pobytový prostor.



Pohled z ul. Zbuzanské před sokolovnou – viditelnost nových staveb při výškovém omezení 369 m.n.m.



Pohled od křižovatky Slivenecké a Polní – viditelnost nových staveb při výškovém omezení 365 m.n.m.



Pohled od rozhraní ploch HU.1 a HU.2 při ul. Slivenecké (parc. č. 50/1 a 51) – viditelnost nových staveb při výškovém omezení 370 m.n.m. a uplatnění zeleného pásu šířky 20 m.



Pohled z ul. Slivenecké od pozemku 405/11 (v místě navržené plochy K.5) – viditelnost nových staveb při výškovém omezení 370 m.n.m. a uplatnění zeleného pásu šířky 20 m.

C.9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VD.8 – nová veřejně prospěšná stavba je vymezena k zajištění podmínek pro realizaci cesty v krajině v ploše K.18, vymezené platným územním plánem. Smyslem cesty je zlepšení prostupnosti krajiny mezi jihozápadním okrajem sídla Ořech (zelený prstenec) a bývalou cihelnou a dále směrem do údolí Radotínského potoka. Jde o obnovu nefunkční historické cesty (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta). V případě realizace doprovodné zeleně cesty (zatravnění pásů podél cesty, pásy dřeviny – stromořadí/keře) bude sloužit zároveň jako protierozní opatření.

VR.3 – je navržena dílčí změna prostorového vymezení veřejně prospěšného opatření tak, aby bylo v souladu s upraveným vymezením souvisejících ploch ZP a ZO.1. Úpravy těchto ploch jsou jednak důsledkem změn, odůvodněných výše (úpravy hranic zastavitelných ploch Z.3 a Z.5, vymezení zastavitelné plochy Z.39 a plochy změn v krajině K.34) a jednak opravou nesouladu mezi Hlavním výkresem a Výkresem veřejně prospěšných staveb a opatření platného územního plánu (vzájemná hranice ploch Z.12 a K.2 v lokalitě pod hřbitovem). Celková výměra plochy VR.3 se nemění.

VT.3 – je navržena oprava nesouladu mezi Hlavním výkresem a Výkresem veřejně prospěšných staveb a opatření platného územního plánu v lokalitě naproti hřbitovu. V souvislosti s tím je plocha VT.3 rozšířena na celý pozemek parc. č. 316/91 s odpovídajícím využitím TU.

VU.3 – je navrženo přesunutí trasy lokálního biokoridoru u plochy K.23 do méně konfliktní polohy a v souvislosti s tím je adekvátně upraveno i vymezení veřejně prospěšného opatření VU.3, jehož smyslem je vytvořit podmínky pro realizaci biokoridoru.

C.9.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Úprava názvu kapitoly vyplývá z aktuálního znění vyhlášky č. 500/2006 Sb..

PO.4, PP.1 – je navrženo rozdělení původní zastavitelné plochy Z.16 (OX) na dvě plochy se stejným využitím Z.16 a Z.40; v souvislosti s tím se mění i prostorové vymezení související veřejně prospěšné stavby PO.4 a navazujícího veřejného prostranství PP.1, přičemž výměry těchto ploch zůstávají beze změny. Nejde tedy o návrh nových veřejně prospěšných staveb, ale pouze o úpravu vymezení těch stávajících.

PP.2 – je navržena dílčí změna prostorového vymezení veřejného prostranství s možností uplatnění předkupního práva tak, aby bylo v souladu s upraveným vymezením souvisejících ploch ZP a ZO.1. Úpravy těchto ploch jsou jednak důsledkem změn, odůvodněných výše (úpravy hranic zastavitelných ploch Z.3 a Z.5, vymezení zastavitelné plochy Z.39 a plochy změn v krajině K.34) a jednak opravou nesouladu mezi Hlavním výkresem a Výkresem veřejně prospěšných staveb a opatření platného územního plánu (vzájemná hranice ploch Z.12 a K.2 v lokalitě pod hřbitovem). Výčet parcel, dotčených VPS PP.2, se nemění a celková výměra PP.2 také ne.

Změna č. 1 ÚP Ořech je v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) zpracovávána podle zákona č. 183/2006 Sb. (tzv. starý stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek (zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb.). Proto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly zrušeny ani převedeny na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

C.9.9 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kapitola se nemění.

C.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Kapitola se nemění.

C.9.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci

Obsah kapitoly se ruší, neboť u vymezených ploch nedošlo k uzavření žádné dohody o parcelaci a nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. již stanovení podmínky dohody o parcelaci v územním plánu neumožňuje.

C.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola se nemění.

C.9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Zrušení dvou odstavců v úvodu kapitoly vyplývá z nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., který již neumožňuje pořizování regulačních plánů na žádost. Ruší se proto i výčet ploch, pro které byly regulační plány na žádost požadovány, a zadání těchto regulačních plánů, uvedené v podkapitolách A.13.2 až A.13.7. Požadavky, které byly na regulační plány kladeny, byly v rámci možností promítnuty do podmínek prostorového uspořádání příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, tedy ploch VZ a ZS.2.

V odstavci, začínajícím slovy „Regulační plány z podnětu ...“, je upřesněn postup pro regulační plány z podnětu, jejichž zadání již byla v době vydání územního plánu schválena.

Vypuštění jedné věty ze Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.A vyplývá ze změny regulace v ploše SV.1 (nové centrum) – viz odůvodnění výše v kapitole C.9.6.

C.9.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se nemění.

C.9.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Úprava názvu kapitoly vyplývá z aktuálního znění vyhlášky č. 500/2006 Sb..

C.9.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Kapitola se nemění.

C.9.17 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé řešené území leží v **ochranném pásmu radiolokačního zařízení** Ministerstva obrany. Výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů lze umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících výškové dominanty v terénu může být Ministerstvem obrany zakázána.

Téměř celé řešené území je dotčeno **koridorem RR směrů** – zájmovým územím Ministerstva obrany pro nadzemní stavby (vymezení viz Koordinační výkres). V tomto koridoru lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

V celém řešeném území lze umístit a povolit **níže uvedené stavby** jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Seznam použitých zkratek

Kapitola se nemění.

C.10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území je **účelně využíváno**; pro efektivnější využití je vymezena nová plocha přestavby P.10 (OS.1) pro rozvoj sportovního zázemí obce. Již využitá část zastavitelné plochy Z.22 (BI.3) je přesunuta do stabilizovaných ploch a zahrnuta do zastavěného území.

Změna územního plánu **nemění plošný rozsah ani využití stávajících zastavitelných ploch**, pouze v několika případech upravuje jejich konkrétní vymezení (pro zlepšení jejich využitelnosti a možnost přesnějšího nastavení

prostorové regulace):

- navržené rozšíření plochy Z.3 (HU.1) a nově vymezená plocha Z.39 (HU.1) jsou kompenzovány zmenšením plochy Z.2 (HU.1) o stejnou výměru,
- nově vymezená plocha Z.40 (OX) a v posunuté poloze vymezená plocha Z.16 (OX) svou celkovou výměrou odpovídají původní ploše Z.16,
- zastavitelné plochy Z.12a, Z.12b a Z.12c svým vymezením i výměrou odpovídají původní ploše Z.12,
- zastavitelné plochy Z.28a a Z.28b svým vymezením i výměrou odpovídají původní ploše Z.28.

Obec má dostatek rozvojových ploch, nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

C.11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna územního plánu nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

C.12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 1 Územního plánu Ořech splňuje všechny požadavky, obsažené v rozhodnutích zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem:

- byly prověřeny požadavky na úpravy v plochách bydlení – umožněna je větší výška v případě výstavby podzemního podlaží, navrženy jsou změny koeficientů zpevněných ploch a zeleně,
- byly upraveny a zpřesněny regulativy v ploše plánovaného nového centra P.1 (SV.1) – vyloučeno je využití pro ubytování a občanské vybavení, které necílí na obyvatele obce, je zvýšena zastavitelnost, upřesněn minimální rozsah jednotlivých funkcí, zmírněny podmínky ve vztahu ke stávajícím stájím a špejcharu,
- u plochy Z.21 (SU.2) byla prověřena možnost napojení na budoucí obchvat obce, požadavek na toto napojení byl zapracován do podmínek využití plochy,
- v plochách pro sport (OS.1) byly zpřesněny možnosti parkování a odstavování vozidel, doplněna možnost umístění zařízení pro údržbu, drobné podnikání a služby, byla vymezena plocha přestavby P.10 a doplněn požadavek na napojení plochy Z.19a na obchvat obce,
- v plochách občanského vybavení (OV) byla doplněna možnost umístění zařízení pro údržbu, drobné podnikání a služby na podporu udržitelnosti sportu,
- byla prověřena možnost umístění technického zázemí obce v ploše Z.16 (OX), na základě toho je plocha rozdělena na plochy Z.16 a Z.40 (obě OX); v ploše Z.40 je umožněno ukládání biologického odpadu (posečená tráva, apod.),
- v plochách RO.1 a RO.2 byly doplněny podmínky pro realizaci vodohospodářských a ekostabilizačních opatření, v ploše RO.2 také pro konání velkých kulturních a společenských akcí (vhodnější poloha pro tento typ akcí nabyla v rámci prověření nalezena),
- v plochách smíšených výrobních (HU.1, HU.2 a HU.3) byla upřesněna výšková regulace tak, aby byl minimalizován negativní vliv nových staveb na vzhled sídla a byla zachována viditelnost kostelní věže,
- byla prověřena možnost směny ploch ZO.1 na pozemcích při budoucí okružní křižovatce u Pražského okruhu za plochy HU.1, návazně na to je navržena nová plocha Z.39 (HU.1), dílčí rozšíření plochy Z.3

(HU.1) a vymezení nové plochy změn v krajině K.34 (ZO.1), do které je nově zahrnuta i část původní plochy změn v krajině K.2,

- z hlediska parkování byla prověřena možnost využívání parkoviště Z.6 (DS) ve vztahu k okolním plochám s rozdílným způsobem využití, v souvislosti s tím byly upraveny regulativy ploch OS.1 a PU,
- „ekofarma“ na plochách Z.28 (VZ) a K.16 (ZS.2) byla rozdělena na dvě samostatné farmy dle vlastníků,
- plocha K.18 (DX) byla zařazena do veřejně prospěšných staveb (VD.8),
- v sousedství plochy K.23 byla upravena trasa lokálního biokoridoru do méně konfliktní polohy, v souvislosti s tím je navrženo rozšíření plochy změn v krajině K.9,
- byl prověřen a návazně zrušen zápočet ploch ze zatravnovacích profilů do koeficientu zeleně, v některých plochách byla upravena také minimální hodnota tohoto koeficientu,
- u vybraných ploch s podmínkou napojení na obchvat obce byla umožněna souběžná výstavba staveb a dopravního napojení,
- byla zrušena podmínka regulačních plánů na žádost, které nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.) již neumožňuje, nahrazeny byly podrobnějšími podmínkami v rámci ploch s rozdílným způsobem využití,
- byla zrušena podmínka dohody o parcelaci (kterou nový stavební zákon neumožňuje), místo ní je ve všech dotčených plochách požadováno prověření, zda má být uzavřena smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury,
- veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva nebyly převedeny na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění (dle nového stavebního zákona), neboť Změna č. 1 ÚP Ořech je v souladu s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona zpracovávána ještě podle starého stavebního zákona, který takové převedení neumožňuje,
- podmínky využití ploch a jejich prostorového uspořádání byly prověřeny a doplněny s ohledem na to, že je změna územního plánu pořizována s prvky regulačního plánu, a že u některých ploch bylo zpřesnění žádoucí pro zachování charakteru území.

Všechny uvedené změny jsou blíže popsány a odůvodněny v kapitole C.9.

C.13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou územního plánu nejsou navrženy žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

C.14 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Legislativní východiska

Změna č. 1 územního plánu je pořizována s prvky regulačního plánu. Definice prvků regulačního plánu, tedy "podrobností náležejících svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím" (§43 odst.3 zákona č. 183/2006 Sb.) však není v platné legislativě uvedena a v obecné rovině ani nelze zcela jednoznačně vymezit, jak přesně mohou být v územních plánech stanoveny jednotlivé regulativy (rozsudek NSS č.j. 4 As 92/2017-37 ze dne 4. 8. 2017).

Východiskem pro rozhodnutí, zda jde o prvek regulačního plánu či nikoli, proto byly konkrétní regulativy uvedené v legislativě (včetně judikatur a metodických podkladů):

- příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako možné podmínky prostorového uspořádání v územním plánu, který není pořizován s prvky regulačního plánu, vyjmenovává výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití – jde ovšem o výčet příkladný, nikoli úplný,
- metodický podklad Ministerstva pro místní rozvoj ČR jako přípustný regulativ územního plánu, který není pořizován s prvky regulačního plánu, uvádí např. šířku či rozmezí šířky pozemku pro komunikaci (jde o důležitý parametr pro hierarchii komunikací, který ovlivňuje charakter okolní zástavby) nebo požadavek na umístění stromořadí (jde o součást systému sídelní zeleně),
- podle judikatur je územní plán bez prvků regulačního plánu oprávněn regulovat také zastavěnou plochu či objem staveb (rozsudek NSS č.j. 6Ao 9/2011-55 ze dne 7. 11. 2012), stanovit výšku maximálním počtem podlaží či maximální kótou (rozsudek NSS č.j. 63 A 6/2012-227 ze dne 8. 2. 2013), požadovat respektování existující stavební čáry (rozsudek NSS č.j. 9 As 17/2015-41 ze dne 18. 6. 2015), požadovat aby se nové stavby i úprava staveb stávajících svou strukturou, objemem, hmotovým řešením, tvarem, podlažností, typem zastřešení či měřítkem přizpůsobily charakteru stávající okolní zástavby (rozsudek NSS č.j. 1 As 63/2009-139 ze dne 16. 3. 2010 či rozsudek NSS č.j. 4 As 92/2017 ze dne 4. 8. 2017) nebo stanovit různé omezující regulativy, které charakter zástavby ochrání (rozsudek NSS č.j. 6 As 39/2016-66 ze dne 30. 11. 2016 či rozsudek Krajského soudu v Praze, č.j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023); přípustná je také regulace počtu parkovacích míst / odstavných stání na stavebním pozemku (rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023),
- mezi prvky, náležející regulačnímu plánu, patří podrobná regulace umístění a prostorového uspořádání jednotlivých staveb ve smyslu § 61 odst. 1 stavebního zákona (např. návrhem parcelace, uspořádání uličního profilu, zakreslením stavebních a uličních čar, určením částí pozemku, které mohou být zastavěny, konkrétních tvarů střech, apod.), stanovení podmínek pro umístění konkrétní stavby (její přesný rozsah, kóty, stavební materiály apod.), stanovení počtu bytových jednotek v rodinném domě či omezení kapacity staveb pro ubytování (rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023).

Při posuzování dalších regulativů byla východiskem skutečnost, že regulační plán je prováděcím (realizačním) nástrojem územního plánování, nikoliv nástrojem koncepčním – koncepční roli má územní plán (rozsudek NSS č.j. 5 As 96/2019-39 ze dne 16. října 2020). Zásady pro prostorové uspořádání zástavby tedy mají být stanoveny v územním plánu, zatímco podrobné a konkrétní regulativy staveb (zpravidla přesně vymezené v grafické části dokumentace) jsou bezesporu podrobností regulačního plánu (rozsudek NSS č. j. 9 As 17/2015 – 41 ze dne 18. 6. 2015).

Z výše uvedeného vychází výčet a odůvodnění regulativů, které byly vyhodnoceny jako prvky regulačního plánu:

Použité prvky regulačního plánu

- Výška staveb – Výšková regulace není stanovena jen obecnou maximální výškou zástavby v plochách či její podlažností (což je běžná podrobnost ÚP). Ve většině ploch je rozlišena výška hlavních staveb a staveb ostatních - důvodem je snaha o citlivější navázání na ráz stávající okolní zástavby a zabránění vzniku příliš velkých hmot staveb, které mají pouze doplňkovou funkci. V plochách OV a OS.1 jsou výšky nastaveny dle způsobu využití staveb - tak, aby se v maximální míře udržela nižší výšková hladina zástavby, která nebude rušit sousední plochy rodinného bydlení a původní venkovské zástavby, a přitom nebyly blokovány stavby, u kterých je větší výška opodstatněna jejich funkcí a významem v obraze sídla. V ploše SV.4 je výška nastavena odlišně pro jednotlivé části plochy, neboť jde o velmi citlivé místo v samém jádru sídla, v sousedství památkově chráněného objektu kostela a fary.
- Výška a charakter oplocení – Regulace oplocení vychází z řešení běžných v okolní zástavbě - tedy výšky plotu, která zhruba odpovídá měřítku člověka, nenarušení charakteru stávající zástavby volbou nevhodných tvarů a materiálů (snaha o vizuální sjednocenost / podobnost oplocení, která spoluvytváří ráz lokality a přispívá ke vnímané kvalitě urbánního prostředí) a zachování pohledových vazeb mezi ulicí a stavebními pozemky i mezi pozemky navzájem (zabránění vzniku neprůhledných zdí, bránících sociální interakci a potažmo rozvoji místní komunity).

- Zachování viditelnosti věže kostela – Cílem nastavené regulace je v rámci možností zachovat charakteristické panorama sídla při pohledu z hlavních příjezdů do obce (jde zároveň o historické trasy cest). Regulativ zároveň brání vzniku příliš vysokých hmot staveb blízko Slivenecké a Zbuzanské ulice, odkud jsou daleké výhledy do krajiny.
- Fasády staveb – Podrobnější regulace vzhledu fasád je nastavena ve dvou druzích ploch. Jde jednak o plochu SV.1, určenou pro nové centrum obce, kde je požadováno, aby hmotové řešení severního okraje nového centra odpovídalo objemu a pozici stávající zástavby, která definuje předprostor okolí fary a kostela. A dále jde o plochy VZ, určené pro rozvoj malých zemědělských farem ve volné krajině, jejichž realizace bude mít vliv na krajinný ráz - u těchto staveb je požadováno, aby odpovídaly charakteru zástavby venkovských hospodářských usedlostí, a to nejen svým objemem, tvarem a měřítkem, ale také barevností; cílem je zajistit, aby stavby dobře zapadly do krajiny a jejich vliv na krajinný ráz byl pokud možno pozitivní.
- Střechy, střešní krajina – Požadavek na typ zastřešení, odpovídající sklon střechy a orientaci střešního hřebene je uplatněn v historickém jádru sídla (SV.1 až SV.4 a BI.9) a zohledňuje převažující charakter okolní střešní krajiny (převážně tradiční sedlové a valbové střechy se sklonem cca 37 - 45° a se štítovou nebo okapovou orientací vůči uličnímu prostranství). Cílem požadavku je, aby nová výstavba respektovala charakter stávajících staveb a stala se integrální součástí celku, aby nenarušila panorama sídla a jeho celkový obraz. Dalšími lokalitami, kde jsou stanoveny podrobnější požadavky na řešení zastřešení, jsou plochy pro malé zemědělské farmy ve volné krajině - jejich realizace významně ovlivní krajinný ráz a je žádoucí, aby v krajině nepůsobily cizorodě. Tvar střechy je jedním z hlavních znaků tradiční venkovské zástavby a měl by být použit především u hlavních staveb, které se zpravidla nejvíce pohledově uplatňují.
- Umístění staveb – V historickém jádru sídla (plochy SV.2 a SV.3) je při nahrazení stávající stavby novostavbou požadováno v maximální míře zachovat původní půdorysnou stopu stavby. Důvodem je uchování původního charakteru zástavby a logiky jejího uspořádání, kdy umístováním staveb podle předem daných pravidel vznikla stávající kompozice s určitým řádem a stupněm vizuální jednoty. Odlišně umístěná stavba by působila cizorodě a narušovala celek. Ze stejného důvodu jsou v plochách SV.2, SV.3, SV.4 a BI.9 nepřipustné novostavby volně stojících objektů garáží, ústících do veřejných prostranství - v dochované původní struktuře žádné takové objekty neexistovaly a působily by cizorodě (nehledě na jejich negativní vliv na ráz přilehlých veřejných prostranství).
- Profily ulic – Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy jsou stanoveny požadavky na profily obslužných komunikací, základní požadavky jsou stanoveny i na profil plánovaného obchvatu obce. Důvodem je zajištění adekvátního prostoru pro pěší, cyklisty, motorovou dopravu, parkování i pro zeleň a nastavení obdobného přístupu napříč celou obcí. Kvalita veřejných prostranství a jejich logické uspořádání je zásadní pro celkový ráz sídla a jeho vnímání obyvateli a návštěvníky.
- Počty bytových jednotek – Počty bytových jednotek v rodinných domech jsou regulovány s ohledem na kapacity infrastruktur (stávající i navržená technická a dopravní infrastruktura, občanské vybavení) a cílovou obytnou hustotu území (dostatečně velké pozemky, aby ve vztahu k počtu bytů poskytovaly svým obyvatelům přiměřenou míru soukromí a tedy umožňovaly pohodu bydlení). Ze stejného důvodu je v některých lokalitách limitováno i dělení ploch na stavební pozemky. V plochách výrobních a smíšených výrobních (VZ a HU) je limitován i počet služebních bytů - zde je důvodem především snaha vytvořit adekvátní podmínky pro výrobní a další pracovní-produkční funkce a nekomplikovat využití příslušných lokalit nadměrným rozvojem bydlení.
- Kapacity ubytovacích zařízení – Omezení kapacity ubytovacích zařízení vychází rovněž z kapacit území (technická a dopravní infrastruktura, občanské vybavení), kdy v běžné obytné zástavbě není počítáno se vznikem rozsáhlejších ubytovacích zařízení a v lokalitě Kalinův mlýn nelze pro větší počet návštěvníků zajistit adekvátní příjezd a plochy pro dopravu v klidu. Druhým důvodem je zachování pohody bydlení pro okolní obytné území a rekreačních kvalit území, bez nadměrné zátěže vyvolané provozem ubytovaných návštěvníků.

C.15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 1 **nemění důsledky územního plánu na zemědělský půdní fond**. Vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby buď nejsou předmětem záboru půdního fondu, anebo jde o změnu vymezení stávajících ploch beze změny jejich rozsahu, způsobu využití a dotčených BPEJ:

- vymezení plochy Z.39 (HU.1, 2800 m²) a zvětšení plochy Z.3 (HU.1, zvětšena o 1796 m²) je kompenzováno zmenšením plochy Z.2 (HU.1, zmenšena o 2800 + 1796 = 4596 m²); ve všech případech jde o půdu 1. třídy ochrany s BPEJ 2.03.00, rozsah záboru se nemění,
- analogicky k tomu vymezení nové plochy K.34 (ZO.1, 4596 m² je převzato z původní plochy Z.2) je kompenzováno zmenšením plochy K.2 (ZO.1) ve prospěch ploch Z.3 (1796 m²) a Z.39 (2800 m²); k ploše K.34 (ZO.1) je dále připojena část původní plochy K.2 (ZO.1) podél Pražského okruhu o výměře 2041 m² ; ve všech případech jde opět o půdu 1. třídy ochrany s BPEJ 2.03.00, rozsah záboru se nemění,
- u ploch Z.12a, Z.12b a Z.12c (vše HU.1) jde pouze o rozčlenění již dříve vymezené zastavitelné plochy, beze změny jejího vymezení a využití,
- nově vymezovaná plocha P.10 (OS.1) leží kompletně na pozemku parc. č. 315/26 s druhem „ostatní plocha“, nejde tedy o zábor ZPF,
- vymezení nové plochy Z.40 (OX, 2800 m²) je kompenzováno zmenšením a změnou vymezení plochy Z.16 (OX, původně 4011 m², nově 473 m²) při současném přesunutí plochy PU (738 m²) ze zastavitelné plochy Z.16 do Z.17 (změna původní plochy Z.16: 4011 – 2800 – 738 = 473 m²); v souvislosti s touto změnou je analogicky upraveno také vymezení plochy K.3 (RO.1); plochy Z.16, Z.40 i K.3 leží na pozemku parc. č. 316/84 s druhem „ostatní plocha“, nejde tedy o zábor ZPF,
- u ploch Z.28a a Z.28b (obě VZ) jde pouze o rozčlenění již dříve vymezené zastavitelné plochy, beze změny jejího vymezení a využití,
- u ploch K.16a a K.16b (obě ZS.2) jde pouze o rozčlenění již dříve vymezené plochy změn v krajině, beze změny jejího vymezení a využití,
- rozšíření plochy K.9 (NU) je vymezeno pro lokální biokoridor ÚSES a není tedy předmětem vyhodnocení.

Žádná ze změn se **nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa** ani nezasahuje do vzdálenosti 50 m či méně od okraje lesa.

C.16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

C.16.1 Námitky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro veřejné projednání

N01 – Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, Hrad III. Nádvoří 48/2, 119 01 Praha 1, zastoupená Mgr. et Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., advokátem, společníkem z Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., Opletalova 55, 110 00 Praha 1 a i.s. Mgr. Tomáš Láska, advokátem, společníkem z Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., Opletalova 55, 110 00 Praha 1, doručeno dne 13. 9. 2024

N01a

Citace: „Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze (dále jen „Metropolitní kapitula“) tímto podává v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona vznášejí následující námítky:

1. Námítka č. 1: Nesouhlas s vymezením nové plochy Z.40 – technické zázemí obce na pozemcích Metropolitní kapituly

A. Vymezení území dotčeného námítkou:

- pozemky parc. č. 316/84 a parc. č. st. 563 v k. ú. Ořech, na nichž navržená změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu Z.40 pro technické zázemí obce

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí s vymezením nové plochy Z.40 na pozemcích parc. č. 316/84 a parc. č. st. 563 v k. ú. Ořech a současně nesouhlasí s přípustným využitím této plochy k ukládání biologického odpadu.

C. Odůvodnění námítky

Podle návrhu změny územního plánu má být na dotčených pozemcích ve vlastnictví Metropolitní kapituly vymezena plocha Z.40 pro technické zázemí obce s funkčním využitím OX – občanské vybavení jiné (technické zázemí obce). Mezi přípustné využití plochy je pro zastavitelnou plochu Z.40 zařazeno ukládání biologického odpadu.

Vymezení této plochy je odůvodněno následovně: „V nově vymezené ploše Z.40 (vzniklé rozdělením původní Z.16) je umožněno ukládání biologického odpadu (např. posekané trávy). Plocha leží v pěším dosahu obytné zástavby obce, ale přitom v dostatečné vzdálenosti a dobré poloze, aby obytnou zástavbu esteticky ani pachově nezatěžovala.“

V platném územním plánu je na dotčených pozemcích vymezena plocha K3 – přírodní plocha pro rekreaci.

Metropolitní kapitula nesouhlasí s půdorysným vymezením plochy Z.40, která byla na dotčených pozemcích vymezena bez konzultace s vlastníkem pozemku. Budoucí umístění plochy by mělo být majetkoprávně ošetřeno s vlastníkem a Metropolitní kapitula jako vlastník dotčeného pozemku by musela s tímto využitím vyslovit svůj souhlas (nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu a vyvlastnění pozemku není možné). Je tedy v zájmu obce, aby bylo možné umístění plochy s vlastníkem pozemku předem dohodnuto.

Navržená poloha plochy Z.40 koliduje s potencionálním smysluplným umístěním vjezdu pro vozidla zajišťující obsluhu širší lokality, v níž má rovněž Metropolitní kapitula své pozemky.

Kromě toho Metropolitní kapitula striktně nesouhlasí s tím, aby bylo jako přípustné využití plochy Z.40 stanoveno rovněž ukládání biologického odpadu. Ukládání biologického odpadu v dané ploše by znamenalo nadměrné obtěžování pachovými imisemi a ohrožovalo by realizaci záměrů v přilehlé lokalitě v souladu s územním plánem. Lokalita vhodná pro ukládání kompostu by měla být umístěna ve výrazně větší vzdálenosti od stávající, resp. budoucí zástavby, její navržené umístění je krajně nevhodné a Metropolitní kapitula s ním striktně nesouhlasí.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na základě dohody obce se zástupci Metropolitní kapituly se ponechává vymezení zastavitelné plochy Z.16. Přesná výměra plochy Z.16 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání.

Nově navržená zastavitelná plocha Z.40 – její rozsah bude upraven tak, aby plošně nekolidovala s vjezdem na pozemek. Přesná výměra plochy Z.40 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání.

Ukládání biologického odpadu a kompostování zůstává beze změny – plocha je od nejbližší obytné zástavby vzdálena přes 140 m a vzhledem k převažujícím západním a jihozápadním větrům je nadměrné obtěžování pachovými imisemi irelevantní. Doplňuje se možnost využití pro stanoviště sběru tříděného odpadu.

N01b

Citace: 2. Námitka č. 2: Nesouhlas se změnou vymezení plochy Z.16 – technické zázemí obce na pozemku Metropolitní kapituly

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. 316/84 v k. ú. Ořech, na nichž navržená změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu Z.16 pro technické zázemí obce

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí s novým vymezením plochy Z.16 na pozemku parc. č. 316/84 a s jejím posunutím směrem k jihu.

C. Odůvodnění námítky

Podle návrhu změny územního plánu má být na dotčeném pozemku nově vymezena zmenšená plocha Z.16 s funkčním využitím OX – občanské vybavení jiné (technické zázemí obce), která je nově posunuta na jih.

Metropolitní kapitula s tímto posunem nesouhlasí, neboť má v dané ploše své vlastní záměry, které jsou v souladu s platným územním plánem.

Budoucí umístění plochy by mělo být majetkoprávně ošetřeno s vlastníkem a Metropolitní kapitula jako vlastník dotčeného pozemku by musela s tímto využitím vyslovit svůj souhlas (nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu a vyvlastnění pozemku není možné). Je tedy v zájmu obce, aby bylo možné umístění plochy s vlastníkem pozemku předem dohodnuto.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na základě dohody obce se zástupci Metropolitní kapituly se dosavadní zastavitelná plocha Z.16 ponechává. Přesná výměra plochy Z.16 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání. Nově navržená zastavitelná plocha Z.40 – její rozsah bude upraven tak, aby plošně nekolidovala s vjezdem na pozemek. Přesná výměra plochy Z.40 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání.

Ukládání biologického odpadu a kompostování zůstává beze změny – plocha je od nejbližší obytné zástavby vzdálena přes 140 m a vzhledem k převažujícím západním a jihozápadním větrům je nadměrné obtěžování pachovými imisemi irelevantní. Doplnuje se možnost využití pro stanoviště sběru tříděného odpadu.

N01c

Citace: „3. Námitka č. 3: Nesouhlas s vymezením dvou různých ploch Z.16 a Z.40 pro technické zázemí obce na pozemcích Metropolitní kapituly

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemky parc. č. 316/84 a parc. č. st. 563 v k. ú. Ořech, na nichž navržená změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu Z.40 a Z.16 pro technické zázemí obce

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí s tím, aby na dotčených pozemcích byly vymezovány dvě samostatné plochy pro technické zázemí obce

C. Odůvodnění námítky

Podle návrhu změny územního plánu mají být na dotčených pozemcích vymezeny dvě samostatné plochy pro technické zázemí obce Z.16 a Z.40.

Metropolitní kapitula považuje vymezení dvou ploch pro technické zázemí obce za nadměrně zatěžující a neodůvodněné. Proto trvá na tom, aby byla vymezena pouze jedna plocha pro technické zázemí obce, a to na základě předchozí konzultace s Metropolitní kapitulou.

Budoucí umístění plochy by mělo být majetkoprávně ošetřeno s vlastníkem a Metropolitní kapitula jako vlastník dotčeného pozemku by musela s tímto využitím vyslovit svůj souhlas (nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu a

vyvlastnění pozemku není možné). Je tedy v zájmu obce, aby bylo možné umístění plochy s vlastníkem pozemku předem dohodnuto.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Na základě dohody obce se zástupci Metropolitní kapituly se dosavadní zastavitelná plocha Z.16 ponechává. Přesná výměra plochy Z.16 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání. Nově navržená zastavitelná plocha Z.40 – její rozsah bude upraven tak, aby plošně nekolidovala s vjezdem na pozemek. Přesná výměra plochy Z.40 bude stanovena v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání.

Ukládání biologického odpadu a kompostování zůstává beze změny – plocha je od nejbližší obytné zástavby vzdálena přes 140 m a vzhledem k převažujícím západním a jihozápadním větrům je nadměrné obtěžování pachovými imisemi irelevantní. Doplnuje se možnost využití pro stanoviště sběru tříděného odpadu.

N01d

Citace: „4. Námitka č. 4: Námitka proti změně regulativu SV.1 na ploše P.1 – nové centrum obce spočívající v zákazu ubytovacích zařízení

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. st. 1, na němž se nachází areál bývalého statku č. p. 12 a dále přilehlý pozemek parc. č. 15/1 v k. ú. Ořech, na němž je vymezena plocha P.1 – nové centrum obce s regulativem SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum spočívající ve vypuštění ubytování z hlavního využití plochy P.1.

Současné nesouhlasí s rozšířením vymezení nepřipustného využití, dle něhož je v ploše P.1 zcela nepřipustné „občanské vybavení, které vůbec necílí na obyvatele obce (např. hotely)“.

C. Odůvodnění námítky

Metropolitní kapitula namítá, že využití plochy k ubytování nutně nemusí spočívat v umístění hotelu, ale může se jednat např. o umístění ubytovacího zařízení sociálního typu (např. ubytování pro ženy samoživitelky, seniory apod.). Může se tedy jednat rovněž o ubytovací služby, z nichž mají prospěch rovněž obyvatelé obce. Podmínka, podle níž je vyloučeno „občanské vybavení, které vůbec necílí na obyvatele obce (např. hotely)“ je pak neurčitá, neboť v praxi by nebylo možné její naplnění ověřit. Je zcela běžné, že jakékoliv občanské vybavení je využíváno jak obyvateli obce, tak i ostatními občany, vždy se jedná pouze o míru tohoto využití.

Metropolitní kapitula proto považuje úpravu regulativu spočívající ve vypuštění ubytování z hlavního využití za nedůvodnou a v části rozšiřující vymezení nepřipustného využití s ohledem na její neurčitost v praxi neaplikovatelnou, proto požaduje její vypuštění.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V námitce uváděná využití ve skutečnosti není míněno jako ubytování/ubytovny (sociální bydlení pro ženy samoživitelky je bydlení, domov pro seniory je občanské vybavení sociálních služeb) a jsou tedy v ploše i nadále přípustná.

Požadavek na vyloučení ubytování (např. hotelů) byl obsažen v zastupitelstvem schváleném obsahu změny ÚP, obec na něm trvá. Požadavku podatele ponechat ubytování v hlavním využití se proto nevyhovuje. Pro jednoznačný výklad bude do podmínek využití území uvedena možnost realizace např. sociálního bydlení pro ženy samoživitelky, seniory apod.

Nepřípustnost „občanského vybavení, které vůbec necílí na obyvatele obce (např. hotely)“ je skutečně problematická, jak vyplývá i ze Stanoviska krajského úřadu k návrhu Změny č. 1 ÚP Ořech. Proto bude v nepřípustném využití tento text nahrazen pouze slovy „hotely, penziony, ubytovny a zařízení obdobného typu.“

N01e

Citace: „5. Námitka č. 5: Námitka proti změně regulativu SV.1 na ploše P.1 – nové centrum obce spočívající ve stanovení detailních podmínek prostorového uspořádání

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. st. 1, na němž se nachází areál bývalého statku č. p. 12 a dále přilehlý pozemek parc. č. 15/1 v k. ú. Ořech, na němž je vymezena plocha P.1 – nové centrum obce s regulativem SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum spočívající ve stanovení nových podmínek prostorového uspořádání, a to konkrétně těchto podmínek:

- minimálně 30 % hrubých podlažních ploch bude využito pro bydlení
- minimálně 30 % hrubých podlažních ploch bude využito pro občanské vybavení, uvedené v hlavním využití; z toho minimálně 800 m² hrubých podlažních ploch bude pro občanské vybavení přímo cílené na obyvatele obce (např. obchod s potravinami, pobočka pošty, ordinace praktického lékaře, společenská místnost apod.)

Metropolitní kapitula žádá jejich vypuštění.

C. Odůvodnění námítky

Pro danou plochu je vyžadováno pořízení regulačního plánu, přičemž podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem mají být regulačním plánem dále zpřesněny.

Detailní podmínky prostorového uspořádání nelze bez regulačního plánu striktně definovat. Pokud jde o plochy občanského vybavení, bude investor zkoumat jejich strukturu a kvalitu s ohledem na místní poměry a existující poptávku. Detailní podmínky prostorového uspořádání tedy nelze stanovit administrativně („od stolu“) bez odborného posouzení, k němuž musí dojít v rámci pořizování regulačního plánu.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pro plochu SV.1 na ploše P.1 nebudou stanoveny prostorové podmínky uspořádání území. Pro plochu P.1 je požadováno pořízení regulačního plánu, ve kterém bude zastoupení jednotlivých funkcí dořešeno na základě podrobného prověření území v návaznosti na okolní zástavbu.

N01f

Citace: „6. Námitka č. 6: Námitka proti změně regulativu SV.1 na ploše P.1 – nové centrum obce spočívající v požadavku na zachování vzhledu severní fasády stáje a špejcharu

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. st. 1, na němž se nachází areál bývalého statku č. p. 12 a dále přilehlý pozemek parc. č. 15/1 v k. ú. Ořech, na němž je vymezena plocha P.1 – nové centrum obce s regulativem SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum spočívající ve stanovení nových podmínek prostorového uspořádání, a to konkrétně těchto podmínek:

- rozšíření náměstí do plochy SV.1 bude řešeno regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím, s přihlédnutím na zachování vzhledu severní fasády stáje a špejcharu, která je zásadní pro charakter

předprostoru fary a kostela

Metropolitní kapitula žádá jejich vypuštění.

C. Odůvodnění námítky

Stávající objekt stáje a špejcharu je v dezolátním stavu a jejich zděné i dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevomorkou. Požadavek na zachování vzhledu severní fasády stáje a špejcharu proto nereflektuje stávající stav objektu, jehož rekonstrukce je z důvodu jeho stavebně-technického stavu nerealizovatelná.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek uvedený v dokumentaci: „řešit rozšíření náměstí do plochy SV.1 regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím“ bude na základě dohody s obcí vypuštěn.

Požadavek na „zachování vzhledu severní fasády stáje a špejcharu“ směřuje k zachování charakteru cenného předprostoru kostela a fary a nenařizuje rekonstrukci stáje a špejcharu, jak se domnívá podatel. Formulace požadavku bude upravena, aby byl lépe srozumitelný a jednoznačný: „severní průčelí stáje a špejcharu, které zásadním způsobem dotváří předprostor fary a kostela, bude buď zachováno, anebo v případě novostavby na místě stáje a špejcharu nahrazeno novým průčelím obdobného vzhledu“.

N01g

Citace: „7. Námitka č. 7: Námitka proti změně regulativu RO.2 pro plochu K.3 – přírodní plocha pro rekreaci

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. 316/84 v k. ú. Ořech, na němž navržená změna územního plánu vymezuje plochu K.3 s regulativem RO.2

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu RO.2 spočívající v rozšíření hlavního využití této plochy jako „venkovní plochy pro pořádání kulturních a společenských akcí“.

C. Odůvodnění námítky

Navrhovanou změnou územního plánu má dojít k rozšíření hlavního využití této plochy jako „venkovní plochy pro pořádání kulturních a společenských akcí“. Tento způsob využití nebyl s Metropolitní kapitulou nijak předem projednán a Metropolitní kapitula jako vlastník dotčeného pozemku by musela s tímto využitím vyslovit svůj souhlas (nejedná se např. o veřejně prospěšnou stavbu). Metropolitní kapitula má s využitím pozemku své vlastní záměry v souladu s územním plánem.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Na základě dohody obce se zástupci Metropolitní kapituly nebude hlavní využití doplňováno o venkovní plochy pro pořádání kulturních a společenských akcí. V podmínkách hlavního využití bude text doplněn a bude znít: „veřejně přístupné plochy pro rekreaci, kulturu a sport na plochách přírodního charakteru, pobytové louky“.

N01h

Citace: „8. Námitka č. 8: Námitka proti změně regulativu HU.1 – plochy smíšené výrobní všeobecné – intenzivní pro plochy 2.12, Z.2 a Z.3

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemky parc. č. 40/1, 40/2, 41/17, 41/71, 46/69, 50/10, 361/1, 361/5 v k. ú. Ořech, na nichž je vymezena plocha Z.12 s regulativy HU.1 – plochy smíšené výrobní všeobecné – intenzivní

- pozemky parc. č. 65/16, 65/17, 65/2, 79/2, 79/3 v k. ú. Ořech, na nichž je vymezena plocha Z.2 a Z.3 s

regulativy HU.1 – plochy smíšené výrobní všeobecné – intenzivní

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu HU.1 spočívající v požadavku, podle něhož výška staveb zároveň nesmí překročit stanovenou nadmořskou výšku – v ploše Z.12a výšku 365 m.n.m., v plochách Z.2, Z.3 a Z.12b výšku 368 m. n. m. a v ploše Z.12c výšku 370 m.n.m.

Metropolitní kapitula dále nesouhlasí se změnou regulativu HU.1, podle níž bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu (ul. Ořešská), východu (ul. Slivenecká od rozhraní ploch HU.2 a HU.3 dále k obci) a západu (ul. Zbuzanská) nebudou stavby zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele; věž musí být viditelná minimálně od úrovně 380 m.n.m. (cca úroveň parapetu horních oken).

C. Odůvodnění námítky

Navrhovanou změnou územního plánu má dojít ke zpřísnění regulativů HU.1 oproti stávajícímu územnímu plánu, a to stanovením požadavku, aby stavby nepřekračovaly určitou stanovenou nadmořskou výšku, resp. nově definují požadavek nezakrytí pohledu na dominantu obce.

Metropolitní kapitula toto zpřísnění požadavků považuje za nedůvodné, když stávající podmínky (maximální výška staveb 12 m a dále požadavek, aby z příjezdů do obce ze severu, východu a západu stavby nezakrývaly pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele) jsou dostatečné a přiměřené.

Zpřísnění regulativu HU.1 by současně představovalo závažné porušení smlouvy o vzájemné spolupráci a o uzavření budoucích smluv uzavřené mezi obcí a Metropolitní kapitulou, již je obec vázaná.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Dosavadní regulace vychází vstříc vlastníkovu pozemku, když v rámci projednávání platného územního plánu došlo v dotčených plochách postupně k navýšení maximální výšky staveb z 10 m na 12 m a koeficientu zastavění ze 30 % na 50 %. V menší míře zohledňuje dosavadní regulace vliv na krajinný ráz, na přilehlé rekreační zázemí obce a na hřbitov.

V požadavcích na Změnu č. 1 ÚP se proto řada podnětů týkala přílišné maximální výšky v ploše HU.1 a požadovala podrobněji prověřit výškovou regulaci tak, aby byl minimalizován negativní vliv nových staveb na vzhled celého sídla a existující pohledové vazby. Stejně tak bylo požadováno upřesnit požadavky na zachování viditelnosti věže kostela.

Posouzení výškové hladiny staveb bylo provedeno a na jeho základě bylo navrženo omezení maximální nadmořské výšky, které smí stavby dosáhnout. Vlastník tak není omezen na svých právech, maximální výška staveb není navrženou změnou snížena, ovšem ve vyšších polohách dotčených pozemků bude nutné částečné zahloubení staveb (vzhledem k záměru umístit v ploše výrobní či skladovací haly by stejně bylo nutné terén srovnat). Zároveň navrženou regulací dojde k výraznému snížení negativního vlivu nových staveb na okolí, včetně zachování průhledů do krajiny z příjezdů do obce od západu a od východu. V reakci na námítku byla všechna dotčená místa znovu prověřována a zpřísnění regulace bylo shledáno důvodným. Určité zmírnění regulace je bez ztráty jejího smyslu možné jen v ploše pod navrhovaným rozšířením hřbitova (plocha Z.12b), kde se výška staveb bude uplatňovat téměř výhradně vůči hřbitovu a pro odclonění staveb je možné zvýšit plánovaný zemní val – proto je zde navrženo maximální nadmořskou výšku staveb o 1 m navýšit a bude uvedeno 369 m n. m.

Rovněž byla podrobně prověřována dosavadní mírně vágní podmínka, že má být na příjezdech do obce viditelná věž kostela, a bylo upřesněno, o jakou část věže jde. Jde tedy o upřesnění regulace, nikoli o nedůvodné zpřísnění, jak se domnívá podatel. Upřesněná podmínka se navíc ploch Z.2, Z.3, Z.12a, Z.12b a Z.12c vůbec nedotýká, protože pohledová vazba buď vede mimo tyto plochy, anebo (u plochy Z.12c) nad jejich nezastavitelnou částí. Námítka k upřesnění viditelnosti věže kostela je proto irelevantní.

N01i

Citace: „9. Námitka č. 9 Námitka proti změně regulativu Bl.7 – bydlení individuální 7 pro plochy Z.20 a Z.23

A. Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek parc. č. 295/1 v k. ú. Ořech, na němž je vymezena plocha Z.23 a pozemek parc. č. parc. č. 85/15 v k. ú. Ořech, na němž je vymezena plocha Z.20 s regulativem Bl.7 – bydlení individuální 7

B. Text námítky

Metropolitní kapitula nesouhlasí se změnou regulativu Bl.7 spočívající v požadavku,

- realizovat nejpozději souběžně se stavbami nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality
- u plochy Z.20 je podmínkou prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejské a z nově navrženého obchvatu obce a realizace dopravního napojení na navržený obchvat obce nejpozději souběžně se stavbami

Metropolitní kapitula požaduje zachování stávajících podmínek využití dle platného územního plánu.

C. Odůvodnění námítky

Metropolitní kapitula považuje navrhovanou úpravu regulativu za nesrozumitelnou („realizovat nejpozději souběžně se stavbami“), přičemž nové znění může vést k výkladovým nejasnostem.

Proto považujeme za vhodné zachování stávajícího regulativu Bl.7 v nezměněné podobě.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Námitka vůči první podmínce je důvodná, skutečně by mohlo docházet k výkladovým obtížím. Do podmínky proto nebude doplňován text „nejpozději souběžně se stavbami“.

Změna druhé podmínky byla navržena mimo jiné na základě podnětu podatele, uplatněného k návrhu obsahu změny ÚP. Pokud nyní podatel požaduje změnu neprovádět, lze mu vyhovět. Formulace podmínky bude nicméně upřesněna, aby jednoznačně požadovala napojení na již realizovaný obchvat, nikoli jen přípravu tohoto napojení – podmínka tedy bude znít „u plochy Z.20 je podmínkou prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejské a z obchvatu obce a realizace dopravního napojení na dokončenou západní větev obchvatu obce.“

N02 – Josef Majer, bez udání adresy, doručeno dne 11. 9. 2024

Citace: „Vznáším námitku proti územnímu plánu obce Ořech veřejně projednaném dne 5.9.2024 v 18:00 v prostorách sokolovny ve smyslu procesního pochybení.

Při veřejném projednání byli přítomní vlastníci seznámeni se skutečností, že u původního územního plánu platícího 9 let, zastupitelstvo iniciuje změny, které vzešly z připomínek vlastníků, investorů a občanů obce. Na veřejném projednání bylo exaktně řečeno, že účastníci se mohou ve stanovené lhůtě vyjádřit jen a pouze k těmto prezentovaným změnám. Tato okolnost však ve Veřejné vyhlášce k projednání změny nebyla výslovně řečena. Vyjádření pouze ke změnám se jeví jako diskriminační, protože neumožňuje dotčeným osobám vyjádřit se ke změně územního plánu jako takové. Připomínky tam prezentované, byly z valné většiny připomínky, které byly obci doručeny před tímto projednáním a ze své podstaty vyplývá, že se jedná hlavně o připomínky investorů a developerů. Tyto organizace tímto postupem, který vylučuje další připomínky řadových občanů, diskriminuje ty, kteří připomínky mají, ale obec je do své prezentované verze nezahrnula. Je proto bezpodmínečně nutné umožnit občanům připomínkovat územní plán jako takový, a ne pouze jeho účelové změny.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Úpravy, které byly představeny na veřejném projednání Změny č. 1 ÚP byly provedeny

k Územnímu plánu Ořech, který nabyl účinnosti dne 16. 2. 2024 a nikoli k původnímu Územnímu plánu obce Ořech, který nabytím účinnosti nového územního plánu pozbyl platnosti. Úpravy, které jsou obsahem změny č. 1 ÚP byly vyvolány částečně zastupitelstvem obce na základě původních námitek a připomínek veřejnosti k novému ÚP Ořech a zároveň na základě doručených podnětů na Změnu č. 1 ÚP na základě výzvy zveřejněné dne 7. 3. 2024 na úřední desce obce, kdy se mohli majitelé pozemků a nemovitostí vyjadřovat k ÚP Ořech do 21. 3. 2024. Z toho plyne, že obec dala transparentní možnost všem majitelům pozemků a nemovitostí v přiměřené době zaslat své náměty na Obecní úřad. Zástupci obce společně se zpracovatelem a pořizovatelem se doručnými podáními zabývali a výsledek byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení obsahu Změny č. 1 ÚP a zastupitelstvo obce schválilo/neschválilo zařazení podnětů do Změny č. 1 ÚP dne 25. 3. 2024

Dále je třeba konstatovat, že ze stavebního zákona jednoznačně vyplývá, že ke změně územního plánu mohou podávat stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky všichni dotčení, a to pouze ke změnám, které jsou obsahem projednávané změny.

N03 – Ing. Ivona Mandulová, Višňová 282, Ořech; RNDr. Miroslav Mandula, Píškova 1949, Praha, doručeno dne 13. 9. 2024

N03a

Citace: „Podávají následující připomínky k navrhované Změně č. 1 ÚP obce Ořech:

1. Limit pro výšku oplocení mezi parcelami na plochách pro individuální bydlení:

Považujeme za vhodné sjednotit podmínky na srovnatelných plochách (B1.3 a B1.7) stanovením jednotné maximální výšky staveb oplocení mezi parcelami na 2,0 m, tj. výšku podle Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a výšku oplocení k veřejným plochám stanovit na 1,8 m.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Nižší výška oplocení vůči veřejným prostranstvím má podstatný vliv na vzhled a charakter ulic, stejně jako zachování míry průhlednosti. Naopak ploty mezi parcelami mohou být vyšší a případně neprůhledné, aby zajistily větší míru soukromí především v zahradních částech parcel. Sjednocení podmínek na srovnatelných plochách je žádoucí a bude v dokumentaci doplněno.

N03b

Citace: „2. Nesouhlasíme s navrhovanými změnami v oblasti B1.2 a B1.4, ve kterých by bylo povoleno realizovat stavby na 35 %, zpevněné plochy na 20 % a zeleň by se omezila na 45 % výměry.

Nová výstavba v Ořechu byla dlouhodobě koncipována jako rozvolněná, s omezenými koeficienty zastavěnosti a zpevněných ploch, což se odráželo v ÚP. Nyní je patrná snaha o maximální stavební využití rozvojových ploch, bez ohledu na současný venkovský charakter Ořecha a současné obyvatel.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Důvodem je sjednocení podmínek na pozemcích řadových rodinných domů napříč obcí. Mírné omezení požadovaného procenta zeleně je v ploše B1.2 potřebné vzhledem k nutnosti zajistit dvě parkovací stání na vlastním pozemku, což si vyžádá příslušnou zpevněnou plochu. V ploše B1.4 nedojde ke zhoršení situace, neboť souběžně se zmírněním koeficientu zeleně je touto změnou ÚP navrženo vyloučení zápočtu zatravnovací dlažby, takže v ploše B1.4 nebude možné stávající rozsah zeleně reálně snížit.

Venkovský charakter Ořecha je chráněn podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch obdobně, jako v původním územním plánu. Řadové rodinné domy (umožněné také již v původním územním plánu) ovšem nejsou charakterem venkovské zástavby.

N03c

Citace: „3. Omezení maximální výšky budov pro plochu HU.1 jejich maximální nadmořskou výškou bez uvedení vztahného systému není přesné a postrádá smyslu. Totéž se týká plochy HU.2.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Námitka je důvodná, jedná se o opomenutí zpracovatele ÚP. Na příslušná místa textu bude doplněno, že vztahným systémem je Balt po vyrovnání (BpV).

N03d

Citace: „4. Pokud by v plochách HU.1 a HU.2 byla využita maximální výška zástavby, je z modelových zákresů zřejmé, že by došlo k úplnému uzavření dosavadního viditelného horizontu a změně charakteru pohledu do krajiny. Není v zájmu obce toto extenzivní využití připustit.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Dosavadní regulace v územním plánu umožňovala v plochách HU.1 stavby o výšce 12 m bez dalšího omezení. Na základě požadavků na Změnu č. 1 ÚP byla výšková regulace podrobněji prověřena a bylo navrženo omezení maximální nadmořské výšky staveb, aby byl minimalizován jejich negativní vliv na vzhled sídla a existující pohledové vazby, včetně průhledů do krajiny. Návrh je kompromisem, který nezablokuje využití ploch HU, ale výrazně sníží viditelnou výšku v nich umístěných staveb při pohledu z příjezdu do obce od západu a od východu. Jak je patrné ze zákresů do fotografií, je maximální výška navržena tak, aby horizonty zůstaly viditelné. Změně charakteru pohledu do krajiny nelze zabránit, pokud nemá být zrušena zastavitelnost předmětných ploch.

N03e

Citace: „5. Regulace termínu výstavby komunikací pro plochy B1.7 je formulována nejednoznačně. Účelem má být zabránit dlouhé rozestavěnosti. Z formulace nevyplývá, které stavby budou a v jakém časovém odstupu posuzovány pro splnění podmínky regulace. Pokud např. mezi první a poslední stavbou na daném území bude odstup 10 let, pak je možno vybudovat dle formulace komunikace a sítě kdokoliv během těchto 10 let.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Námitka je důvodná, při povolování staveb by skutečně mohlo docházet k výkladovým obtížím. Do podmínky proto nebude doplňován text „nejpozději souběžně se stavbami“, ale bude uvedeno „realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury“.

N04 – MUDr. Miroslav Nosek, Kopaninská 320, 252 25 Ořech, doručeno dne 13. 9. 2024

Citace: „Mé negativní stanovisko se týká současného obecného trendu, který je soustavně uplatňován ve změnách územního plánování, a týká se zmenšování pozemků na rodinnou výstavbu pod 900 m², s tím

povolování zvyšování koeficientu zastavění a současně snižování koeficientu zeleně jako nového „nezbytného“ standardu. Všechny tyto změny jsou prováděny spíše v zájmu budoucího investora, bohužel bez ohledu na širší debatu s obyvateli obce Ořech, jejich zájmy, a vedou jednostranně k trvalým, nevratným změnám zahušťování budoucí výstavby, nedostatečnému přizpůsobení obslužných komunikací i další infrastruktury.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Výměra 900 m² je dle současného trendu zcela dostačující – větší výměrou pozemků dochází k dalším záborům ZPF; výměry pozemků v obci jsou v současné době v okrajových částech obce v průměru od 700 m² do 1.000 m².

O zahuštění zástavby stanovením min. výměry pozemků 900 m² lze polemizovat, neboť výměra je dostatečná pro výstavbu 1 RD i dalších staveb pro uspokojení obyvatel, jako je bazén a jiné doplňkové stavby při zachování potřebného zastoupení zeleně.

N05 – Ředitelství silnic a dálnic ČR, s. p., Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha 4, čj. RSD-55686/2023-4 ze dne 11. 9. 2024

Citace: „ŘSD zasílá k návrhu Změny č. 1 územního plánu (dále jen „ÚP“) Ořech pořizované dle ustanovení § 323, odst. 9, zákona č. 283/2021 Sb., (Nový stavební zákon) v režimu zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon), jako oprávněný investor podle § 52 odst. 2 Stavebního zákona níže uvedené námitky.

V těsné blízkosti hranice k. ú. obce Ořech je vedena dálnice DO 515, na které sledujeme záměr rozšíření o jeden jízdní pruh na každou stranu, které je nezbytné z důvodu zachování požadované úrovně kvality dopravy při zvyšujících se intenzitách dopravy. Rozšířením dálnice dojde k drobnému zásahu na území obce Ořech.

ŘSD uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ořech následující námitky:

- V plochách HU.1, HU.2, MU.z a ZO.1 požadujeme do přípustného využití uvést dopravní infrastrukturu. S vymezením plochy ZO.1 K.34 souhlasíme pouze za podmínky, že v této ploše bude možné umístit rozšiřované těleso dálnice DO 515.

Odůvodnění: Možnost umístění dopravní infrastruktury, konkrétně tělesa rozšiřované dálnice DO 515 na plochy bezprostředně navazující na stávající těleso dálnice je pro rozšíření dálnice nezbytné. Rozšíření dálnice je potřebné z důvodu zkvalitňování dopravní infrastruktury, zachování bezpečnosti a plynulosti dopravy při narůstajících intenzitách dopravy a je plně v souladu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými platnou Politikou územního rozvoje ČR.“

Pozn.: ŘSD, s. p. není uveden v seznamu oprávněných investorů na KÚ SK, tudíž nemůže zasílat námitky dle stavebního zákona. Jeho „námitky“ jsou uvedeny ve stanovisku Ministerstva dopravy ČR, kde jsou vyhodnoceny a dokumentace je podle nich upravena.

C.16.2 Námitky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání

N05 – Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, Hrad III. Nádvoří 48/2, 119 01 Praha 1, zastoupená Mgr. et Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., advokátem, společníkem z Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., Opletalova 55, 110 00 Praha 1 a i.s. Mgr. Tomáš Lásk, advokátem, společníkem z Advokátní kancelář KF Legal, s.r.o., Opletalova 55, 110 00 Praha 1, doručeno dne 11.9.2025

N05a

Citace: „Str. 17, Vymezení pojmu, Nová formulace:

Služebními byty se pro danou stavbu či areál rozumí byty osob, zajišťující provozní pohotovost, správu anebo dohled a dále byty majitelů anebo provozovatelů (nájemců) nebytových jednotek, stavby či areálu.

Důvodem je, že z definice služebních bytů vypadlo to, co s Obcí očekáváme, že např. nebytovou jednotku obsadí lékař jako nájemce a současně bude mít k dispozici služební byt. Dosavadní formulace je pouze pro byt správce.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V připomínce je sice odkaz na str. 17, ale jedná se definici použitých pojmů na str. 28-30. Z definice „Služebními byty se pro danou stavbu či areál rozumí byty osob, zajišťujících provozní pohotovost, správu anebo dohled, a dále byty majitelů stavby či areálu.“ lze dovodit, že se nejedná pouze o byty správců, ale i o další osoby, které mohou mít služební byt k dispozici.

N05b

Citace: „Str. 30, Změnit a doplnit: Zpevnění komunikací je přípustné... nahradit

Nová formulace: Zpevněné komunikace jsou přípustné pouze při vyřešení likvidace srážkových vod v místě.

Důvodem je srozumitelnější formulace.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Řešení Podmínek pro plochy v nezastavěném území v rámci řešení komunikací nebylo obsahem Změny č. 1 k veřejnému projednání a ani k opakovanému veřejnému projednání. V dokumentaci je uvedeno „V plochách AU, MU, LU a NU je možné umísťovat nezpevněné komunikace, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství a lesa, a nezpevněné komunikace pro bezmotorovou dopravu. Zpevnění komunikací je přípustné při zachování vsakování srážkových vod v místě (vodopropustnost).“, z čehož vyplývá, že se jedná jednoznačně o komunikace v nezastavěném území a je zcela zřejmé, jak v případě návrhu komunikací projektovat jejich případné trasy a není třeba formulaci upravovat.

N05c

Citace: „Str. 40, Bl.7 – bydlení individuální, Rozlišit výšku zástavby u hlavního a podmíněně přípustného využití:

Doplnit formulaci: Maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 2 nadzemní podlaží zároveň a zároveň max. 8,5 m.

Odůvodnění: Jedná se o navýšení pouze u podmíněně přípustného využití, tj. občanské vybavenosti – Tento typ staveb se zpravidla provádí skeletovým způsobem a teprve poptávka určí vnitřní členění půdorysu. Může vzniknout jedna větší jednotka o stovkách m², kde potom je nutné: i) vyhovět hygieně z hlediska světelné výšky (např. až 4 m) a ii) nutnosti umístit pod stropem vzduchotechniku, požární rozvody apod. – potom tedy může 1. NP mít výšku až 4,5 m...Z tohoto důvodu je třeba celkovou výšku navýšit – jedná se o typ stavby rodinného domu.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V rámci podmínek prostorového uspořádání budou upraveny výšky zástavby samostatně pro hlavní a podmíněně přípustné využití následovně:

- maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m (resp. 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m v případě výstavby

podzemního podlaží)

- maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m

Z výše uvedeného vyplývá, že se v případě staveb v podmíněně přípustném využití jedná o doplňující občanskou vybavenost takového charakteru, který neomezí pohodu bydlení a zároveň jejich hmota, zejména výška, bude odpovídat stanovené výšce rodinných domů. Nejedná se tedy výlučně o stavby pro občanskou vybavenost, pro které jsou v Územním plánu vymezeny samostatné plochy, pro které jsou stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání.

N05d

Citace: „Str. 43, Plocha SV.1, Nesouhlasíme s doplněním a požadujeme vypustit ustanovení: „Severní průčelí stáje a špejcharu, které zásadním způsobem dotváří předprostor fary a kostela, bude buď zachováno, anebo v případě novostavby na místě stáje a špejcharu nahrazeno novým průčelím obdobného vzhledu“

Nová formulace: „Hmotové řešení severního okraje nového centra bude odpovídat objemu a pozici stávající zástavby, která definuje předprostor okolí fary a kostela.“

Odůvodnění: Podstatné je předprostor kostela a fary neměnit. Jaký bude navržený architektonický detail, materiál a tvarosloví fasády je nezbytné ponechat odborné odpovědnosti architekta a jeho argumentaci vůči Obci, církvi a úřadům. Regulační prvky zástavby i v této věci budou řešeny v dalším stupni, tj. Regulačním plánu, který bude veřejně projednáván a nelze je již nyní předjímat.“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V případě návrhu hmotového řešení severního průčelí stáje a špejcharu je nutné zachování hodnotných prostor a zachování cenného předprostoru kostela a fary. Ale z hlediska upřesnění prostoru bude ustanovení upraveno následovně: ~~„Severní průčelí stáje a špejcharu, které zásadním způsobem dotváří předprostor fary a kostela, bude buď zachováno, anebo v případě novostavby na místě stáje a špejcharu nahrazeno novým průčelím.“~~ „Hmotové řešení severního okraje nového centra bude odpovídat objemu a pozici stávající zástavby, která definuje předprostor okolí fary a kostela.“ Význam zachování předprostoru kostela a fary se tímto nebude měnit.

V souvislosti s tím bude ze Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.A (kapitola A.13.1 ÚP) vypuštěna věta „Bude zachován vzhled severní části statku (stáje se špejcharem) ze strany fary a kostela.“

N05e

Citace: „Str. 47, SU.1 – smíšené obytné všeobecné – Zbuzanská.

Doplnit Hlavní využití: Čerpací stanice a rychlé občerstvení

Změnit Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží+podkroví a zároveň max. 9,5 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň 8,5 m

Odůvodnění: Poptávka po drobných službách na pozemku nemá praktického využití, protože pro občany Ořecha i Zbuzan je pozemek vzdálen od intravilánu. Kapitula plánuje obohacení nabídky služeb na pozemcích SX1 a SX2, které jsou občanům Ořecha přístupnější – před frekventovaným obchvatem. Naopak poptávka ze strany účastníků dopravy na obchvatu je očekávána a již nyní existuje. I tak může být čerpací stanice a rychlé občerstvení a prodejna pro občany Ořecha přínosem, jak tomu zpravidla bývá už vzhledem k pracovní době apod.

Pokud jde o výšky, jedná se o skeletové budovy vyšších výšky podlaží.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Využití pro čerpací stanici a rychlé občerstvení je možné již na základě nyní platných podmínek hlavního využití, nicméně na základě námítky zde budou tyto služby explicitně uvedeny.-

Úprava max. výšky staveb hlavního využití bude sjednocena, resp. znění bude upraveno následovně:

- *maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9,5 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m*

N05f

Citace: „Str. 51, SX.1 – smíšené obytné jiné 1, Stejně jako u Bl.7:

Rozlišit výšku zástavby u hlavního a podmíněně přípustného využití: Doplnit: Maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 2 nadzemní podlaží zároveň a zároveň max. 8,5 m.

A dále jako u Bl.7 doplnit: Koeficienty u staveb s přípustným využitím v ploše SX.1: koeficient zastavění max. 50 %, koeficient zpevněných ploch max. 40 %, koeficient zeleně min 10 %“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: V rámci podmínek prostorového uspořádání budou upraveny výšky zástavby samostatně pro hlavní a podmíněně přípustné využití následovně:

- *maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m (resp. 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m v případě výstavby podzemního podlaží)*

- *maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m, koeficient zastavění max. 50 %, koeficient zpevněných ploch max. 40 %, koeficient zeleně min. 10 %.*

Z výše uvedeného vyplývá, že se v případě staveb v podmíněně přípustném využití jedná o doplňující občanskou vybavenost takového charakteru, který neomezí pohodu bydlení a zároveň jejich hmota, zejména výška, bude odpovídat stanovené výšce rodinných domů. Koeficienty max. zastavění, zpevněných ploch a zeleně budou korespondovat s podmínkami v plochách Bl pro stejné využití. Nejedná se tedy výlučně o stavby pro občanskou vybavenost, pro které jsou v Územním plánu vymezeny samostatné plochy, pro které jsou stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání.

N05g

Citace: „Str. 51 a 52, SX.2 – smíšené obytné jiné 2, Doplnit: Maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 2 nadzemní podlaží zároveň a zároveň max. 8,5 m.

A dále jako u Bl.7 doplnit: Koeficienty u staveb s přípustným využitím v ploše SX.1: koeficient zastavění max. 50 %, koeficient zpevněných ploch max. 40 %, koeficient zeleně min 10 %

Odůvodnění: Jedná se o stejné regulativy jako u Bl.7 pro lokality Z20 a Z23. I tyto pozemky jsou vhodné pro drobné služby a občanskou vybavenost.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Odůvodnění: V rámci podmínek prostorového uspořádání budou upraveny výšky zástavby samostatně pro hlavní a podmíněně přípustné využití následovně:

- *maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m (resp. 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m v případě výstavby podzemního podlaží)*

- *maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m, anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m, koeficient zastavění max. 50 %, koeficient zpevněných ploch max. 40 %, koeficient zeleně min. 10 %.*

Z výše uvedeného vyplývá, že se v případě staveb v podmíněně přípustném využití jedná o doplňující občanskou vybavenost takového charakteru, který neomezí pohodu bydlení a zároveň jejich hmota, zejména výška, bude odpovídat stanovené výšce rodinných domů. *Koeficienty max. zastavění, zpevněných ploch a zeleně budou korespondovat s podmínkami v plochách BI pro stejné využití.* Nejedná se tedy výlučně o stavby pro občanskou vybavenost, pro které jsou v Územním plánu vymezeny samostatné plochy, pro které jsou stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání.

N05h

Citace: „Str. 54, OX – občanské vybavení jiné (technické zázemí obce):

Zásadně nesouhlasíme a požadujeme vypustit doplnění: Přípustné využití - Stanoviště sběru tříděného odpadu
Zátěž pro obyvatelstvo a blízký hřbitov – hluk, prach, doprava“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že obec nepředpokládá vybudování centralizovaného sběrového místa v této ploše, ale bude se jednat pouze o plochu pro běžné kontejnery pro tříděný odpad, tak jako v mnoha jiných případech v obci, tak není nutné v přípustném využití uvádět „Stanoviště sběru tříděného odpadu“ a lze ji vypustit. Samostatné kontejnery na tříděný odpad jsou součástí mobiliáře, který je v plochách OX – občanské vybavení (technické zázemí obce) umožněn.

N05i

Citace: „Str. 59-60, Stávající text navržený v Z.01: Výška staveb zároveň nesmí překročit stanovenou nadmořskou výšku – v ploše Z.12a výšku 365 m.n.m. Bpv, v plochách Z.2 a Z.3 výšku 368 m.n.m. Bpv, v ploše Z.12b výšku 369 m.n.m Bpv a v ploše Z.12.c výšku 370 m.n.m.

Navrhujeme upravený text: Výška staveb nesmí překročit stanovenou nadmořskou výšku v ploše Z.12a výšku 365 m.n.m. Bpv, v plochách Z.2, Z.3, Z.12b, Z.12.c výšku 370 m.n.m. Bpv.

Odůvodnění: Změna v podmínkách prostorového uspořádání týkající se pozemků, Z.2, Z.3 Z.12a a Z12b, které jsou ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta jsou jednoznačným omezením a zhoršením využitelnosti pozemků oproti stávajícímu platnému Územnímu plánu a jsou současně porušením smluvního vztahu mezi Metropolitní kapitulou a Obcí.

Takové zhoršení, pokud by bylo přijato má nezbytné právní konsekvence spojené se snížením hodnoty pozemků a závažným porušením smlouvy uzavřené mezi Obcí Ořech na straně jedné a Metropolitní kapitulou na straně druhé.

Prezentace a argumentace vedená při veřejném projednání zcela postrádala odborný základ a podklady a byla věcně nesprávná a právně závadná. Není povinností vlastníka pozemků investovat prostředky, aby tato tvrzení vyvrátil. Vlastník v této věci nabízí porovnání ne s domnělými stavbami ale stávajícími existujícími stavbami a jejich uplatněním v požadovaných pohledech. Pro příklad uvádíme stavbu Porsche na východě a stavby stodoly

fary a statku na západě, jejichž nadmořská výška je jasně definovaná. V této věci požadujeme místní šetření se pověřeným zástupcem Obce.

Ustanovení o průkazu viditelnosti věže žádáme ponechat v původním znění dle Územního plánu

Odůvodnění: Nedůvodné a neodborné, zasahující zhoršení hodnoty pozemků. Mimochodem požadavek na viditelnost 380 m.n.m. neznamená viditelnost okna věže, ale viditelnost kostela.“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: V plochách **Z.2, Z.3** nebyla úprava maximální nadmořské výšky staveb předmětem Změny č. 1 k opakovanému veřejnému projednání, regulativ bude prověřen geodetickým zaměřením a výkresy řezů založení staveb, zda je regulativ v uvedených plochách nutný.

/Maximální nadmořská výška staveb byla v těchto plochách stanovena již v návrhu Změny č. 1 k veřejnému projednání, a to na základě obcí schválených Požadavků na Změnu č. 1 ÚP. Cílem je výrazné snížení vizuálního uplatnění nových staveb vůči okolí, včetně zachování průhledů do krajiny z příjezdů do obce od západu a od východu (tedy ze Zbuzanské a Slivenecké silnice). Stanovená regulace zohledňuje morfologii terénu v jednotlivých místech (proto není nadmořská výška stanovena ve všech plochách jednotně) a zachovává možnost umístění staveb o výšce až 12 m, dle platného ÚP. V případě umístění staveb ve vyšších polohách dotčených pozemků se předpokládá jejich částečné zahloubení, které by s ohledem na svažité terén a nutnost jeho vyrovnání stejně bylo nutné.

Plocha **Z.12b** bude ponechána dle návrhu, neboť je třeba zvážit zejména to, aby plocha hřbitova a její okolí bylo ochráněno jako pietní místo a nebyly v okolí ani z hlediska pohledů vybudovány stavby, které by pietní místo degradovaly. Argument o možnosti odclonění haly z pohledu od hřbitova nelze akceptovat, neboť by zemní val byl limitován sklonem svahů a prostorem, který je pro něj k dispozici, což lze konstatovat, že odpovídající val nebude možné vybudovat.

Stanovená nadmořská výška i nadále umožňuje stavět haly o výšce 12 m, v souladu s platným ÚP. Bude sice nutné je v horních partiích plochy částečně zahloubit, nicméně částečné zahloubení by s ohledem na svažitost terénu a pokud možno vyrovnanou bilanci zemin bylo stejně nutné. Čili stanovená nadmořská výška není v rozporu s již dříve stanovenou regulací a fakticky ji ani nezpřisňuje. Stanovit stejnou nadmořskou výšku, jako v jiných plochách HU, nedává smysl. Tyto plochy mají jiné výšky terénu a morfologii, než plocha Z.12b, a také silnice, ze které posuzujeme zachování průhledů do krajiny, má ve vazbě na tyto plochy jinou niveletu.

Úprava požadavku na **prokázání viditelnosti věže kostela** nebyla předmětem Změny č. 1 k opakovanému veřejnému projednání, k této části námitky se proto nepřihlíží. *(Požadavek byl upraven již v návrhu Změny č. 1 k veřejnému projednání, přičemž nešlo o zpřísnění regulace, ale o upřesnění, jaká část věže kostela má být viditelná, a to na základě prověření terénních podmínek v území.)*

Pro upřesnění budou do textové části odůvodnění doplněny zákresy do snímků z různých pohledů.

N06 – Ing. Zdenek Bilek, Jakob-Dieterich-Str. 2, D-55118 Mainz, ze dne 28. 8. 2025

N06a

Citace: „Dle Veřejné vyhlášky obce Ořech z 4. 8. 25 se bude dne 3. 9. 25 konat Opakované projednání Změny č. 1 ÚP Ořech a lze u Vás – pořizovatele Změny č. 1 uplatnit námitky a připomínky do 10. 9. 25. Uplatňuji tímto následující námitky a připomínky.

1. Odstranění diskriminace v ÚP Ořech:

Současný stav: ÚP Ořech 1/2024 má diskriminační přípustnou zastavěnost (PZ)! V lokalitě BI 1 (ulice Na Beránku I, II, III) je PZ 40 % a v sousední BI 3 je PZ pouze 25 %.

Navrhované řešení: Změna č. 1 bude obsahovat zvýšení PZ u lokality BI 3 z 25 % na 35 %.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V úvodu je potřeba uvést, že dokumentace k opakovanému veřejnému projednání neobsahovala úpravu k žádné z výše uvedených připomínek. Přesto je uvedeno jejich stručné vyhodnocení.

1. Z hlediska stanovení rozdílné přípustné zastavitelnosti pozemků v jednotlivých lokalitách závisí zejména na ochraně venkovského charakteru Ořecha, který je právě chráněn podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch obdobně, jako v původním územním plánu. Dále je třeba konstatovat, že se podmínky prostorového uspořádání pro plochy BI 1 a BI 3 Změnou č. 1 (ani k veřejnému projednání) neměnily z hlediska stanovení koeficientu zastavění pozemku.

N06b

Citace: „2. Přípustné dvojdomy v lokalitě BI 3:

Současný stav: ÚP Ořech z 2012 připouštěl v lokalitě BI 3 Dvojdomy. ÚP Ořech 1/2024 nepřipouští Dvojdomy v lokalitě BI 3.

Navrhované řešení: Změna č. 1 bude obsahovat přípustné Dvojdomy v lokalitě BI 3.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V úvodu je potřeba uvést, že dokumentace k opakovanému veřejnému projednání neobsahovala úpravu k žádné z výše uvedených připomínek. Přesto je uvedeno jejich stručné vyhodnocení.

2. Z hlediska stanovení rozdílné přípustné zastavitelnosti pozemků v jednotlivých lokalitách závisí zejména na ochraně venkovského charakteru Ořecha, který je právě chráněn podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch obdobně, jako v původním územním plánu. Dále je třeba konstatovat, že se podmínky funkčního využití pro plochu BI 3 Změnou č. 1 (ani k veřejnému projednání) neměnily.

N06c

Citace: „3. Prodloužení ulice Na Beránku III na ulici Slivenecká a dále.

Současný stav: Prodloužení ulice Na Beránku III bylo plánované již v roce 2002. Nový ÚP Ořech 1/2024 s tímto prodloužením nepočítá. Nedávné opravy hlavních silnic Karlštejnská a Kopaninská ukázaly, že CHYBÍ OBJÍŽDKA od plánovaného kruhového objezdu u dálnice k velké lokalitě „Beránek“ (ulice Na Beránku I – IV).

Navrhované řešení: Změna č. 1 bude obsahovat prodloužení silnice Na Beránku III na ulici Sliveneckou a dále ke kruhovému objezdu u dálnice.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V úvodu je potřeba uvést, že dokumentace k opakovanému veřejnému projednání neobsahovala úpravu k žádné z výše uvedených připomínek. Přesto je uvedeno jejich stručné vyhodnocení.

3. Možnost propojení ulice Na Beránku III a Slivenecká by bylo možné pouze přes plochy RO.1 a RO.2, které plní převážně funkci rekreačního zázemí obce. Vymezení komunikace by nebylo zcela v souladu s hlavním využitím ploch RO a zároveň je třeba klást důraz na kompaktnost území a zamezení nežádoucímu rozdělení ploch významnou komunikací.

Citace: „Podávám připomínku k návrhu změny č. 1 Územního plánu Ořech, konkrétně k části A.6.3 – Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch, plocha SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum. V textu hlavního využití je uvedeno: „...bydlení (včetně sociálního bydlení, např. pro ženy samoživitelky či seniory)“.

Tato formulace je dle mého názoru zavádějící a potenciálně diskriminační, neboť vyjmenovává konkrétní cílové skupiny. Územní plán má stanovovat pouze funkční využití území, nikoliv určovat, pro které sociální skupiny je bydlení určeno.

Návrh úpravy textu – Navrhuji změnit uvedenou část na: „...bydlení (včetně sociálního bydlení dle zvláštních právních předpisů).“

Tato formulace je neutrální, právně přesnější a v souladu s funkcí územního plánu. Zároveň odkazuje na obecně platný právní rámec sociálního bydlení namísto vyjmenovávání konkrétních skupin obyvatel.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Je pravda, že v textové části je uvedena citace, kterou podatel uvádí, ale je nutné k tomu podotknout, že se nejedná o přesně stanovený výčet možností sociálního bydlení. Je zde uvedeno zcela jednoznačně slovo „např.“, které značí, že se nejedná o konečný výčet, ale o příklad využití, které je samozřejmě možné rozšiřovat tak, aby bylo vyhověno potřebám sociálního bydlení.

C.16.3 Námítky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro 2. opakované veřejné projednání

N08 – Ing. Zdenek Bilek, Jacob-Dieterich-Str. 2, D-55118 Mainz, doručeno dne 5. 6. 2026

Citace: „Dle § 40 odst. 1d SR je lhůta splněna předáním písemnosti k poštovní přepravě.

Dle NEZÁKONNÉ(!) Veřejné vyhlášky pana Helta, č.j. 838/2025(?) se koná dne 3. 6. 26 údajně 2. Opakované projednání NÁVRHU Změny č. 1 UP Ořech a uplatnit námítky a připomínky v nezákonné lhůtě – pouze do 10. 6. 2026!

Uplatňuji tímto následující námítky a připomínky:

Námítky č. 1 a 2 stačí ke zrušení Změny č. 1 z důvodu dosavadního nezákonného postupu dle starého, neplatného StavZ. 183/2006 a ZAHÁJENÍ diskuze s občany o NÁVRHU ZADÁNÍ Změny č. 1 UP dle platného NStavZ. 283/2021 a jiných dotčených zákonů – hlavně §5 odst. 3 VodZ. 254/2021 a příslušné judikatury NSS (judikaturu NSS zná zde nadřízený KUSK)!

Odůvodnění, které se týká celého textu: Nejprve je třeba podotknout, že uvedená námitka, resp. její dílčí části nesměřuje ke změnám, které byly provedeny od opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Text námítky je zmatečný a bude vyhodnocen tak, jak tomu zástupce pořizovatele a určený zastupitel porozuměli. Některá tvrzení jsou zavádějící a nejsou relevantní pro Změnu č. 1 ÚP.

Názor podatele, že kompetentním pro vypořádání námitek je KÚ SK, je zcela mylný. Určení dotčených orgánů je věcí pořizovatele podle stavebního zákona, nikoliv podatele námítky.

N08a

Citace: „Odůvodněné NEZÁKONNÉ přijímání Změny č. 1 UP Ořech:

a) Ve Veřejné vyhlášce p. Helta 838/2025 29. 4. 26 je správně uvedeno, že pro územní plánování(!) skončila účinnost starého StavZ. 183/2006 k 31. 12. 2023 a od 1. 1. 2024 je účinný nový NStavZ, 283/2021!

Jelikož Pořizovatel (Ing. Perglerová) byl ustanoven v 3/2024 a Veřejné projednání zadání NÁVRHU Změny č. 1 proběhlo až v 9/2024, tak Změna č. 1 MUSÍ být provedena podle NStavZ! (K ZADÁNÍ Změny č. 1 se mohou občané vyjádřit).

Dle § 323 odst. 9 NStavZ. platí; „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno VEŘEJNÉ projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“

b) Dle § 97 odst. 1 NStavZ. je LHŮTA pro podání námitek 15 dní(!) od termínu konání veřejného projednání (tj. do 18. 6. 26) a nikoliv 7 dní, jak uvedeno ve všech Veřejných vyhláškách k Změně č. 1 UP!

c) POŘIZOVATEL Změny č. 1 je Ing. Perglerová od 25. 3. 24! Pan Helt je pouze spolupracovník pořizovatele! Pořizovatelka Perglerová je proto společně s KUSK kompetentní pro vypořádání námitek, a nikoliv zcela nekompetentní p. Helt – autor všech nezákonných a diskriminačních Změn UP Obce od 1994.

d) Obec záměrně nezveřejňuje na stránkách průběh a dokumenty k pořízení Změny č. 1 UP v rubrice „ÚZEMNÍ PLÁN“, aby občané nebyli řádně informováni a porušuje tak § 12 zákona o obcích.

e) Původní UP Ořech z 2024 nebyl sice podle zadání – UP s prvky regulačního plánu, přesto tak byl pořízen. Změna č. 1 UP je již dle zadání – UP s prvky regulačního plánu, a proto se mohou občané vyjadřovat též k REGULATIVŮM BI.3 a požadovat i změnu původního UP z 2024! Tak činí církev u nové lokality BI.7.

f) Obec se snaží nezákonně Změnou č. 1 UP obejít od 2024 projednávaný RP pro velkou novou lokalitu BI.7.

g) U Změny č. 1 existuje rozpor deklarovaných a skutečně realizovaných změn!!!

h) K mým námitkám N06 v C.16.1 se nevyjádřily dotčené odbory KUSK – OLP/UPS/OZP! Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK – OLP/UPS!

Jelikož dle NSS AO 3/2008 je NEZÁKONNÝ POSTUP důvodem pro ZRUŠENÍ UP, tak dosavadní nezákonný průběh pořizování Změny č. 1 dle neplatného StavZ. 183/2006 musí být zrušen a bude v 2026 Veřejnou vyhláškou oficiálně zahájeno projednání ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1 dle platného NStavZ. 283/2021 a občanům bude umožněno, aby se v zákonné lhůtě (15 dni po datu konání Veřejného projednání) mohli písemně vyjádřit.

Odůvodnění k zamítnutí námitek a připomínek pak provede pouze kompetentní orgán – Ing. Perglerová s KUSK!

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Nejprve je třeba podotknout, že uvedená námitka nesměřuje ke změnám, které byly provedeny od opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Text námítky je zmatečný a bude vyhodnocen tak, jak tomu zástupce pořizovatele a určený zastupitel porozuměli. Některá tvrzení jsou zavádějící a nejsou relevantní pro Změnu č. 1 ÚP.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu sice neplatí, ale projednání probíhá podle přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (NSZ), což znamená, že veřejné projednání bylo zahájeno vyvěšením veřejné vyhlášky dne 27. 6. 2024, tedy před nabytím účinnosti NSZ. Změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem dle § 55a SSZ, a to na základě schváleného obsahu změny, do něhož byly zahrnuty také podněty obyvatel obce.

Pořizovatelem je Obecní úřad, vyhodnocení stanovisek a námitek zpracovala Ing. Perglerová ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Průběh projednání je zveřejněn na webu obce, tak, jak vyplývá platných právních předpisů (vyhlášky na úřední desce, dokumentace ve složce ÚP).

Veškeré navržené změny jsou řádně vyznačeny v grafické i textové části Změny č. 1, nejsou navrženy žádné „deklarované“ změny. Součástí odůvodnění je srovnávací text s vyznačením všech navržených změn, kde je barevně odlišeno, po kterém projednání byly provedeny.

Veškeré námítky doručené k veřejnému projednání a opakovanému veřejnému projednání byly vyhodnoceny a návrh na jejich rozhodnutí a odůvodnění byl zaslán všem dotčeným orgánům.

K navrhovanému řešení: kompetentním orgánem pro vypořádání námitek není KÚ SK. Postup projednávání Změny č. 1 ÚP probíhá dle platných právních předpisů a projednávání nebude opakováno.

N08b

Citace: „Dosud chybí veřejné projednání studie z 4/2018 k UP Ořech z 2024 a vypracování a následné veřejné projednání studie EIA k velké zastavitelné lokalitě Z.23, nová Bl.7 (NSS 9 AO 2/2008):

Současný stav: Není pravda, že KUSK OZP vydal souhlasné SEA k Změně č. 1 UP Ořech!

V 4/2018 učinil KUSK-OZP velmi nedostatečnou studii (vliv nového UP Ořech na životní prostředí), v které se podrobně nezabýval velkou zastavitelnou lokalitou Z.23 o ploše 8 ha! Povinností obce bylo veřejně projednat tuto studii SEA z 4/2018. Obec tak dosud neučinila.

Jelikož součástí Změny č. 1 je též velká ČERPACÍ STANICE pohonných hmot u obytné zástavby, tak je třeba vypracovat nové SEA a EIA! Z textové a výkresové části není zřejmé, kde má být tato čerpací stanice pohonných hmot umístěna. Pro lokalitu Z.23 je třeba učinit studii EIA (vliv záměru na životní prostředí) předtím, než bude vypracován RP pro tuto lokalitu, protože RP vychází z této studie EIA. Obec tak dosud neučinila.

Do 4 let musí obec vypracovat VYHODNOCENÍ UP Ořech z 2024 na životní prostředí. Tato lhůta uplyne v 2028 a obec již dokončuje Změnu č. 1.

Plocha K.8 je rozšíření kopce – nesmyslné navážení zeminy v těsné blízkosti zástavby v ulici Na Beránku IV.

Navrhované řešení:

Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP/OZP/UPS!

Jelikož veřejné NEPROJEDNÁNÍ studie SEA a EIA je důvodem pro ZRUŠENÍ UP (dle NSS 9 Ao 2/2008), tak je třeba před samotným zahájením Změny č. 1 provést Veřejné projednání studie SEA a EIA a umožnit občanům, aby se k ní vyjádřili! Před účinností Změny č. 1 musí být vyhodnocen UP Ořech 2024 s ohledem na životní prostředí. Takový je zákonný postup podle NSS a Obec to musí respektovat!“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Ke Změně č. 1 nebyl ze strany KÚ SK vydán požadavek na zpracování Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) v rámci předloženého obsahu Změny č. 1. Před opakovaným veřejným projednáním a před 2. opakovaným veřejným projednáním byl KÚ SK osloven, zda bude/nebude nutné zpracovat posouzení dle zákona č. 114/1992 Sb. a dle zákona č. 100/2001 Sb.

Celý text je zmatečný a podatel uvádí nepřesné údaje ohledně projednávání dokumentace SEA a EIA. Pro úplnost dodáváme, že v případě, že je nutné zpracovat dokumentaci SEA, tak se tato dokumentace projednává v rámci projednávání ÚPD a projednávání dokumentace EIA je samostatný proces, který je projednáván na základě předložené dokumentace a nemá nic společného s projednáváním ÚPD.

Pozn.: Citovaný rozsudek se vztahuje nejen k zákonu 183/2006 Sb., ale také ještě k zákonu č. 50/1976 Sb.

N08c

Citace: „Obec nezveřejnila důležité dokumenty od KUSK k projednávání Změně č. 1

Současný stav: Obec plní webové stránky nesmyslně (např. jídelní lístky) a nezveřejňuje důležité dokumenty od KUSK k projednávání Změně č. 1, ke kterým se mohou občané vyjádřit. Vyžádal jsem si proto od KUSK tyto dokumenty/stanoviska: z 25. 3. 24, 4. 9. 24, 28. 8. 25, 14. 4. 26, 28. 5. 26. Odbor OZP nezná judikaturu k zastávěnosti.

Navrhované řešení:

Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP!

Všechna uvedená stanoviska KUSK-OZP/Koordinovaná stanoviska KUSK budou zveřejněna v rubrice Územní plán a o nich se bude jednat na Veřejných zasedáních.

Celý proces pořízení Změny č. 1 bude zopakován podle nového NStavZ. 283/2021.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: V souladu se zákonem je k vypořádání námitek kompetentní pořizovatel a určený zastupitel.

Dokumenty z KÚ SK jsou a popř. budou součástí textové části Odůvodnění. Jednotlivá doručená stanoviska se nezveřejňují na stránkách obce, ale jejich přepis je součástí dokumentace Změny č. 1.

N08d

Citace: „Obec se nevyjádřila k námitkám a připomínkám uplatněným k Výzvě z 7. 3. 24 – Změna č. 1 UP Ořech z 2024 (NSS 1 Ao 3/2CN38).

Současný stav: Dne 18. 3. 2024 jsem v Ořechu podal námitky a připomínky (28 bodů) k Výzvě z 7. 3. 2024 pro Změnu č. 1 UP Ořech z 2024. V bodu 5 jsem navrhoval VYLOUČENÍ nekompetentního p. Helta(!) pro projednávání Změny č. 1 a v bodu 6 jsem upozornil na účinnost NStavZ 283/2021 od 1. 1. 2024. Obec tyto skutečnosti, ustanovila dne 25. 3. 24 nekompetentního p, Helta spolupracovníkem pořizovatele a snaží se pořídit Změnu č. 1 dle neúčinného starého StavZ. 103/2006!

Na Veřejném zasedání bylo rozhodnuto o podnětu zastupitele Forejta, že tyto námitky a připomínky uplatněné dle VÝZVY z 7. 3. 24 budou součástí vypořádání! Obec se s nimi dosud nevypořádala!!!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-OLP!

Jelikož dle NSS 1 AO 3/2008 je nezákonný postup důvodem pro zrušení UP a k návrhu vyloučení p. Helta se nemůže po třech letech vyjádřit p. Helt sám, tak on je již 2 roky vyloučen!

Pořizovatelka Perglerová se vyjádří sama ke všem námitkám a připomínkám občanů, uplatněným dle VÝZVY z 7. 3. 24.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Návrh na vyloučení p. Helta nespadá pod proces projednávání ÚP, ale je to pouze na rozhodnutí zastupitelstva obce.

Na základě výzvy bylo možné podávat pouze podněty. Podněty byly vyhodnoceny pořizovatelkou, určeným zastupitelem a zpracovatelem a zastupitelstvu obce byly předloženy pouze ty, které byly doporučeny k zahrnutí do Změny č. 1.

Další veškerá doručená podání byla vyhodnocována průběžně pořizovatelkou, zpracovatelem a určeným zastupitelem.

Ohledně postupu podle zákona – viz předchozí odůvodnění.

N08e

Citace: „Nezákonné a podvodné ZAHÁJENÍ a průběh Změny č. 1 UP. Obec nerespektuje §§ 2, 12, zákona o obcích č. 128/2000 a § 25 SR – dálkový přístup (NSS1 Ao 3/2008).

Současný stav:

Proti nezákonnému zahájení Změny č. 1 byl zastupitel Forejt dle zápisu VZ v 3/2024!

Obec NEVYDALA a NEZVEŘEJNILA dosud na svých webových stránkách Veřejnou vyhlášku s datem konání prvního Veřejného projednání ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1, konaného dne 5. 9. 2024.

Obec původně zveřejnila v Ořešském listu (OL) č. 4/2024 zápis z důležitého VZ z 25. 3. 24, v bodu 15 „Projednáni pořizeni Změny č. 1 UP“ (proti postupu byl zastupitel Forejt), v bodu 16 ustanovení pořizovatele – Ing. Perglerová(!) a v bodu 27 spolupracovníka s pořizovatelem — p. Helt.

Obec zveřejnila pouze dne 4. 9. 25 v OL č. 8/2024 datum konání (další den – „Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 UP.“).

Obec – starosta Pavlín vydala a zveřejnila na webových stránkách Veřejnou vyhlášku čj. 838//2025/Pa z č. 8. 25 k 1. opakovanému projednání návrhu Změny č. 1 UP, konaného dne 3. 9. 25.

Obec – místostarosta Helt vydala a zveřejnila na webových stránkách Veřejnou vyhlášku č. 838/2025(?) z 29. 4. 26 k 2. opakovanému projednání návrhu Změny č 1 UP dne 3. 6. 26.

Dle zásadního § 2 zákona o obcích MUSÍ obec dodržovat podmínky stanovené zákony! Dle § 12 musí být závazné Vyhlášky vyhlášeny a musí být každému přístupné! K přístupu slouží též webové stránky obce Ořech!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP!

Jelikož dle NSS 1 AO 3/2008 je nezákonný postup důvodem pro zrušení UP, tak obec vydá a zveřejní na webových stránkách v 2026 Veřejnou vyhlášku, kterou oficiálně ZAHÁJÍ – „Veřejné projednání ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1 UP“. ZADÁNÍ musí jasně uvádět, v čem spočívá Změna č. 1 UP!“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Veřejná vyhláška z Veřejného projednání návrhu Změny č. 1 byla zveřejněna 27. 6. 2024 – viz výstřižek níže (staženo dne 16. 6. 2026)

10.7.2024	26.7.2024	SPÚ - Oznámení o ukončení aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek - na pozemku p. č. 288/15 a 288/48 v k.ú. Ořech [PDF, 304 kB] K dnešnímu datu mimo interval pro zveřejnění na úřední desce. Složka dokumentů: Dokumenty ostatních orgánů	Ing. Jiří Pavlín
27.6.2024	12.9.2024	Veřejná vyhláška - veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech K dnešnímu datu mimo interval pro zveřejnění na úřední desce. Složka dokumentů: Zprávy pro občany	Ing. Jiří Pavlín
24.6.2024	10.7.2024	Stř. kraj - Návrh opatření obecné povahy - Bolševník velkolepý [PDF, 381 kB] K dnešnímu datu mimo interval pro zveřejnění na úřední desce. Složka dokumentů: Zprávy pro občany	Ing. Jiří Pavlín

Pro úplnost – zadání nebylo zpracováno a ani projednáno – postup probíhal dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Zastupitelstvo obce schválilo návrhy na změnu a ty byly projednány s KÚ SK, odborem životního prostředí a zemědělství z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., a 100/2001 Sb. Postup projednávání je zcela v pořádku.

N08 f

Citace: „Obec nerespektuje rozsudek KSPH 54 A 116/2018 a NSS 8 As 147/2020.

Současný stav: V rozsudku KSPH 54 A 116/2018 proti obci Ořech soud konstatoval, že Změna č. 1 z 2002 a Změna č. 2 z 2012 nejsou změny, ale jsou zcela nové UP, konkurenční k původnímu UP z 1994 (UP z 1994 není dosud uveden na webových stránkách mezi – minulé. Up). Obec nerespektuje rozsudky z 2020 a opět se v 2026 snaží Změnou č. 1 pořídit konkurenční UP k UP z 2024! Maskování velké čerpací stanice pohonných hmot pod „průmyslovou výrobu“ je nepřipustné!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP!

Obec vydá a zveřejní na webových stránkách Veřejnou vyhlášku s datem konání veřejného projednání a JASNÉ ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1 a v něm uvede (1), v čem spočívá Změna č. 1, (2) KDE A v ČEM SE MĚNÍ původní UP z 2024, (3) Uvede, že Změna č. 1 UP bude přijata dle NStavZ. 283/2021.

V poučení bude uvedeno, že občané, KUSK-UPS, obec Zbuzany, ..., se mohou vyjádřit k ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1 UP námitkami a připomínkami v zákonné lhůtě dle NStavZ. – 15 dní od data konání veřejného projednání.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Původní Územní plán obce Ořech je neplatný, nelze podle něj rozhodovat a nebude zveřejněn. Jeho platnost skončila dnem nabytí účinnosti Územního plánu Ořech.

Rozsudek se týkal změn Územního plánu obce Ořech a nelze podle něj posuzovat Změnu č. 1 ÚP, která nemění koncepci rozvoje obce stanovenou v Územním plánu Ořech.

N08g

Citace: „Obec maskuje velkou čerpací stanicí PHM pro kamiony pod „Průmyslová výroba“.

Současný stav:

Obec dlouhodobě nesouhlasila s vybudováním čerpací stanice PHM v k. ú. obce.

Změna č. 1 UP však spočívá též ve vybudování velké čerpací stanice PHM pro kamiony, což je maskováno v Změně UP jako „Průmyslová výroba“.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-OLP/OZP!

ZADÁNÍ NÁVRHU Změny č. 1 UP bude jasně obsahovat, kde a jak velká má být čerpací stanice PHM a musí k tomuto záměru vypracovat KUSK-OZP novou studii SEA!“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Změna využití pro čerpací stanicí není obsahem Změny č. 1. Možnost pro její umístění byla projednána v ÚP a je umožněna v plochách HU.1 – smíšené výrobní všeobecné – intenzivní.

N08h

Citace: „Nezákonné definice REGULATIVU (Kap. A.6.1)

Současný stav:

K regulativům je uvedeno: (1) Koeficient zastavěnosti, (2) Koeficient zeleně, Koeficient zpevněných ploch. Dle NSS 6 As 288/2021 je DLAŽBA (zpevněná plocha) součástí zastavěné plochy!

Do zastavěné plochy se započítává: Dlažba 100 %, zatravňovací tvárnice 50 % a pouze zatravňovací rohože se nezapočítávají! Zastavěnost tak zahrnuje zpevněné plochy dle judikatury NSS a obec to musí respektovat v ÚP!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-UPS!

V Definicích budou pouze 2 Koeficienty: (1) Zastavěnosti (Stavba a dlažba) a (2) Zeleně/vsakování.

Důležité: Plocha vsakování musí být všude v zastavitelné oblasti minimálně 50 % plochy pozemku (dle NStavZ., Příloha 1, odst. 1, písm. a, bod 1), aby nedocházelo k záplavám v území! (Vhodnou kombinací Dlažba/zatravňovací tvárnice/zatravňovací rohože lze všude dosáhnout plochy vsakování – 50 % plochy pozemku).

V celém zastavěném území obce Ořech se musí Změnou č. 1 UP změnit regulativ zeleně/vsakování na min. 50 %!“

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Úprava definice koeficientů zastavěnosti, zeleně a zpevněných ploch nebyla předmětem 2. opakovaného veřejného projednání.

Podatelem uváděná judikatura neříká, že by dlažba byla vždy součástí zastavěné plochy, ani nezmiňuje žádné procentuální započtení různých druhů zpevnění povrchu. Naopak konstatuje, že do zastavěné plochy pozemku se započítávají zpevněné plochy, pokud naplňují definici stavby dle stavebního zákona.

Pro úplnou jednoznačnost bude dovětek definice koeficientu zastavění upřesněn z „nezahrnuje zpevněné plochy“ na „nezahrnuje zpevněné plochy, pokud nejsou stavbami“.

N08i

Citace: „Nepřípustná navrhovaná zastavěnost 90 % v lokalitě Bl. 7 pro občanské vybavení.

Současný stav: Důležité: Regulativa pro novou lokalitu Bl.7 jsou předmětem dosud neschváleného návrhu RP pro tuto lokalitu a nemohou být, proto předmětem Změny č. 1 UP! Až bude schválený RP pro Bl.7, pak lze pokračovat v Změně č. 1!

Nezákonou Změnou č. 1 plánuje obec v lokalitě Bl.7 pro pozemek občanského vybavení (2.000 m²) přípustnou zastavěnost 90 % (na stavbu 50 % a na dlažbu 40 %), což je v ostrém rozporu s § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001. V důsledku takto vysoké zastavěnosti bude docházet k záplavám nejen na tomto pozemku, ale i na okolních pozemcích, stejně jako je tomu u našeho 319/5 – záplavy ze sousedního 319/4!

Návrh Změny č. 1 diskriminuje lokalitu Bl.3 proti Bl.7, když v Bl.7 připouští PZ 25 % + 10 %, dlažba 20 % a zeleň pouze 45 % a v Bl.3 ponechává PZ 25 % + 5 %, dlažba 20 % a zeleň 50 %.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-UPS!

Každý pozemek musí respektovat § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001 a maximální zastavěnost může být pouze 50 %, aby nedocházelo k záplavám.

K lokalitě Bl.7 není dosud RP a proto pozemek pro občanské vybavení může být tak velký, aby splňoval požadavek plochy vsakování/zeleně v rozsahu 50 % plochy pozemku.

Lokalita Bl.7 bude mít stejná regulativa jako Bl.3 s požadavkem plochy vsakování/zeleně v rozsahu min. 50 %.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Podmínky prostorového uspořádání jsou upraveny dle projednávaného regulačního plánu, aby po vydání obou dokumentací byly obě dokumentace v souladu.

Ohledně likvidace dešťových vod pro plochu Bl.7 je v zadání RP stanoveno: „*Likvidace dešťových vod z veřejných prostranství bude řešena v širších souvislostech území. Upřednostněno bude zasakování. U pozemků, kde nebude zasakování možné, bude navržen systém retence a likvidace dešťových vod.*“

N08j

Citace: „ZÁPLAVY nejen v obci Ořech, ale i v sousední obci Zbuzany.

Současný stav: V roce 2000 nechala obec zavést část koryta v ulici Hájovka, které 1.000 let sloužilo k odvádění srážkové vody z přilehlých svahů. V OL 8/2024 jsou fotografie ZÁPLAV v ulicích Karlštejská, ...

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-UPS/OZP!

Obec obnoví funkci koryta podél ulic Hájovka a Dlouhá, aby srážková voda mohla volně odtékat a nezpůsobovala za záplavy hlavně v lokalitě „K Ovčínů“, u plánovaného obchvatu obce a nové výstavby v obci Zbuzany.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Konkrétní řešení likvidace dešťových vod včetně obnovy koryta podél ulic Hájovka a Dlouhá za

účelem zlepšení odtoku srážkových vod není předmětem projednávání Změny č. 1. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a vytváří územní podmínky pro umisťování staveb a opatření. Neřeší však konkrétní technický způsob odvádění srážkových vod ani obnovu historických koryt či příkopů. Návrh na řešení likvidace dešťových vod může být předmětem navazující dokumentace ke konkrétním záměrům.

N08k

Citace: „Text u likvidace srážkové vody (kap. A.4.2 Dešťové vody) je NEZÁKONNÝ!

Současný stav: Obec nechápe již 25 let smysl a účel § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001! Důsledkem toho jsou velké ZÁPLAVY v území. V Kap. A.4.2 je uveden nezákonný nesmysl, že pouze v případě, že hydrogeologický posudek prokáže omezenou zasakovatelnost, lze srážkovou vodu akumulovat – nádrž.

Dle § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001 se požaduje přesný opak: (1) Přednostně AKUMULACE srážkové vody – nádrž, (2) Popřípadě plochu VSAKOVÁNÍ – 50 % plochy pozemku a VYSOUŠENÍ, (3) Řízené odvádění do srážkové kanalizace.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-OLP/UPS/OZP!

Kapitola A.4.2 „Dešťové vody“ bude zpracována přesně podle § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění Uplatněná námitka nesměřuje proti úpravám projednávaným v rámci 2. opakovaného veřejného projednání. Kapitola A.4.2 „Dešťové vody“ nebyla předmětem změny návrhu územního plánu, a proto není možné v rámci tohoto řízení požadovat její přepracování.

Nad rámec uvedeného pořizovatel konstatuje, že způsob nakládání se srážkovými vodami u jednotlivých staveb se posuzuje podle vodního zákona a souvisejících prováděcích předpisů v navazujících správních řízeních. Územní plán stanovuje pouze obecné zásady hospodaření se srážkovými vodami a nenahrazuje požadavky zvláštních právních předpisů ani technické řešení konkrétních staveb. Návrh řešení likvidace srážkových vod byl řádně projednán v rámci Územního plánu Ořech s příslušnými dotčenými orgány.

N08l

Citace: „Změna výšky a funkce PLOTU mezi sousedy:

Současný stav: Změna č. 1 počítá se změnou výšky PLOTU mezi sousedy. Je nelogické a nezákonné, aby PLOT u veřejné komunikace byl průhledný a max. 1,8 m vysoký a mezi sousedy byl PLOT neprůhledný a max. 2,0 m vysoký.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-UPS!

PLOT mezi sousedy může být max. 2 m vysoký, ale musí zůstat průhledný. aby byla zajištěna funkce VYPAŘOVÁNÍ v blízkosti plotu, jak požaduje zákon - § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Změna navrženého oplocení nebyla předmětem 2. opakovaného veřejného projednání. Podmínky budou ponechány dle projednaného návrhu.

N08m

Citace: „Jednotná přípustná výška staveb (NSS 1 Ao 1/2009):

Současný stav: V lokalitě BI.8 (100 m od kostela) je přípustná výška staveb 10,5 m! V ostatních lokalitách (daleko od kostela) se má výšková hladina nesmyslně stanovovat podle nadmořské výšky (BI.7, ...) a podle stavebního

povolení (s/bez podsklepení, 9 m/8 m).

Nadmořská výška může hrát roli pouze u případné stavby na kopci. Tam se však žádná výstavba neplánuje.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP!

Změna č. 1 UP bude mít jednotnou maximální přípustnou výšku staveb 10,5 m, bez ohledu na nadmořskou výšku.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Výška staveb ve vztahu k nadmořské výšce je vztažena pouze k plochám HU.1 a HU.2. Jde o plochy svažité, kde je kromě výšky staveb třeba omezit i absolutní výškovou hladinu zástavby, aby nenarušovala obraz sídla. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití nemají podmínku výšky staveb vztaženou k nadmořské výšce.

N08n

Citace: „DISKRIMINACE v UP/Změně č. 1 – za účelem korupce (NSS 1 Ao 1/2009).

Diskriminace je trestný čin, kterého se dopouští hlavně pořizovatel – Ing. Perglerová (NSS 2Ao 5/2010):

Současný stav: Zatímco NStavZ. usnadňuje výstavbu, tak obec Ořech – p. Helt brání zástavbě nesmyslnými diskriminačními omezeními! Jenom zkorumpovaný zločinec prosazuje diskriminaci v územním plánu! Na stránkách obce není záměrně uveden původní UP Ořech z roku 1994, který byl nediskriminační a připouštěl jednotnou přípustnou zastavěnost (PZ) 30 % plochy pozemku!

Tehdy souhlasil starosta Helt na sousedních pozemcích s postavením domu se zastavěností stavbou 35 % (dnes je tam s dlažbou 70 – 80 %).

Všechny Změny UP z 1994 (Změna č. 1 z 2002, Změna č. 2 z 2012) byly diskriminační s odlišnými PZ v jednotlivých lokalitách v rozsahu 20 – 40 %. UP Ořech z 2024 a navrhovaná Změna č. 1 má též diskriminační PZ! V lokalitě BI 1 (ulice Na Beránku I, II, III), kde bydlí starosta, je PZ 40 % a v sousední BI 3 je PZ pouze 25 %.

Jak UP z 2024, tak i Změna č. 1 má nezákonné rozložení zastavěnosti na (1) Zastavěnost hlavní stavbou a (2) Zastavěnost vedlejšími stavbami. Ve starší BI 3 je to 25 % + 5 %, v nové – BI.7 to má být 25 % + 10 %.

Zde si obec vytváří prostor pro korupci! ZÁKONNÁ je pouze jedna hodnota přípustné zastavěnosti!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP/UPS!

Změna č. 1 UP bude mít opět po 33 letech, jednotnou – NEDISKRIMINAČNÍ(!) PZ 40 % pro celé zastavěné/zastavitelné území obce! U záměru je důležitý pouze soulad s jediným regulativem přípustné zastavěnosti – nediskriminační 40 %.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Úpravy koeficientů v plochách bydlení nebyly předmětem 2. opakovaného veřejného projednání Změny č. 1. Je legitimní stanovit rozdílné koeficienty pro různé části obce a také rozdílné pro zastavěné území a zastavitelné plochy, v závislosti na stávajícím a cílovém charakteru těchto území.

N08o

Citace: „Přípustné DVOJDOMY v lokalitě BI.3 (NSS 1 Ao 1/2009):

Současný stav: Původní UP z 1994 a jeho Změny č. 1, č. 2 připouštěly v lokalitě BI 3 Dvojdomy.

V roce 2001 souhlasil starosta Helt s nezákonnou stavbou dvou velkých dřevěných srubů na sousedním 319/4 s plochou pozemku 970 m², s nevyřešeným odváděním srážkové vody a nerespektující protipožární předpisy!

Stará část lokality „Beránek“ má řadové domy! UP Ořech z 2024 a Změna č. 1 nepřipouští dvojdomy v lokalitě BI 3.

V NÁVRHU Změny č. 1 se nově objevuje nezákonná definice pro „Dvojďum“. (Takovými nesmysly se zabývá obec).

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-OLP/UPS!

Změna č. 1 bude opět obsahovat přípustné dvojdomy ve všech lokalitách stejně jako to bylo od 1994 do 2024.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Obec má právo regulovat svou výstavbu. V souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona územní plán obsahuje definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech. Možnost (ne)umístování dvojdomů je stanovena s ohledem na zachování charakteru a struktury zástavby.

N08p

Citace: „Nepřípustná zastavitelnost rodinnými domy v zóně ELEKTROSMOGU (NSS 9 Ao 2/2008)

Současný stav: Tuto námitku jsem podrobně uplatnil v projednávaném RP pro lokalitu Z.23, BI.7!

Obec se snaží Změnou č. 1 (UP s prvky RP] řešit problémy spojené s pořízováním RP pro lokalitu Z.23!

V Z.23 může být část zastavěna bytovou a část nebytovou zástavbou z důvodu elektrosmogu!

Obec dosud nerespektovala negativní vliv ELEKTROSMOGU na životní prostředí (elektrosmog způsobuje rakovinu a jiná nemoci) a plánovala/plánuje výstavbu rodinných domů v zónách elektrosmogu! Bezpečná vzdálenost pro bydlení je: 370 m od vedení VVN 400 kV a 70 m od vedení VN 80 kV dle odborné literatury!

V UP z 2024 uváděný koridor VVN 200 m (dříve 600 m) souvisí pouze se stabilitou stožáru VVN a nesouvisí s vlivem elektrosmogu na buňky člověka. Lokalita BI.7 (Z.23) se nachází z poloviny v elektrosmogu VVN. Naopak v lokalitě nezasazené elektrosmogem (K.8) plánuje obec rozšíření kopce navážením zeminy a s tím spojené zhoršení životního prostředí poblíž ulice Na Beránku IV na dalších 20 let.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námitky je KUSK-OZP/UPS!

V plánech obce Ořech bude vyznačen „Koridor elektrosmogu od vedení VVN v šířce 740 m“.

Lokalita Z.23 bude rozdělena na dvě části – zastavitelná bytová a zastavitelná nebytová – toto je též předmětem projednávaného RP pro lokalitu Z.23. Plánovaná K.8 bude využita pro velmi potřebnou novou cestu k lokalitě BI.7 a podél cesty vznikne nová plocha rodinnými domy (např. Na Beránku V).“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek na vymezení „koridoru elektrosmogu“ od vedení velmi vysokého napětí ani na změnu funkčního využití ploch z důvodu tvrzených zdravotních účinků elektromagnetického pole není předmětem řešení změny územního plánu.

V 2. druhém opakovaném veřejném projednání byly projednávány pouze dílčí úpravy v textu. Uplatněná námitka se proto netýká řešení, které je předmětem tohoto projednání.

Územní plán nestanovuje ochranná pásma ani jiné limity z důvodu působení elektromagnetických polí nad rámec limitů stanovených právními předpisy. Ochrana veřejného zdraví před účinky neionizujícího záření je upravena zvláštními právními předpisy a je posuzována příslušnými dotčenými orgány v rámci navazujících správních řízení.

N08r

Citace: „Stávající Čistička odpadních vod je nedostatečná pro novou lokalitu BI.7.

Současný stav: Kanalizace odpadních vod k čističce na konci ulice Hájovka je již dnes značně přetížena a dochází zde k ucpání a nutným opravám. Dosud nebyl schválen RP pro lokalitu BI.7 a s tím spojené přípustné řešení odvádění odpadních a srážkových vod z velké lokality BI.7 s nezákonnou přípustnou zastavěností od 55 %

do 90 %. Není proto relevantní to, co obec uvádí, že tato čistička odpadních vod je dostatečná i pro napojení lokality Bl.7.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-UPS/OZP!

Před finální podobou Změny č. 1 UP bude nejdříve dokončený a schválený RP pro lokalitu Bl.7! Lokalita Bl.7 vyžaduje vlastní odpadní a srážkovou kanalizaci, aby nedocházelo k opakovanému ucpání.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Stav kapacity ČOV a kanalizace a povolování připojení je na provozovateli kanalizace. Zásady pro řešení likvidace srážkových vod jsou v uvedeny v Územním plánu Ořech ÚP. Konkrétní způsob likvidace splaškových i dešťových vod v lokalitě Bl.7 bude dořešen v připravovaném RP a na něj navazující projektové dokumentaci.

N08s

Citace: „Námítky církve k Bl.7 se týkají hlavně jiného řízení – RP a jsou proto irelevantní pro Návrh Změny č. 1 UP.

Současný stav: Změna č. 1 je sice „UP s prvky RP“, ale nemůže nahradit od 2024 projednávaný RP pro Z.23! Majitelem velké zastavitelné lokality Z.23, Bl.7 je církev a ona uplatnila námítky v řízení o RP, jehož pořízení vyžadoval původní UP z 2024. Jelikož dosud není řádně projednán a schválen RP pro lokalitu Bl.7, jehož pořizovatelem je MÚ Černošice – OUP, tak nelze přihlížet k námítkám církve, které se týkají hlavně RP. Naopak pro jiné lokality není požadován RP, a proto mohou občané, např. z lokality Bl.3 podat námítky k diskriminačním regulativům!

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-UPS!

Buď se nejdříve dokončí řízení o RP lokality Bl.7 nebo se bude projednávat Návrh Změny č. 1 bez irelevantních námítek církve k lokalitě Bl.7. Pak ale Návrh Změny č. 1 nemůže obsahovat dosud neprojednaná a nezákonná regulativa pro Bl.7 zastavitelnost (stavba a dlažba) 55–90 %. § 5 odst. 3 VodZ. 254/2001 a NStavZ. 283/2021 totiž požadují minimální plochu vsakování/zeleně v rozsahu 50 % plochy pozemku.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Námítky vlastníka pozemků v lokalitě Bl.7 byly podány v rozsahu, který je řešen Změnou č. 1, a to včetně prvků regulačního plánu, které jsou obsaženy ve Změně č. 1. Následně byly upraveny podmínky dle projednávaného regulačního plánu tak, aby po vydání obou dokumentací byly obě dokumentace (Změna č. 1 a regulační plán) v souladu.

N08t

Citace: „Chybí velké Odstavné parkoviště nejen v lokalitě „Beránek“ a u nové lokality Bl.7.

Současný stav: Obec plánuje v každém UP od roku 2002 na různých místech odstavné parkoviště. Dosud však učinila pouze odstavné parkoviště z malého náměstí pro pár vyvolených osob.

V lokalitě „Beránek“ jsou auta odstavována na poměrně úzkých silnicích a tím nejen znemožňují průjezd aut, ale i vjezd na protilehlý pozemek.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OUP/dopravní!

Velká plocha K.8 nebude sloužit k nesmyslnému navážení zeminy u zástavby, ale bude účelně použita na vybudování velkého odstavného parkoviště nejen pro auta z lokality „Beránek“, s přístupem z Na Beránku III. V zóně elektrosmogu – podél vedení VVN 400 kV u lokality Bl.7 lze též vybudovat velké odstavné parkoviště.“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek na vymezení nové plochy pro odstavné parkoviště v lokalitě K.8, případně pod vedením VVN, nebyl předmětem projednávání Změny č. 1.

Územní plán Ořech stanovil koncepci rozvoje území a základní koncepci dopravní infrastruktury. Požadavek na umístění konkrétního odstavného parkoviště představuje nový koncepční návrh na změnu využití území, který nelze v této fázi pořizování změny územního plánu posuzovat ani do dokumentace doplňovat.

Skutečnost, že podatel považuje jiné využití plochy K.8 za vhodnější, sama o sobě nezakládá důvod pro změnu návrhu územního plánu v rámci tohoto opakovaného veřejného projednání.

N08u

Citace: „Dosud chybí DOPRAVNÍ NAPOJENÍ velké lokality BI.7. Obec dlouhodobě IGNORUJE navrhované řešení – např. prodloužení ulice Na Beránku III na ulici Sliveneckou a dále.

Současný stav: Dle judikatury NSS 2 As 187/2017, 6As 17/2026 je v řadě případů VEŘEJNÝ ZÁJEM totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin!

Na velké zastavitelné ploše 8 ha (lokalita BI.7, Z.23) je v RP plánováno 60 domů (120 aut) a tato velká lokalita nemá samostatnou přístupovou komunikaci, takže auta budou zahlcovat jedinou přístupovou komunikaci – ulice Karlštejnská a tím zhoršovat kvalitu životního prostředí podél této přetížené ulice. (Je zcela mylná představa obce, že auta budou k BI.7 používat dlouhou objížďku po západní větvi obchvatu obce a následně ulice Dlouhá/K Ovčínu/Klikatá/Višňová, ---).

Nejdříve musí být vybudovaná nová přístupová cesta k BI.7 a až poté lze stavět v BI.7.

Původně bylo plánováno(!) pro lokalitu Z.23, BI.7 od roku 2002 (je plánech Změn č. 1 a 2 z 2002 a 2012) – prodloužení ulice Na Beránku k ulici Slivenecká a dále ke kruhovému objezdu u dálnice (prodlouženou ulicí Na Beránku III měl dokonce jezdit bus MHD). Jelikož p. Helt bydlí poblíž – v ulici Polní, on staví klid nad zájmy obce, tak UP 2024 a NAVRH Změny č. 1 UP již s tímto prodloužením nepočítá a jiné alternativní řešení nenabízí.

V nesmyslném odůvodnění zamítnutí námítky (N06.c z 29. 4. 26) je uvedeno, že v úseku 200 m, mezi ulicemi Slivenecká a Na Beránku III jsou dnes údajně 2 rekreační oblasti RO 1 a RO 2.

Opravy hlavních silnic Karlštejnská a Kopaninská v roce 2025 ukázaly, že obci chybí objížďka od plánovaného kruhového objezdu u dálnice k velké lokalitě „Beránek“ a k nové zastavitelné ploše Z.23.

Navrhované řešení: Kompetentní dotčený orgán pro vypořádání této námítky je KUSK-OLP/UPS/OZP/dopravní!

Návrh Změny č. UP bude obsahovat několik variant řešení(!) nové přístupové cesty pro novou lokalitu BI.7, aby nedocházelo k zahlcování silnice Karlštejnská a zhoršení životního prostředí v této části.

Jednou z variant je přístupová cesta z východní větve obchvatu, a to buď před kopcem, nebo až za kopcem (teoreticky v prostředku kopce). Vzhledem k dalšímu rozvoji obce – zastavitelné území pro nebytovou výstavbu poblíž vedení VVN 400 kV ve východní části obce je tato varianta zajímavá.

Důležité: Občané mají právo se vyjádřit k tomuto zásadnímu problému obce a k navrhovaným variantám v rámci projednávání návrhu Změny č. 1 UP a obec jim v tom nesmí bránit, jinak porušuje základní § 2 zákona o obcích!“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Řešení dopravního napojení lokality BI.7 (zastavitelná plocha Z.23) je stanoveno již v platném územním plánu, a to ze stávající páteřní komunikace ul. Kopaninské. Změna č. 1 toto řešení nemění. Vzhledem k rozsahu a kapacitě plochy Z.23 je takové napojení vyhovující a není na místě vytvářet „objížďku“ v podobě paralelní komunikace k ul. Karlštejnské, která by zatahovala průjezdnou dopravu do stávající obytné zástavby.

Reálný dopravní problém obce (tj. intenzita dopravy v ul. Karlštejnské, Zbuzanské a Slivenecké) je řešen navrženým silničním obchvatem.

N08v

Citace: „Odložení projednávání Změny č. 1 UP na rok 2028 – po vybudování obchvatu obce Ořech.

Neexistence Změny č. 1 nebrání v pokračování rozvoje obce dle UP 2024 a vybudování obchvatu obce! Jelikož k nové velké lokalitě Bl.7 není dosud nová přístupová cesta a RP pro Bl.7 není dosud schválen, tak navrhuji odklad projednávání Změny č. 1 UP do doby vybudování obchvatu obce – do 2028. S obchvatem by se mělo začít v 2027.

Pořizovatel Změny č. 1 UP – Ing. Perglerová má povinnost předat bezodkladně tyto námitky dotčeným odborům u nadřízeného KUSK a umožnit jim, aby se k nim kompetentně(!) vyjádřily. Jejich rozhodnutí je závazné pro pořizovatele při vydání Změny č. 1 UP Ořech! (Nejsou přípustná nekompetentní a nesmyslná zamítavá vyjádření obce – vyloučeného p. Helta, jako např. k mým námitkám N.06 v C.16.1 – rozhodnutí o námitkách).

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Předložené požadavky není možné řešit v rámci probíhajícího projednávání Změny č. 1. Jedná se o námitky, které směřují k původnímu Územnímu plánu obce Ořech, ke schválenému Územnímu plánu Ořech a nebyly obsahem Změny č. 1.

Pořizovatel projednává Změnu č. 1 v souladu s platným právním předpisem – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho přechodných ustanovení k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

C.17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

C.17.1 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro veřejné projednání

P01 – Josef Majer, bez udání adresy, doručeno dne 11. 9. 2024

Citace: „Prezentovaná změna územního plánu ve své podstatě zahušťuje střed a sever obce, kde je již stávající zástavba na hranici svých možností, a neumožňuje rozvoj obce ve své jižní části, která se nabízí jako potenciální rozvojová zóna s minimálním negativním vlivem na provoz obce, a to z hlediska zátěže výstavbou a také na provoz obce jako takový. Je možné do územního plánu zahrnout možnost stavebního rozvoje pozemků umístěných na jih od zastavěné části? V části je to již umožněno zemědělskou výstavbou.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení: Změna č. 1 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy, ale převážně upravuje podmínky využití jednotlivých funkčních ploch, popř. mění jejich využití. Vymezit výstavbu jižně od zastavěné části obce je možné pouze další změnou ÚP v případě, že by obec takový návrh na změnu obdržela, byl by pro obec vhodný z hlediska jejího rozvoje a urbanistické koncepce a následně byl odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány.

C.17.2 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání

Do stanoveného termínu nebyly připomínky veřejnosti doručeny.

C.17.3 Připomínky, podané k návrhu Změny č. 1 územního plánu Ořech pro 2. opakované veřejné projednání

Do stanoveného termínu nebyly připomínky veřejnosti doručeny.

C.18 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text ÚP Ořech s vyznačením změn, navržených Změnou č. 1, je přílohou tohoto odůvodnění.

DOKLAD Z ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539520 spuštěn v 2026-08-19 20:05:02

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemiprvkyrp_p.shp

Tabulka UzemiPrvkyRP úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce UzemiPrvkyRP : 64

Zkontrolováno: Tabulka UzemiPrvkyRP neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochyrvzv_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 13

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 14

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 19

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Načtení plochypodm_p.shp

Tabulka PlochyPodm úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 1

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 13
 Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena
 Počet prvků v tabulce USES : 1
 Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty
 Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie
 Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky
 Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území
 Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Cash jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLA NESTANDARDIZOVANÝCH VRSTEV -----

OK: nalezen nestandardní soubor x_plochypodm_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_plochypodm_p.xml

OK: Zpracovávám soubor x_plochypodm_p.shp

OK: nalezen nestandardní soubor x_uses_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_uses_p.xml

OK: Zpracovávám soubor x_uses_p.shp

OK: nalezen nestandardní soubor x_vpsvpoas_p.shp

OK: Nalezen soubor s metadaty k vrstvě x_vpsvpoas_p.xml

OK: Zpracovávám soubor x_vpsvpoas_p.shp

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz.
https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 539520_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539520_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539520_3_VPS.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.
Zkontrolováno: výkres 539520_5_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 539520_1_ZCU.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539520_2_HLV.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539520_3_VPS.pdf je validní PDF/A
Zkontrolováno: 539520_5_KOV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 539520_1_ZCU.png má rozlišení 300.01
Zkontrolováno: soubor 539520_2_HLV.png má rozlišení 300.01
Zkontrolováno: soubor 539520_3_VPS.png má rozlišení 300.01
Zkontrolováno: soubor 539520_5_KOV.png má rozlišení 300.01

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 539520_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539520_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539520_3_VPS.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 539520_5_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 539520_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539520_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539520_3_VPS.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 539520_5_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 539520_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 539520_oduvodneni-priloha.pdf je ve formátu pdf/a
OK 539520_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539520 ukončen v 2026-08-19 20:05:25

Status: Varování

Komentář zpracovatele k uvedeným varováním:

Varování ohledně neexistujících souborů jsou v pořádku.

Územní plán ani jeho změna neobsahuje územní rezervy, plošně vymezené koridory, liniově vyjádřené veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, systém sídelní zeleně vyznačený překryvným značením ani systém významných veřejných prostranství vyznačený překryvným značením. V souladu s Metodickým pokynem MMR tedy nejsou odevzdány ani příslušné soubory, neboť by byly prázdné.

Územní plán sice obsahuje koridory vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití, ovšem tyto koridory nebyly předmětem Změny č. 1. Příslušný soubor by tedy byl rovněž prázdný a proto také není odevzdán.