

# ÚZEMNÍ PLÁN POHOŘÍ



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Pohoří byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

---

**OBJEDNATEL: OBEC POHOŘÍ, CHOTOUŇ 100, 254 01 JÍLOVÉ U PRAHY**

**ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JAN BUCAR**

**KVĚTEN 2022**

## Opatření obecné povahy č. 1/2022

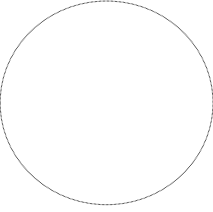
### Zastupitelstvo obce Pohoří

příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále i „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění,

svým usnesením č. .... ze dne 31. 5. 2022

vydává

# Územní plán Pohoří

<b>Záznam o účinnosti Územní plán Pohoří</b>		
Správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Pohoří</b>	Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele:  <b>Ing. Jana Chlupsová</b> referent územního plánování, odbor územního plánování MěÚ Černošice	Otisk úředního razítka:  	Podpis oprávněné osoby:  ..... podpis

## OBSAH DOKUMENTACE

<b>A.0.</b>	<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
<b>A.2.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>10</b>
<b>A.2.1.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
A.2.1.1.	HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ .....	10
A.2.1.2.	SOCIÁLNÍ PILÍŘ .....	10
A.2.1.3.	ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ .....	10
<b>A.2.2.</b>	<b>OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ .....</b>	<b>11</b>
<b>A.3.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....</b>	<b>11</b>
<b>A.3.1.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY .....</b>	<b>11</b>
<b>A.3.2.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY .....</b>	<b>12</b>
<b>A.3.3.</b>	<b>KONCEPCE VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>13</b>
<b>A.3.4.</b>	<b>PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....</b>	<b>14</b>
<b>A.3.5.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY .....</b>	<b>14</b>
A.3.5.1.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	14
A.3.5.2.	VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY .....	20
<b>A.4.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....</b>	<b>21</b>
<b>A.4.1.</b>	<b>KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>21</b>
A.4.1.1.	SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ .....	21
A.4.1.2.	HROMADNÁ DOPRAVA .....	21
A.4.1.3.	DOPRAVA V KLIDU .....	21
A.4.1.4.	NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA.....	22
A.4.1.5.	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA .....	22
<b>A.4.2.</b>	<b>KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>22</b>
A.4.2.1.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.....	22
A.4.2.2.	ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A ZEMNÍM PLYNEM.....	23
A.4.2.3.	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ .....	23
A.4.2.4.	SPOJE .....	24
<b>A.4.3.</b>	<b>KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....</b>	<b>24</b>
<b>A.4.4.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....</b>	<b>24</b>
<b>A.5.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED</b>	

	<b>POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....</b>	<b>25</b>
A.5.1.	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ.....	25
A.5.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	27
A.5.2.1.	NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES.....	27
A.5.2.2.	LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES.....	27
A.5.3.	PROSTUPNOST KRAJINY .....	28
A.5.3.1.	CESTNÍ SÍŤ .....	28
A.5.4.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	28
A.5.5.	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	29
A.5.6.	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	30
A.6.	<b>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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....</b>	<b>30</b>
A.6.1.	VYMEZENÍ POJMŮ .....	32
A.6.2.	OBEČNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	32
A.6.3.	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ a PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	34
A.7.	<b>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 .....</b>	<b>57</b>
A.7.1.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	57
A.7.2.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	57
A.7.3.	PLOCHY PRO ASANACI.....	58
A.8.	<b>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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>58</b>
A.9.	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>59</b>
A.10.	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>59</b>
C.1.	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ.....</b>	<b>2</b>
C.2.	<b>VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>5</b>

<b>C.2.1.</b>	<b>SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>5</b>
C.2.1.1.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR.....	5
C.2.1.2.	SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE.....	8
C.2.1.3.	SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	10
<b>C.2.2.</b>	<b>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
C.2.2.1.	OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT.....	10
C.2.2.2.	OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	11
<b>C.2.3.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>14</b>
<b>C.2.4.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....</b>	<b>14</b>
C.2.4.1.	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR.....	14
C.2.4.2.	ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY.....	14
C.2.4.3.	OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ.....	15
C.2.4.4.	ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI.....	15
C.2.4.5.	EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ.....	15
C.2.4.6.	SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI.....	15
C.2.4.7.	OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ.....	15
C.2.4.8.	NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	15
C.2.4.9.	SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA.....	15
C.2.4.10.	POŽÁRNÍ BEZPEČNOST.....	16
<b>C.3.</b>	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>16</b>
<b>C.3.1.</b>	<b>VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>16</b>
<b>C.3.2.</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>16</b>
<b>C.3.3.</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>17</b>
<b>C.3.4.</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....</b>	<b>17</b>
<b>C.3.5.</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....</b>	<b>17</b>
C.3.5.1.	ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	17
C.3.5.2.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	26
C.3.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	27
C.3.5.4.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	35
C.3.5.5.	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	40
C.3.5.6.	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	41
C.3.5.7.	ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ.....	44
<b>C.3.6.</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</b>	<b>44</b>

<b>C.4.</b>	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II ODS. 1A) - D).....</b>	<b>46</b>
<b>C.4.1.</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>46</b>
C.4.1.1.	POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ.....	46
C.4.1.2.	VLIV NA NAVAŽUJÍCÍ ÚZEMÍ, POTŘEBA KOORDINACE.....	46
<b>C.4.2.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>48</b>
<b>C.4.3.</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>51</b>
<b>C.4.4.</b>	<b>VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>51</b>
<b>C.4.5.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>51</b>
C.4.5.1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL .....	51
C.4.5.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF .....	52
C.4.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ. ....	57
<b>C.5.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 29. 7. 2019.....</b>	<b>58</b>
<b>C.6.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 11. 12. 2019.....</b>	<b>58</b>
<b>C.7.</b>	<b>NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO DRUHÉM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 5. 8. 2020.....</b>	<b>95</b>
<b>C.8.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO TŘETÍM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 31. 1. 2022.....</b>	<b>124</b>
<b>C.9.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>128</b>
<b>C.10.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>175</b>

**A.O. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****OBJEDNATEL**

Obec Pohoří  
Chotouň 100,  
254 01 Jílové u Prahy  
IČ: 00241555  
DIČ: CZ00241555  
zastoupený: ing. Petrou Adámkovou, starostkou obce

**ZHOTOVITEL**

Ing. arch. Jan Buchar - autorizovaný architekt ČKA 0273, A.0  
Vestecská 350,  
252 50 Vestec  
IČ: 16133854  
DIČ: CZ5703122260

Praha:

květen 2022

## SEZNAM ZKRATEK

BV	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
ČOV	čistírna odpadních vod
čp.	číslo popisné
DC	Plochy dopravní infrastruktury – lesní a polní cesty
DP	dobývací prostor
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DTS	Distribuční transformační stanice
EO	ekvivalent obyvatel
CHLÚ	chráněné ložiskové území
K	plochy změn – v krajině
k.ú.	katastrální území
LC	lokální biocentrum ÚSES
LK	lokální biokoridor ÚSES
max.	maximální
NK	nadregionální biokoridor
NL	Plochy lesní
NN	nízké napětí
NP	Plochy přírodní
NP	nadzemní podlaží
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní
NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
NZ	Plochy zemědělské
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OX	Plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum
P	plochy změn – plochy přestavby
PřP	přírodní park
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RPDI	Roční průměr denních intenzit
RX	Plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese
SDH	Sbor dobrovolných hasičů
SLT	skupina lesních typů
SV	Plochy smíšené obytné – venkovské
STG	skupina typů geobiocen
TI	Plochy technické infrastruktury
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
W	Plochy vodní a vodohospodářské



---

Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
Z	plochy změn – zastavitelné
ZP	Plochy zeleně – přírodního charakteru
ZS	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZV	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

## A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Pohoří bylo vymezeno dle §2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) k 15. 5. 2022. Hranice zastavěného území zahrnuje pozemky v intravilánu z 1. 9. 1966 a je rozšířena o zastavěné pozemky v souladu s ustanovením §58 stavebního zákona.

Tab. 1 Vymezení zastavěného území v grafické části výroku

B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000

## A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### A.2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

#### A.2.1.1. HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro další rozvoj malého a středního podnikání, umožňující vznik nových pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací – v zastavěném území jsou potenciálně vhodné plochy zařazeny do smíšených obytných ploch s rozdílným způsobem využití, v zastavitelných plochách a plochách přestavby umožňují podmínky využití ploch bydlení a ploch smíšených obytných integrací nerušících podnikatelských provozoven, jsou vymezeny plochy drobné nerušící výroby
- jsou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění systémů dopravní a technické infrastruktury
- ÚP vymezuje plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní, které umožní vytvářet opatření proti ohrožení orné půdy vodní erozí

#### A.2.1.2. SOCIÁLNÍ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro pozvolný růst počtu obyvatel obce
- veřejná a technická infrastruktura jsou územním plánem rozvíjeny s cílem zajistit jejich dostatečnou kapacitu
- jsou vytvářeny podmínky pro zvýšení prostupnosti území a bezpečnosti chodců

#### A.2.1.3. ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

- ÚP respektuje vysoké přírodní hodnoty území
- ÚP vytváří podmínky pro další rozvoj příznivého životního prostředí
- jsou vytvářeny podmínky pro realizaci opatření určených ke zvyšování retenčních schopností území

Urbanistická koncepce vytváří podmínky pro zachování životaschopnosti obce Pohoří a umožnění vyváženého rozvoje všech složek těchto tří pilířů s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

## **A.2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Rozvoj území je podmíněn ochranou kulturních, civilizačních i přírodních hodnot. Základním způsobem jejich ochrany je respektování limitů využití území v oblasti památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

### **Kulturní a architektonické hodnoty**

- vyhlášené nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- významné stavby

V území s archeologickými nálezy budou respektovány podmínky ochrany a péče o archeologický fond.

### **Přírodní hodnoty**

- územní systém ekologické stability
- přírodní park Střed Čech, okrajem přírodní park Hornopožárský les
- přírodní památka Skalsko
- rozsáhlé lesní masivy v území
- potoky Chotouňský, Jílovský a Turyňský, Markvartův rybník
- zemědělská půda II. třídy ochrany

Územní systém ekologické stability je územním plánem zpřesněn a na lokální úrovni doplněn.

Vedle respektování limitů využití území využívá územní plán i dalších nástrojů k ochraně hodnot a odstranění či zmírnění negativních faktorů. Požaduje zachování, případně vytvoření manipulačního pásma podél vodotečí a vodních ploch a odstranění překážek, které by mohly způsobit vzdušnou vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.

Návrh doplnění vodních ploch a suchých poldrů umožní zvýšení retenčních a protierozních schopností krajiny. Stabilizace ploch veřejné zeleně uvnitř zastavěného území a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území je dalším nástrojem ochrany hodnot území, podmínky využití ploch přitom umožňují tyto hodnoty rozvíjet.

## **A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **A.3.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY**

Návrh koncepce rozvoje řešeného území, ochrana jeho hodnot, jeho plošné a prostorové uspořádání (urbanistická koncepce) vychází z historického vývoje obce Pohoří a sídel, která ji tvoří, z jejího charakteru, podmínek a možností jejího dalšího rozvoje, při respektování

přírodních a krajinných hodnot řešeného území. Obec Pohoří je tvořena místními částmi Pohoří, Chotouň a Skalsko, ty budou rozvíjeny jako tři samostatná sídla.

Rozvoj obce respektuje dlouhodobě sledované dosud nerealizované zastavitelné plochy. Využívá přitom základní charakteristické rysy území, jako je výrazná terénní konfigurace tvořící velmi příznivý krajinný rámec pro bydlení i rekreaci, přírodní horizonty a blízkost hlavního města Prahy.

Základní koncepce rozvoje jednotlivých částí obce je následující:

### **Pohoří**

Centrální část řešeného území je nejdynamičtěji se rozvíjejícím územím v obci. K rozvoji jsou zde navrženy dlouhodobě sledované pozemky na západním a jižním okraji sídla určené pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovských. Rozvíjeny jsou také plochy výroby a skladování na severovýchodě sídla. Veškeré zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Rozsáhlé plochy rodinné rekreace v okolí Turyňského potoka jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

### **Chotouň**

Místní část Chotouň bude rozvíjena jako samostatné drobné sídlo, přičemž je převážně stabilizovaná. Rozvoj obytné funkce spočívá v dostavbě několika proluk a vymezení nového velkého pozemku pro jeden rodinný dům přiléhajícího ze severozápadu k existující rodinné zástavbě. K rozvoji je dále navržen lyžařský areál na jižním okraji sídla. Plochy rodinné rekreace podél Jílovského a Chotouňského potoka jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

### **Skalsko**

Také místní část Skalsko bude rozvíjena jako samostatné sídlo. Jedná se o smíšené obytné území s plochami bydlení, dlouhodobě stabilizovanými plochami pobytové rekreace a plochou drobné výroby. Územní plán navrhuje rozvoj ploch smíšených obytných – rekreačních, ploch bydlení v rodinných domech – venkovských a ploch smíšených obytných – komerčních, vždy v přímé návaznosti na zastavěné území. Plochy rodinné rekreace, rozptýlené v okolí sídla, jsou respektovány, není však umožněn jejich rozvoj. Navrženo je doplnění páteřní komunikace – silnice III/1052 o chodník pro pěší zhruba v rozsahu zastavěného území.

Území obce Pohoří vykazuje i vlivy působící na jeho další rozvoj negativně, jako je průchod silnice III. třídy územím jednotlivých sídel bez samostatné pěší komunikace, umožňující bezpečný pohyb chodců v zastavěném území např. k autobusovým zastávkám a dále plochy zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci s těžko řešitelnými problémy estetickými, hygienickými, dopravními i s dopady na životní prostředí. Územní plán vymezuje plochy přestavby určené k rozšíření silnice III/1052 o chodník a požaduje v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití postupné dovybavení všech staveb pro rodinnou rekreaci zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť.

## **A.3.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY**

### **Plochy bydlení**

Plochy bydlení jsou převažujícími plochami v zastavěném území a jsou také v návrhu územního plánu rozhodujícím prvkem rozvoje obce. Podmínky využití umožňují, aby byly v objektech

vedle bydlení v přiměřené míře integrovány další nerušící funkce, jako např. drobné podnikání, což by mělo vytvořit vhodné podmínky pro vznik pracovních míst v místě bydliště.

- všechny plochy bydlení, vymezené jako zastavitelné plochy, jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území
- zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, plochy smíšené obytné – venkovské a plochy smíšené obytné – rekreační; také v plochách smíšených obytných – komerčních může být obytná funkce zastoupena

### **Plochy občanského vybavení**

V předmětném území je minimální základní občanské vybavení situováno v sídlech Chotouň a Pohoří. Další potřebná vybavenost se nachází v nedalekém Jílovém u Prahy. Všechna zařízení veřejného občanského vybavení jsou územním plánem respektována a stabilizována, nová nejsou navržena (blíže viz A.4.3.).

### **Výroba a podnikání**

Územní plán stabilizuje existující plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, situované v Pohoří a Skalsku a plochy výroby a skladování – zemědělská výroba v Pohoří.

V severní části sídla Pohoří navazují navržené plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba na obdobně stabilizované území.

Komerční vybavenost, umožňující rozvoj podnikání v obci, je rozvíjena prostřednictvím ploch smíšených obytných – komerčních v lokalitě Chvátalka a na východním okraji Skalska.

### **Rekreace**

Pro Pohoří typickým rysem jsou chatové osady v blízkosti Jílovského, Chotouňského a Turyňského potoka. Jedná se o osady Kondor, Markvart, Pohorka, Na Pískách, V Turyni a Na Losích.

Územní plán existující plochy staveb pro rodinnou rekreaci respektuje, ale nové nenavrhuje, s výjimkou návrhu ploch rekreace na některých pozemcích navržených k uvolnění z režimu PUPFL, kde již stavby pro rodinnou rekreaci stojí.

Část staveb pro rodinnou rekreaci je obklopena lesními pozemky, případně se lesní pozemek nachází i pod stavbou. Tyto objekty jsou vymezeny jako plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese.

V sídle Skalsko je část dříve trvale obydlených objektů využívána pro pobytovou rekreaci. Přílehlé rozvojové plochy jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační.

### **Doprava**

Z hlediska základní dopravní koncepce se jako zásadní jeví problematika bezpečnosti chodců pohybujících se po silnici III/1052 v zastavěném území řešených sídel. Územní plán vymezuje tři plochy přestavby umožňující doplnit uliční profil o chodník pro pěší.

Další navržené plochy veřejných prostranství doplňují chybějící komunikace obsluhující navržené zastavitelné plochy bydlení.

## **A.3.3. KONCEPCE VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

Sídelní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách tvořena převážně soukromými zahradami, trávníky, sady a zelení na veřejných prostranstvích a v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy pak stromořadími podél cest do volné krajiny, ozeleněnými mezemi a remízky.

Územní plán sídelní zeleň respektuje a chrání, v několika případech navrhuje doplnění ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Stromořadí podél cest do volné krajiny budou doplňována.

### **A.3.4. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích v zastavěném území jednotlivých sídel.

Vyjmenovaná veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých a parkování.

#### **Základní systém veřejných prostranství v obci Pohoří**

- Veřejné prostranství v okolí hasičské zbrojnice v historickém jádru obce Pohoří
- Veřejné prostranství v okolí rybníka v historickém jádru obce Pohoří

#### **Centrum sídla Chotouň**

- Veřejné prostranství v okolí obecního úřadu a mateřské školy
- Veřejné prostranství v okolí rybníka a lyžařského svahu

### **A.3.5. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy zejména v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území.

Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje měkkého cestovního ruchu (pěší turistika, agroturistika, cyklistika a další aktivity cestovního ruchu realizované v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem).

#### **A.3.5.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

**Z01-BV1** **Rodinný dům Chotouň** [0,0621 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z02-BV1** **Rodinný dům Chotouň** [0,0613 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace

- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z03-SV2 Rodinný dům Chotouň [0,5010 ha] Plochy smíšené obytné - venkovské (SV2), k.ú. Pohoří u Prahy**

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena od jihu navrženou plochou veřejných prostranství P05-PV ze silnice III/1052
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z04-BV2 Rodinný dům Chotouň [0,1956 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV2), k.ú. Pohoří u Prahy**

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze silnice III/1052
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z05-SR Rozšíření pozemku rodinného domu Chvátalka [0,0311 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (SR), k.ú. Pohoří u Prahy**

1 specifické podmínky ploch:

- 1a není určeno k zástavbě hlavním objektem
- 1b v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z07-VD Plochy výroby Pohoří [0,1086 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří u Prahy**

1 specifické podmínky ploch:

- 1a bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- 1b rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

**Z08-VD Plochy výroby Pohoří [0,5486 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří u Prahy**

1 specifické podmínky ploch:

- 1a bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- 1b rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z09-BV2** **Rodinný dům Pohoří** [0,1877 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z10-BV1** **Rodinné domy Pohoří** [0,4882 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z11-PV** **Plocha veřejných prostranství Chotouň** [0,1477 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

**Z12-BV2** **Rodinné domy Pohoří** [0,3890 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z13-OS** **Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [0,2799 ha] Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (**OS**), k.ú. Pohoří u Prahy



1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena z navržené plochy Z11-PV
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

**Z14-BV1 Rodinný dům Pohoří [0,0521 ha]** Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace přes sousední pozemek vlastníka
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z15-PV Plocha veřejných prostranství Pohoří [0,1299 ha]** Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

**Z16-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,5055 ha]** Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z17-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,5559 ha]** Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV1), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z18-BV1 Rodinné domy Pohoří [0,1678 ha]** Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z19-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko [0,3610 ha]** Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z20-SR Rodinný nebo rekreační dům Skalsko [0,1674 ha]** Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z22-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko [0,1526 ha]** Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z23-BV2 Rodinné domy Skalsko [0,8278 ha]** Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z24-SR Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3066 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z25-SK Komerční vybavenost Skalsko** [0,1420 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

**Z26-BV1 Rodinné domy Skalsko** [0,4012 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

- 1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace
- 1b zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní síť. Odkanalizování plochy je navrženo tlakově napojením na stávající síť. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- 1c rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- 1d bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD
- 1e v případě nové parcelace platí podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci

**Z27-SK Plocha komerční vybavenosti Chvátalka** [0,0582 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

1a není určeno k zástavbě hlavním objektem

**Z29-RI** **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [1,9831 ha] Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (**RI**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky ploch nejsou stanoveny

**Z30-SR** **Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití** [0,1336 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

### **A.3.5.2. VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY**

**P01-SK** **Komerční vybavenost Chvátalka** [0,1033 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky plochy:

1a plocha bude dopravně napojena ze stávající komunikace

1b bude využito stávající napojení na technickou infrastrukturu po ověření dostatečné kapacity, dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci plochy přestavby.

**P02-DS** **Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň** [0,4558 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

**P03-DS** **Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří** [0,1770 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

**P04-DS** **Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko** [0,4278 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

**P05-PV** **Plocha veřejných prostranství Chotouň** [0,0462 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Pohoří u Prahy

specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

## **A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **A.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Řešené území se nachází z hlediska silniční sítě České republiky 18 km jižně od Prahy na silnici III/1052 (propojení Jílové – silnice II/107).

Dále je severovýchodním okrajem řešeného území vedena silnice III/10113.

Územní plán respektuje v řešeném území stávající dopravní infrastrukturu, která je stabilizována ve stávajících koridorech a veřejných prostorech. Územní plán nenavrhuje nové koridory nadřazené dopravní infrastruktury. Koncepce řešení dopravní infrastruktury má za cíl zajistit v rámci řešeného území další dopravní napojení na silniční síť, zajistit místními komunikacemi dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a stabilizovat síť stávajících místních a účelových komunikací. S výjimkou silnic III. třídy a účelových komunikací vymezuje územní plán komunikační síť v zastavěném území jako plochy veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje úpravu silnice III/1052 v zastavěném území jednotlivých sídel – doplnění chodníku pro pěší.

#### **A.4.1.1. SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ**

Dopravní infrastruktura je v návrhu územního plánu vymezena invariantně. Jsou navrženy následující stavby dopravní infrastruktury:

1. Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň, P02-DS
2. Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří, P03-DS
3. Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko, P04-DS

Územní plán nestanovuje závazné pozice připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na stávající či navrhovanou komunikační síť obce, ty budou stanoveny v dalším stupni dokumentace.

#### **A.4.1.2. HROMADNÁ DOPRAVA**

Územní plán respektuje stávající systém obsluhy území veřejnou hromadnou dopravou a dále respektuje stávající plochy pro veřejnou hromadnou dopravu. Systém dopravní obsluhy autobusovou dopravou bude zachován, nejsou navrženy jiné druhy veřejné dopravy. Umístění zastávek veřejné hromadné dopravy není územním plánem řešeno. Situování nových zastavitelných ploch nevyžaduje návrh nových zastávek veřejné hromadné dopravy.

#### **A.4.1.3. DOPRAVA V KLIDU**

Řešení dopravy v klidu respektuje existující stav. Doprava v klidu na území zastavitelných ploch a ploch pro přestavby bude řešena v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz A.6.4.

#### **A.4.1.4. NEMOTORISTICKÁ DOPRAVA**

Územní plán vymezuje plochy přestavby P02-DS, P03-DS a P04-DS na silnici III/1052. V těchto plochách by mělo dojít k doplnění uličního profilu o chodník pro pěší v zastavěném území sídel Chotouň, Pohoří a Skalsko, včetně návaznosti na zastávky veřejné hromadné dopravy.

V rámci územního plánu jsou zachovány stávající pěší trasy v obci a okolí. Jsou respektovány stávající cyklotrasy, územní plán nové cyklotrasy nevymezuje.

#### **A.4.1.5. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Jihozápadní částí řešeného území prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany/Dobříš. Její rozvoj zde není plánován.

### **A.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Pro Územní plán Pohoří platí následující obecné podmínky:

- a) bude respektována existující technická infrastruktura
- b) technická infrastruktura v zastavitelných plochách bude řešena přednostně v rámci navržených ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích, řešení bude upřesněno následnou dokumentací
- c) v případě nakládání s dešťovými vodami v zastavitelných plochách a plochách pro přestavby bude požadováno přednostně jejich zasakování v místě zadržení, resp. jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových

Umístění sítí a prvků technické infrastruktury v grafické části územního plánu je pouze orientační.

#### **A.4.2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

##### **A.4.2.1.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Vodovodní síť v sídlech Chotouň, Pohoří a Skalsko používá vodu ze dvou vrtů poblíž Jílovského potoka, zásobování probíhá ve třech tlakových pásmech. Jejich kapacita pro zásobování obce je dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy a plochy pro přestavby.

Areál v severní části řešeného území, vymezený jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum, provozuje vlastní vodovodní systém ze dvou vrtů.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a vedení vodovodních sítí, které nadále rozvíjí. Distribuční soustava pitné vody plně umožní zásobování rozvojových ploch, vyjma většiny ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude i nadále řešeno individuálně. Řešení rozvodu vodovodních řadů v rámci jednotlivých návrhových ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací.

##### **A.4.2.1.2. ODKANALIZOVÁNÍ**

V současné době je v sídlech Pohoří, Chotouň a Skalsko provozována tlaková kanalizace. Splašky jsou dopravovány do centrální čistírny odpadních vod, umístěné v Chotouňi v blízkosti Chotouňského potoka, do kterého jsou také vypouštěny vyčištěné vody.

Areál v severní části řešeného území, vymezený jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum, provozuje vlastní čistírnu odpadních vod.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Kromě odkanalizování zastavitelných ploch a ploch pro přestavby systémem tlakové kanalizace se souvisejícími čerpacími stanicemi předpokládá rozšíření stávající ČOV v Chotouni na kapacitu 600 EO, což si nevyžádá rozšíření plochy technické infrastruktury (TI), která je pro ČOV v územním plánu vymezena. Po rozšíření ČOV bude její kapacita dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy a plochy pro přestavby.

Odpadní vody z rekreačních objektů a dále přechodně bydlicích obyvatel budou akumulovány v nepropustných bezodtokových jímkách, případně domovních ČOV, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na ČOV Jílové u Prahy.

Dešťové vody jsou většinou povrchově odváděny do sítě příkopů a místních vodotečí nebo do otevřených nádrží. Dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu.

### **A.4.2.1.3. VODNÍ TOKY A PLOCHY**

Řešené území je odvodňováno Chotouňským a Turyňským potokem. Oba patří k pravostranným přítokům Sázavy.

Územní plán respektuje a potvrzuje koncepci ochrany vod povrchových a podzemních, zohledňující revitalizační opatření s cílem dosažení ekologicky dobrého stavu, tj. odstranění překážek na březích toků a eliminace nebo zmírnění dopadu drobných znečišťovatelů především z chatových osad.

V rámci zlepšení retenčních schopností území navrhuje územní plán novou vodní plochu na Jílovském a Chotouňském potoce, kde dále vymezuje dva suché poldry.

### **A.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM**

Rozvody plynovodu jsou vedeny v severní části řešeného území pro napojení vědeckovýzkumného areálu, jejich rozvoj není navržen. Teplovody se v řešeném území nevyskytují.

V současnosti je území obce vytápěno lokálně (pevná paliva, elektrická energie) z domovních kotelen. Územní plán tuto skutečnost respektuje.

### **A.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Územní plán respektuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných lokalitách. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní. V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Nové DTS budou umístovány v rozvojových plochách dle bilančních nároků odběrných míst a konfigurace sítě v místě.

Na severním okraji řešeného území je dle oborových záměrů navržena nová elektrická stanice.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb.

#### **A.4.2.4. SPOJE**

Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány.

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech sídlech řešeného území.

Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřipustné.

#### **A.4.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Vzhledem k sousedství města Jílové u Prahy má obec v současnosti vyhovující základní veřejné občanské vybavení, konkrétně:

Chotouň – obecní úřad

Chotouň - mateřská škola Čtyřlístek

Pohoří – objekt SDH

Plochy pro toto veřejné občanské vybavení jsou územním plánem respektovány.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. K rozvoji je navržen Ski areál Chotouň, s ohledem na sezónní využití jsou sjezdařské plochy vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území – sportovní.

V severní části řešeného území v prostorách bývalého Chotouňského Dvora územní plán respektuje a stabilizuje vědeckovýzkumný areál, který je vymezen jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum.

Komerční občanské vybavení je minimální, v sídle Pohoří se nachází hostinec, v Chotouni penzion, autoservis a občerstvení u Ski areálu.

Územní plán umožňuje umístovat stavby a zařízení občanského vybavení ve stabilizovaných a zastavitelných plochách smíšených obytných – venkovských, plochách smíšených obytných - rekreačních a ve stabilizovaných a zastavitelných plochách bydlení v rodinných domech - venkovských v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **A.4.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán stabilizuje systém ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – zeleně na veřejných prostranstvích uvnitř zastavěného území, vymezený v Hlavním výkresu B2. Silnice III. třídy, komunikace vně zastavěného území, polní a lesní cesty jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

Plochy veřejných prostranství jsou v návrhu územního plánu vymezeny invariantně. Navrženy jsou následující plochy veřejných prostranství:

1. Plocha veřejných prostranství Chotouň, Z11-PV
2. Plocha veřejných prostranství Pohoří, Z15-PV
3. Plocha veřejných prostranství Chotouň, P05-PV



## **A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

Ochrana krajiny a hodnot, jež ji spoluutvářejí, je jedním ze základních principů tvorby územního plánu Pohoří.

Struktura prostorového uspořádání volné krajiny a sídelní zeleně vychází z celkové urbanistické koncepce, dále pak respektuje hodnoty zjištěné v rámci terénního šetření a průzkumů území. Cílem vymezení nezastavitelných ploch v zastavěném území jako samostatných funkčních ploch je zajištění rozvoje kvalitních veřejných ploch městského interiéru i obytného prostředí a dále pak i zabezpečení návaznosti na krajinnou zeleň, tedy volnou krajinu.

Charakter krajiny na území obce Pohoří mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je stabilizován a rozvíjen následujícími charakteristickými plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské (NZ)
- plochy přírodní (NP)
- plochy lesní (NL)
- plochy smíšené nezastavěného území (NS), rozdělené na plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs) a plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierození (NSo)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (Wp)

Vně i uvnitř zastavěného území jsou stabilizovány i rozvíjeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské – zezeň soukromá a vyhrazená (ZS)
- plochy veřejných prostranství – zezeň na veřejných prostranstvích (ZV)

Plochy v nezastavěném území jsou primárně nezastavitelné s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Součástí řešení volné krajiny jsou také protierození a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, případně je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (např. větrolamy, remízky, zatravňování nebo protierození meze).

Charakteristika výše uvedených ploch včetně podmínek pro jejich využití je uvedena v kapitolách A.6.2 - A.6.4.

### **A.5.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

**K01-W Vodní nádrž Pod Ráčkem [0,1540 ha]** Plochy vodní a vodohospodářské (W), k.ú. Pohoří u Prahy

1 specifické podmínky ploch:

1a plocha K01-W je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 01

- K02-Wp;W** **Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání** [2,4349 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (**W**), Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří u Prahy  
1 specifické podmínky ploch:  
1a plocha K02-Wp; W je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 02
- K03-Wp** **Suchý poldr Na Brusu** [0,8448 ha] Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří u Prahy  
1 specifické podmínky ploch:  
1a plocha K03-Wp je vymezena jako veřejně prospěšné opatření VR 03
- K04-ZS** **Rozšíření zahrady, Chvátalka** [0,0170 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K05-NSs** **Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5369 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K06-NSs** **Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5667 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K07-ZS** **Zahrada u stavby individuální rekreace, Pohoří** [0,3427 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K08-NSo** **Doprovodná zeleň pod vysokým napětím, Pohoří** [0,0806 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K09-ZS** **Zahrada u rodinného domu, Pohoří** [0,1402 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K10-ZS** **Zahrada Skalsko** [0,0648 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K11-ZS** **Zahrada Skalsko** [0,5953 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny
- K12-ZV** **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro veřejné prostranství** [0,2295 ha] Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích (**ZV**), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

- K13-NSo** Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro ochrannou zeleň [0,1194 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (NSo), k.ú. Pohoří u Prahy  
specifické podmínky plochy nejsou stanoveny

## A.5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh Územního plánu Pohoří upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability a vymezuje prvky lokální.

### A.5.2.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES

Návrh územního plánu Pohoří upřesňuje vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

Tab. 2 Plochy jednotlivých nadregionálních a regionálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
NK	část NK 61 (LC Na Losích - LC Nad studeným potokem)	hygrofilní	A
NK	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	hygrofilní	A
RK	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční;

### A.5.2.2. LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES

Návrh územního plánu Pohoří vymezuje lokální prvky ÚSES.

Tab. 3 Plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	vložené LC Na Losích v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC U prvních vrat v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	hygrofilní	A
LC	LC U Lokače	hygrofilní	A
LC	LC Hliník Na podolání	hygrofilní	A
LC	LC Na přidělech	hygrofilní	A
LC	LC U myslivny Turyň	hygrofilní	A
LC	LC Údolí Turyňského potoka	hygrofilní	A
LC	LC Pod studánkou	hygrofilní	A
LK	LK (LC U Lokače - LC Zadní Bába)	hygrofilní	A

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC U Lokače)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Hliník Na podoláni - soutok s levostranným přítokem)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Chotouňským potokem - LC Hliník Na podoláni)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Na přidělech - RK 1196/58)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC Na přidělech)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Pod Božskou skálou - soutok s Chotouňským potokem)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Nad studeným potokem - LC Pod Božskou skálou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U myslivny Turyň - LC Na Losích)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC U myslivny Turyň)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC Pod studánkou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Pod studánkou - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Vlčí rokle - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U prvních vrat - LC Vlčí rokle)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKCNI – A = ano, funkční; A\* - částečně funkční

### **A.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY**

Návrh územního plánu Pohoří umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod. na plochách zeleně, na plochách zemědělských a přírodních a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Stabilizované i navrhované funkční plochy NSo, NSs, NP a NL by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny jak obyvatelům, tak současně i prostupnosti pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají zejména skladebné prvky ÚSES.

#### **A.5.3.1. CESTNÍ SÍŤ**

Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

### **A.5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

V řešeném území nejsou záplavová území vymezena.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán Pohoří navrhuje opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny (veřejně prospěšné opatření VR 01 – VR 03), která jsou zařazena do ploch změn v krajině.

V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta všech vodotečí a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo o šíři 6 - 8 m od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro správu a údržbu vodního toku. Součástí opatření je nezbytné odstranění všech staveb či příčně položených plotů a jiných překážek, které by mohly způsobit vzduť vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Likvidaci dešťových vod je nutné řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. zasakováním v místě spadu, odvedením odvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušky).
- likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.

Návrh ÚP Pohoří nevymezuje konkrétní opatření k protierozní ochraně půd. Obecně je požadováno v ohrožených územích (zejména severní část Chotouně) uplatňování následujících opatření:

- doplnění protierozních liniových prvků (meze, polní cesty s travnatými břehy, travnaté průlehy, zatravnovací pásy) a jejich ozelenění dřevinami přirozeného charakteru
- zatravnění se navrhuje pouze v plochách vyšší sklonitosti a v nivách vodních toků (není graficky vyjádřeno)
- stabilizace – opevnění drah soustředěného odtoku a změna organizace půdního fondu

## **A.5.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Územní plán stabilizuje území **ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)** a **ploch rekreace specifické - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX)**, situované především podél Chotouňského a Turyňského potoka.

Samostatně je řešena problematika v lokalitě Skalsko, kde je část objektů využívána pro pobytovou rekreaci (chalupy), zde jsou pozemky a stavby vymezeny jako **plochy smíšené obytné – rekreační**.

Jako **plochy smíšené nezastavěného území - sportovní** stabilizuje územní plán Ski areál Chotouň a dalšími obdobnými plochami jej rozvíjí. Tyto plochy budou mimo sezónu využívány jako louky.

Územní plán stabilizuje systém turistických a cyklistických tras na stávajících cestách.

## **A.5.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V řešeném území nejsou navrhována ani vymezována žádná nová chráněná ložisková území, dobývací prostory ani nová ložiska nebo otvírky nerostných surovin. Stávající geologické jevy, které jsou limitem funkčního využití území (viz odůvodnění ÚP), jsou územním plánem respektovány.

## **A.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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy s přiřazenou barvou a indexem), které pokrývají celé správní území obce. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované a plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině).

**plochy stabilizované** (uvnitř i vně zastavěného území), na kterých je respektován stávající stav využití území a stanoveny podmínky pro využití ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice plně vybarvené plochy příslušné barvy a odlišeny černým indexem plochy)

**plochy změn – zastavitelné** (vně a výjimečně i uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití dosud nezastavěných ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „Z“ na počátku fialově zbarveného indexu plochy)

**plochy změn – plochy přestavby** (uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití zastavěných ploch (v Hlavním výkresu B2 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „P“ na počátku modrého indexu plochy)

**plochy změn – v krajině** (vně zastavěného území), plochy určené ke změně využití nezastavěného území na plochy, které nejsou určeny k zástavbě (v grafických přílohách jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „K“ na počátku zeleně zbarveného indexu plochy)

Na plochách změn je možné zachovat stávající využití území, včetně údržby existujících staveb, ale nesmí být znemožněna nebo podstatně ztížena realizace navržené změny využití těchto ploch.

**Tab. 4 Plochy s rozdílným způsobem využití**

Poř.číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
1a., 1b.	BV1, BV2	Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské
2a., 2b.	SV1, SV2	Plochy smíšené obytné – venkovské
3.	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační
4.	SK	Plochy smíšené obytné – komerční
5.	RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
6.	RZ	Plochy rekreace – zahrádkové osady
7.	RX	Plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese
8.	OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
9.	OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
10.	OX	Plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum
11.	DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
12.	DC	Plochy dopravní infrastruktury – účelové, polní a lesní cesty
13.	DZ	Plochy dopravní infrastruktury – železniční
14.	TI	Plochy technické infrastruktury
15.	VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
16.	VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
17.	PV	Plochy veřejných prostranství
18.	ZV	Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích
19.	W	Plochy vodní a vodohospodářské
20.	Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
21.	NZ	Plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování
22.	ZS	Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená
23.	NL	Plochy lesní
24.	NP	Plochy přírodní
25.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní
26.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní

## A.6.1. VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely ÚP Pohoří se stanovují následující pojmy:

Doplňková stavba a zařízení je stavba vedlejší nebo podmiňující, která svým účelem a umístěním s hlavní stavbou souvisí, a která zabezpečuje nebo doplňuje funkčnost (užitelnost) hlavní stavby.

Drobná a řemeslná výroba je podnikatelská činnost zaměstnávající méně než deset zaměstnanců.

Hlavní stavba je stavba na stavebním pozemku, která plní hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, a která tímto využitím pozemek zásadním způsobem ovlivňuje.

Maloobchod, maloobchodní prodej a služby je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji zboží a služeb spotřebiteli.

Nerušící stavby, zařízení, výrobní činnosti jsou takové, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením negativními účinky a vlivy nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad míru přiměřenou poměrům.

Služební byt je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému využití, než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury jsou stavby situované uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití mimo plochy dopravní a technické infrastruktury; slouží k umístění nezbytných plošných a liniových zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu jsou stavby do 150 m<sup>2</sup> výrobní plochy, bez zvýšených nároků na zátěž území včetně zátěže dopravní.

Ustoupené podlaží je podlaží, které je výrazně hmotově odděleno a odsazeno min. o 2 m od hlavní fronty objektu a jehož půdorysná plocha je výrazně redukována vůči celkové půdorysné ploše objektu. Výška ustoupeného podlaží dosahuje max. 2/3 výšky podkroví.

Veřejným ubytováním je ubytování v hotelech, motelech, penzionech apod.

Vymezená plocha je plocha změny s přiděleným indexem „Z“, „P“ nebo „K“ nebo stabilizovaná plocha tvořená na sebe navazujícími pozemky se shodným způsobem využití.

## A.6.2. OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

a) **Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které jsou podle přípustnosti členěny na:

- Hlavní využití – vymezuje stavby a využití území, které v území nebo ploše převládají a které naplňují základní charakteristiky funkčního využití plochy.
- Přípustné využití – vymezuje stavby a využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující a které doplňují hlavní využití a slouží k dosažení optimálního využití. Dále mu rovněž odpovídají stavby, které jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.



- Podmíněně přípustné využití – je takové využití území, které umožňuje umísťovat stavby neuvedené v hlavním, přípustném a nepřípustném využití za podmínky, že tyto stavby souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a současně nesnižují kvalitu prostředí, tj. nenarušují hlavní funkci území a funkce okolní, zejména pohodu bydlení. Stavby navržené jako podmíněně přípustné lze umísťovat jen po splnění stanovených podmínek.
- Nepřípustné využití – vymezuje stavby a využití území, které neodpovídají hlavnímu využití, tj. nejsou slučitelné s hlavní funkcí plochy. Tyto stavby nelze v daném území umísťovat.

Podmínky využití ploch (funkční využití území) jsou v kapitole A.6.4 definovány pro jednotlivé barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití v rozsahu jejich hranic.

Stanoveným podmínkám využití a prostorového uspořádání musí odpovídat účel a uspořádání zde umísťovaných, povolovaných či ohlašovaných staveb, změn stávajících staveb, změn v užívání staveb, využití území a změn využití území.

U stávajících staveb, jejichž využití neodpovídá stanoveným podmínkám pro využití plochy, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné stavební úpravy těchto staveb však již musí být se stanovenými podmínkami pro využití plochy v souladu.

**b) Podmínky prostorového uspořádání** – pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění, velikost plochy zastavěné stavbou, minimálního procenta ozelenění a omezením velikosti plochy zastavěné stavbou v m<sup>2</sup>.

- maximální výška zastavění v ploše s rozdílným způsobem využití, vyjádřená číselnou hodnotou v metrech nebo/a zároveň počtem nadzemních podlaží (případně + podkroví). Udává maximální výšku nejvyššího bodu stavby v metrech, měřenou od průměru rostlého terénu při patě stavby nebo/a zároveň počet nadzemních podlaží od vstupního 1. nadzemního podlaží. Za nejvyšší bod stavby se nepovažují komíny a antény.
- maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztahený k celkové výměře stavebního pozemku
- minimální procento ozelenění je podíl minimální výměry tvořené zelení a nebezpečnými plochami, schopnými vsakování dešťových vod, vztahený k celkové výměře vymezené plochy s rozdílným způsobem využití. Do výměry zeleně není započítána zeď na svislých konstrukcích (tedy popínavá), plochy s tvárnicemi pro zatravnění, zeď v nádobách ani plochy tzv. zelených střech
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu vyjádřená číselnou hodnotou v metrech čtverečných na byt. Udává nejmenší výměru stavebního pozemku, na kterém lze umístit rodinný dům s jedním bytem. V případě, že stavba obsahuje více bytů, vypočítá se minimální velikost stavebního pozemku násobením počtu bytů a požadované velikosti na byt.

U stávajících staveb, jejichž prostorové uspořádání neodpovídá stanoveným podmínkám prostorového uspořádání, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné změny dokončených staveb nesmí překročení podmínek prostorového uspořádání zvýšit. V případě demolice stávající stavby, která překračovala podmínky prostorového uspořádání, musí novostavba tyto podmínky již splňovat.

V případě nové parcelace platí pro zastavitelné plochy podmínka přímého napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

- Budou maximálně ochráněny vodní toky včetně vlásečnic a pramenů.

- Terénní úpravy budou minimalizovány.
- V maximální míře budou realizovány výsadby vzrostlé zeleně tvořené stanovištně vhodnými dřevinami.
- c) **Podmínky pro využití území v překryvných plochách ÚSES** - územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, zobrazených v Hlavním výkresu B2.
  - Plochy biocenter musí umožnit trvalou existenci druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny, která svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
  - Plochy biokoridorů musí umožnit migraci organismů mezi biocentry.
  - Realizací staveb na plochách ÚSES nesmí být narušena kontinuita a funkce ÚSES.
  - Na všech plochách ÚSES je nepřípustné trvalé oplocení.

### **A.6.3. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ**

#### **1a. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské**

BV1

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

##### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení kategorie nejvýše penzion s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

##### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území

(zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 35%
- minimální procento ozelenění: 45%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m<sup>2</sup>/byt

#### Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové stavby pro bydlení musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).
- v zastavitelné ploše Z26-BV1 bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu

### **1b. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské**

**BV2**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny,

altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- stavby ubytovacích a stravovacích zařízení kategorie nejvýše penzion s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 25%
- minimální procento ozelenění: 55%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 900 m<sup>2</sup>/byt

#### Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové stavby pro bydlení musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

## 2a. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské

SV1

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím
- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (veřejné a malé komerční občanské vybavení, tedy veřejnou správu, obchodní prodej, administrativu, kulturu, církev, zdravotnictví, sociální služby, péči o rodinu, vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby a nerušící zemědělské výroby

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 40%
- minimální procento ozelenění: 40%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m<sup>2</sup>/byt

Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**2b. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
- venkovské****SV2**Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím
- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (veřejné a malé komerční občanské vybavení, tedy veřejnou správu, obchodní prodej, administrativu, kulturu, církeve, zdravotnictví, sociální služby, péči o rodinu, vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby a nerušící zemědělské výroby

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkrovní
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 50%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 900 m<sup>2</sup>/byt

**Další podmínky využití:**

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**3. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
– rekreační****SR****Hlavní využití:**

- bydlení a pobytová rekreace v rodinných domech, usedlostech a domech s hospodářským zázemím

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- související dopravní a technická infrastruktura
- existující stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště

- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 50%
- stavby pro rodinnou rekreaci, zahrnuté do ploch smíšených obytných – rekreačních v místní části Skalsko, musí v případě konverze na bydlení splňovat podmínku minimální velikosti pozemku 600 m<sup>2</sup>.

#### Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).



#### 4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční

SK

##### Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (komerční občanské vybavení, tedy obchodní prodej, administrativu, maloobchod, služby), integrované v rodinných domech nebo v samostatných objektech
- stavby a zařízení nerušící výroby

##### Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech, usedlostech a domech komerčního občanského vybavení
- přechodné ubytovací služby včetně stravování
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, zeleň
- vodní plochy, vodní toky

##### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 35%
- minimální procento ozelenění: 45%
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu je 500 m<sup>2</sup>/byt

##### Další podmínky využití:

- všechny rodinné domy budou mít max. 2 byty
- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 2 stání na 1 byt; pro vozidla návštěvníků budou realizována odstavná stání v rámci vymezené plochy
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

## 5. PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RI

### Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci samostatné nebo seskupené do rekreačních lokalit

### Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s rodinnou rekreací, například garáže a parkovací přístřešky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- související dopravní a technická infrastruktura
- dětská a rekreační hřiště, pobytové louky
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví,
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP,
- maximální procento zastavění: 15%,
- minimální procento ozelenění: 75%

### Další podmínky využití:

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).
- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.

## 6. PLOCHY REKREACE - zahrádkové osady

RZ

### Hlavní využití:

- individuální rekreační zahradnická činnost v zahrádkových osadách, zpravidla se zahrádkovými chatami

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro skladování a zpracování plodin a produktů zahradnické činnosti
- stavby pro společné zařízení zahrádkové osady (společné skladování a zpracování plodin, moštárny, hygienická zařízení, klubovny, občerstvení, apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- související stavby pro nakládání s odpady
- související dětská a rekreační hřiště
- sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky
- prvky územního systému ekologické stability

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví, max. 7 m
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP, max. 3,5 m
- maximální procento zastavění: 15%, velikost plochy zastavěné zahrádkovou chatou však nepřesáhne 30 m<sup>2</sup>
- minimální procento ozelenění: 75%

### Další podmínky využití:

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby s hygienickým zařízením napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny stavby s hygienickým zařízením musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

## 7. PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese

RX

### Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci v přímé návaznosti na plochy lesa

### Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci
- napojení chat na technickou infrastrukturu a vybavení chat zařízením na odvádění a jímání nebo čištění vody
- dětská hřiště
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Další podmínky využití:

- přípouští se pouze udržovací práce a nezbytně nutné opravy stavby pro rodinnou rekreaci, její rozšiřování do lesních pozemků je nepřípustné

## 8. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura

OV

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou občanskou vybavenost (vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, péče o seniory, komunitní bydlení pro seniory, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva)

### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- prvky ÚSES

### Podmíněně přípustné využití:

- služební byt umístěný ve stavbě hlavní za podmínky, že souvisí se stavbou hlavního využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 3 NP + podkroví
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 30%

Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- dešťové vody v zastavěném území budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**9. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
– tělovýchovná a sportovní zařízení****OS**Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, lyžařské areály, kluziště, jezdecké areály, kynologická cvičiště, apod.)

Přípustné využití:

- stezky pro pěší a pro rekreační sport, cyklostezky, turistické trasy
- nástupy lyžařů na lanové dráhy a vleky a dojezdy k nim
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- prvky ÚSES
- dětská hřiště
- vodní plochy, vodní toky
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že souvisí se stavbou nebo zařízením v hlavním využití, funkcí a charakterem stavbu v hlavním využití doplňuje a zvyšuje komfort jejího užívání
- stavby pro ubytování do kapacity 50 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vymezené ploše
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 15%

Další podmínky využití:

- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV

- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

## 10. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPECIFICKÉ – věda a výzkum

OX

### Hlavní využití:

- plochy a stavby pro komerční vědu a výzkum

### Přípustné využití:

- výrobní a skladové činnosti související s hlavním využitím
- stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmiv a steliva
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň
- prvky ÚSES

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 3 NP
- maximální procento zastavění: 25%
- minimální procento ozelenění: 55%

### Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**11. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
– silniční****DS**Hlavní využití:

- veřejná silniční dopravní infrastruktura – silnice III. třídy, mimo zastavěné území obce (dle ČSN 73 6101).
- veřejná dopravní infrastruktura – průtahy silnic III. třídy v zastavěné území obce (dle ČSN 73 6110).

Přípustné využití:

- liniové dopravní stavby v přidruženém dopravním prostoru (cyklistické a pěší komunikace, stezky pro rekreační sport)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- zastávky hromadné dopravy
- stavby dopravních ploch, jako jsou odstavné a parkovací plochy, garáže, obratiště a výhybny, shromažďovací a rozptylové plochy, chodníky
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- liniové a plošné výsadby doprovodné zeleně
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**12. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
– účelové, lesní a polní cesty****DC**Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace dopravní infrastruktury uvnitř i vně zastavěného území obce
- polní cesty (dle ČSN 73 6109) a lesní cesty (dle ČSN 73 6108)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- zařízení a úpravy pro cyklistický a pěší provoz
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících dopravní plochy
- liniové a plošné výsadby doprovodné a izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**13. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****DZ****– železniční**Hlavní využití:

- dopravní infrastruktura drážní dopravy (plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, plochy přístupových cest)

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- další stavby a zařízení provozně související s hlavním využitím
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**14. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****TI**Hlavní využití:

- plochy a zařízení technické infrastruktury se samostatným vymezením (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování - čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem - výtopny, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem - zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – sítě včetně zařízení, elektronické komunikace - telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro správu a provoz technické infrastruktury (administrativa, zázemí zaměstnanců, sklady)
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a služby související se správou a provozem technické infrastruktury
- odstavné plochy, garáže, manipulační plochy
- čerpací stanice pohonných hmot související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro civilní ochranu
- doprovodná a izolační zeleň
- prvky ÚSES
- vodní plochy, vodní toky



Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**15. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****VD****– drobná a řemeslná výroba**Hlavní využití:

- plochy drobné a řemeslné výroby a skladování

Přípustné využití:

- stavby pro výrobní služby, skladování, autodopravu a opravárenské služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro administrativu a provoz
- mezisklad baleného tříděného odpadu (plast, sklo, papír)

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 10 m
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 30%

Další podmínky využití:

- rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV
- pro zastavitelné plochy Z07-VD a Z08-VD bude prokázáno zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro drobné a řemeslné výroby a skladování
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**16. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****VZ****– zemědělská výroba**Hlavní využití:

- plochy pro zemědělskou výrobu, skladování a přidruženou výrobu

Přípustné využití:

- pozemky zemědělských staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva, steliva apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro administrativu a provoz
- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
- plochy odstavných a parkovacích stání
- čerpací stanice pohonných hmot v souvislosti s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb za podmínky, že bude před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 10 m
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 25%

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro zemědělskou výrobu
- dešťové vody v zastavěném území a v zastavitelných plochách budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány a dále využity např. pro závlahu
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně
- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**17. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****PV**Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - náměstí, tržiště a prostranství s parterem upraveným zpevněnými plochami
- místní komunikace funkční skupiny C a D
- další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití:

- plochy zeleně na veřejných prostranstvích

- související prvky drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- parkoviště, odstavná stání
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- objekty a zařízení pro informační systém
- plochy pro kontejnery a nádoby na směsný, tříděný a objemný komunální odpad

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Další podmínky využití:

- plochy veřejných prostranství a plochy pro vedení dopravy budou doplněny výsadbou účelové liniové zeleně

### **18. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – zeleň na veřejných prostranstvích**

**ZV**

#### Hlavní využití:

- plochy zastavěného území, mající charakter parků a lesoparků
- plochy zastavěného území ekostabilizační, ochranné a doprovodné zeleně, která má s ohledem na umístění a funkci v systému zeleně charakter veřejných prostranství
- velké veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

#### Přípustné využití:

- stavby sloužící bezprostředně pro využití zeleně na veřejných prostranstvích a zajištění její údržby
- kapličky, pomníky, sochy, kříže
- drobné vodní toky a plochy
- drobný mobiliář
- pěší a cyklistické stezky
- prvky ÚSES
- záměrně komponovaná zeleň
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- podzemní liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Další podmínky využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- vhodnou formou kombinovat jak druhovou skladbu dřevin, tak i jejich prostorové uspořádání

**19. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W**Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi)
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky ÚSES

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability
- je požadováno v maximálně možné míře zachování stávajících dřevin mimolesní zeleně a nové výsadby orientovat na tvrdé listnaté druhy

**20. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Wp****- suché poldry**Hlavní využití:

- ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků, které nemají žádné stálé nadržení vody, a celý jejich objem je určen pro zachycení vody z povodní

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze a zdrže)
- vodní nádrže s retenční funkcí, koryta vodních toků
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- trvalý travní porost a další prvky vegetace snášející záplavy (tůně, mokřady, měkký i tvrdý luh apod.)
- založení prvků územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**21. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**  
**- zemědělské obhospodařování**

NZ

Hlavní využití:

- orná půda a trvalé travní porosty sloužící k zemědělskému obhospodařování

Přípustné využití:

- stavby charakteru zavlažovacích a melioračních systémů
- louky a pastviny, zahrady a sady
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 50 m<sup>2</sup> (např. přístřešky, krmiště, salaše, polní hnojiště) související s hlavním nebo přípustným využitím
- protierozní prvky, větrolamy a liniové výsadby, solitérní stromy, remízky a porosty podél mezí
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené
- založení prvků územního systému ekologické stability
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní cesty)

Podmíněně přípustné využití:

- turistické a cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla za podmínky, že budou součástí polních cest
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění zemědělských staveb: 5 m

Další podmínky využití:

- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz
- při povolování staveb musí být zohledněn územní systém ekologické stability
- prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině
- přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území
- všechny nové zemědělské stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

**22. PLOCHY ZELENĚ**  
**- zeleň soukromá a vyhrazená**

ZS

Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně převážně využívané jako zahrady a sady, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu.

- plochy okrasných a užitkových zahradních a sadovnických kultur, s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace
- zpravidla oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, sady

#### Přípustné využití:

- stavby pro skladování nářadí a plodin z produkce sadu nebo zahrady
- stavby a zařízení pro zvýšení využitelnosti těchto ploch (zahradní domky, terasy, pergoly, bazény, altány, skleníky, zimní zahrady, apod.)
- doplňování a obnova stromových výsadeb,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury

#### Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP
- maximální procento zastavění: 5%
- minimální procento ozelenění: 70%

#### Další podmínky využití:

- všechny nové stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právních předpisů (např. stavební zákon).

## **23. PLOCHY LESNÍ**

**NL**

#### Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) se specifickým využitím podle kategorie hospodářského, ochranného nebo lesa zvláštního určení

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (lesní cesty),
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- turistické stezky.

#### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a neohrozí stabilitu lesních porostů (porostů na stanovištně nebo klimaticky extrémních plochách – lesy zvláštního určení) a lesů ochranných
- cyklotrasy na vyznačených trasách a po lesních cestách
- informační zařízení a odpočívadla za podmínky, že budou situována v rámci lesních cest

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti.

**24. PLOCHY PŘÍRODNÍ****NP**Hlavní využití:

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny v nezastavěném území, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň nelesního charakteru
- vodní toky a plochy
- založení prvků územního systému ekologické stability
- zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit
- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, včetně staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Další podmínky využití:

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

**25. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****NSo****– ochranné a protierozní**Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň s druhovou skladbou odpovídající STG v normální hygrické řadě
- protipovodňové hráze, valy a zařízení
- doprovodná zeleň, respektive aleje, mající funkce ekostabilizační, větrolamů nebo napomáhající pohledové fragmentaci krajiny

Přípustné využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- venkovní nezastřešené plochy pro jezdeckví.
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní a lesní cesty), jezdecké stezky

- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- vodní toky a plochy
- založení prvků územního systému ekologické stability

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**26. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
– sportovní****NSs****Hlavní využití:**

- plochy sloužící k sezónnímu sportovnímu využití (sjezdové lyžování, apod.)

**Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty (louky a pastviny), zahrady a sady,
- stavby lyžařských vleků
- stavby pro zasněžovací zařízení
- realizace půdoochranných přírodně blízkých opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny (např. meze s vícepatrovou zelení, trvalé zatravnění, doprovodná a liniová zeleň),
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- trvalá vegetace bez hospodářského významu,
- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní a lesní cesty)
- turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla a související technická vybavenost (např. odpadkové koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)

**Nepřípustné využití:**

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Další podmínky využití:**

- je nutné zamezit soustředěnému odtoku z erozně labilních ploch, trvale udržovat souvislý vegetační pokryv (souvislý a nepoškozený drn, případně doplněný nízkou i vysokou vegetací - keře, stromy), udržovat funkční příčné odvodnění a důsledně chránit půdní kryt před poškozením (zamezit jízdám po sjezdovkách či v trase lyžařských vleků na kolech, koloběžkách či jiné aktivity, které by mohly narušit půdní kryt). Důsledně provádět údržbu půdního krytu po zimní sezoně a údržbu příčného odvodnění
- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti



- využití ploch nesmí mít negativní vliv na krajinný ráz, přírodní ekosystémy, vodní režim, půdní kryt, příp. omezit možnosti migrace organismů

## **A.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**

V návrhu Územního plánu Pohoří jsou dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) vymezeny v samostatném výkresu B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Pro všechny uvedené veřejně prospěšné stavby lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit na základě ustanovení § 170 stavebního zákona.

### **A.7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

#### **PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 3 plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

Tab. 5 Plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VD 01	Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň	Pohoří u Prahy
VD 02	Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří	Pohoří u Prahy
VD 03	Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko	Pohoří u Prahy

### **A.7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

#### **PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ**

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 3 plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území:

Tab. 6 Plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VR 01	Vodní nádrž Pod Ráčkem	Pohoří u Prahy
VR 02	Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání	Pohoří u Prahy
VR 03	Suchý poldr Na brusu	Pohoří u Prahy

## PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES

Územní plán Pohoří vymezuje celkem 6 ploch veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES regionálního a nadregionálního významu:

Tab. 7 Plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VU 01	část NK 61 (LC Na Losích – LC Nad studeným potokem)	Pohoří u Prahy
VU 02	vložené LC Na Losích v NK 61	Pohoří u Prahy
VU 03	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	Pohoří u Prahy
VU 04	vložené LC U prvních vrat v NK 61	Pohoří u Prahy
VU 05	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	Pohoří u Prahy
VU 06	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	Pohoří u Prahy

### A.7.3. PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci, asanační opatření, veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, návrh Územního plánu Pohoří nevymezuje.

### A.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 § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění uplatnit předkupní právo, nejsou v Územním plánu Pohoří vymezeny.

## **A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření ÚP Pohoří nestanovuje.

## **A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Počet listů textové části ÚP Pohoří (výroková část):**

59 číslovaných stran A4 textu

**Počet výkresů grafické části ÚP Pohoří (výroková část):**

4 výkresy grafické části, označené pořadovými čísly:

**Tab. 8 Tabulka výkresů grafické části výroku**

B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
B4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000



# ODŮVODNĚNÍ

## C.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ

Zastupitelstvo obce Pohoří rozhodlo o pořízení ÚP Pohoří svým usnesením č. 155 ze dne 20. 3. 2013. Obec Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy, podalo dne 9. 4. 2013 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení ÚP Pohoří, čj. MUCE 14249/2019 ze dne 9. 4. 2013.

Oznámení o projednávání Návrhu zadání ÚP Pohoří č.j. MUCE 41179/2016 OUP ze dne 14. 6. 2016 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je ÚP pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k Návrhu zadání ÚP Pohoří nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pohoří na životní prostředí.

Oznámení o projednávání a doručení Návrhu zadání ÚP Pohoří č. j. MUCE 41195/2016 OUP ze dne 28. 6. 2016 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 30. 6. 2016 a na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 1. 7. 2016 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zadání ÚP Pohoří na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří čj. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání ÚP Pohoří a předložil zastupitelstvu obce Pohoří upravený Návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho Návrhu zpracovány. Zadání ÚP Pohoří bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pohoří dne 26. 9. 2016 usnesením č. 96.

Návrh územního plánu zpracoval Ing. arch. Jan Buchar, ČKA 00 273 v červnu 2018 podle Zadání ÚP Pohoří. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 37960/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu Územního plánu Pohoří dne 20. 7. 2018. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh ÚP Pohoří a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 38008/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 Návrh ÚP Pohoří a oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 25. 6. 2018, na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 5. 2015 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu Územního plánu Pohoří mohl každý uplatnit své připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání Návrhu ÚP Pohoří. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných podle § 50 odst. 2 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na společném jednání dne 20. 7. 2018 je uvedeno v příloze č. 1 odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky a stanoviska zpracovány do druhého Návrhu ÚP Pohoří.

Stanoviska a požadavky uplatněné k Návrhu ÚP Pohoří předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 6446/2019 OUP ze dne 28. 1. 2019 k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 025150/2019/KUSK ze dne 13. 2. 2019 neshledal v předloženém Návrhu ÚP Pohoří žádné rozpory a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 37126/2019 OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 12. 6. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 12. 6. 2019 a oznámil konání veřejného projednání dne 18. 12. 2017. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 37111/2019 OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 29. 7. 2019.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z května 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na veřejném projednání dne 29. 7. 2019 je uvedeno v příloze č. 2 odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu ÚP Pohoří. Vzhledem k tomu, že byly upraveny podmínky využití v plochách s rozdílným způsobem využití, které se dotýkají dalších vlastníků a další drobné úpravy, bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 129175/2019/KUSK ze dne 14. 10. 2019 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 69200/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 6. 11. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 6. 11. 2019 a oznámil konání opakovaného veřejného projednání dne 28. 6. 2018. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 69137/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 69303/2019 OUP ze dne 6. 11. 2019 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 6. 11. 2019.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z října 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7

dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 3 odůvodnění. Vzhledem k doručeným námitkám a připomínkám došlo k podstatnému upravení Návrhu a bylo přistoupeno k druhému opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 037784/2020/KUSK ze dne 1. 4. 2020 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k druhému opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 43043/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 3. 7. 2020 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 3. 7. 2020 a oznámil konání druhého opakovaného veřejného projednání dne 5. 8. 2020. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 43072/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání druhého opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 43079/2020 OUP ze dne 2. 7. 2020 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 2. 7. 2020.

Pořizovatel na druhém opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z června 2020 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 4 odůvodnění. Nedošlo k podstatnému upravení Návrhu ÚP Pohoří.

Na základě vyhodnocení výsledků druhého opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 223574/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 15. 12. 2021 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 12. 2021 a oznámil konání třetího opakovaného veřejného projednání dne 31. 1. 2022. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 223552/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 31. 1. 2022.

Sdělení o konání třetího opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 223599/2022 OUP ze dne 15. 12. 2021 doručil pořizovatel oprávněným investorům

registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 15. 12. 2021.

Pořizovatel na třetím opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z prosince 2021 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu třetího opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na třetím opakovaném veřejném projednání dne 31. 1. 2022 je uvedeno v příloze č. 5 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že přibyl v Návrhu ÚP Pohoří pouze požadavek připomínky čj. 27298/2022 upozorňující na nepřesné označení plochy u parc.č. st. 2 a parc.č. 7, byl index plochy SV zpřesněn na SV1 (viz verze pro veřejné projednání). Tento požadavek nebyl vyhodnocen jako podstatná úprava, neboť se v území fakticky nic nemění, jedná se pouze o zpřesnění a jasný výklad Návrhu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 65044/2022 ze dne 4. 4. 2022 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývaly žádné požadavky.

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí tohoto odůvodnění.

V souladu s výsledky projednání zajistil pořizovatel podle § 53 odst. 1 stavebního zákona úpravu Návrhu ÚP Pohoří před vydáním.

## **C.2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **C.2.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### **C.2.1.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**

Vláda České republiky dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 schválila Politiku územního rozvoje České republiky 2008, její Aktualizaci č. 1 schválila dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, Aktualizaci č. 2 schválila dne 2. 9. 2019 usnesením č. 629, Aktualizaci č. 3 schválila dne 2. 9. 2019 usnesením č. 630, Aktualizaci č. 5 schválila dne 17. 8. 2020 usnesením vlády č. 833 a Aktualizaci č. 4 schválila dne 12. 7. 2021 usnesením vlády č. 618. Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen „PÚR ČR“) je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. PÚR ČR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR (dále jen „územní rozvoj“).

#### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Návrh v maximální možné míře ctí priority územního plánování:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické*



*atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.*

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území jsou návrhem respektovány a rozvíjeny, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou vytvořeny podmínky pro doplnění lokálních prvků ÚSES, rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Při návrhu rozvojových ploch byly zohledněny přírodní hodnoty území a znaky určující ráz kulturní krajiny území a byla snaha tyto hodnoty v maximální míře zachovat nebo podpořit. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Návrh řeší komplexně problematiku rozvoje území obce v celém jeho správním území. Při návrhu rozvojových ploch se uplatnily nejrůznější požadavky – na jedné straně požadavky na rozvoj obytných nebo obslužných funkcí, na straně druhé požadavky na ochranu hodnot životního prostředí (příroda, krajina, čistota ovzduší ad.), jde tedy o komplexní řešení.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

V zastavěném území je navržena plocha pro přestavbu a doplnění obytné zástavby v prolukách, přičemž návrh vymezuje a chrání existující plochy veřejné zeleně.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Územní plán Pohoří umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod., na plochách smíšených nezastavěného území, plochách přírodních i zemědělských a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Stabilizované i navržené plochy NSo a NSs by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny jak obyvatelům, tak současně i migraci (prostupnosti) pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají také skladebné prvky ÚSES.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Území je rekreační oblastí, návrh území rekreace stabilizuje. Další rozvoj rekreační zástavby v území však vzhledem ke značné dnešní zátěži není vhodný. Je stabilizována síť pěších a cyklistických cest, vytvořeny podmínky pro doplnění doprovodné zeleně, přispívající zároveň ke zvýšení retenčních schopností krajiny.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25*

PÚR ČR 2006). *Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.*

Návrh vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti území a bezpečnosti chodců v centrálních částech sídel. Podmínky využití ploch umožňují vznik pěších a cyklistických cest doplňujících existující síť a zvyšujících prostupnost krajiny.

V rozvojových plochách jsou samostatně vymezovány pouze hlavní trasy navržené dopravní infrastruktury,

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Silnice III/1052 z Jílového do Těptína je určena i pro hromadnou dopravu, v centrální části Chotouně, Pohoří a Skalska je navrženo její rozšíření o chodník, což se vždy týká i území v okolí autobusových zastávek. Železniční doprava okrajem řešeného území pouze projíždí.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Záplavová území nejsou v obci Pohoří vymezena. Vzhledem k tomu, že ohrožení může vznikat dále po proudu vodních toků, jsou návrhem ÚP navrženy dvě nové vodní plochy na Jílovském a Chotouňském potoce a dva suché poldry. Měly by přispívat ke zvýšení retenčních schopností území.

Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku dešťových vod z území, požadují dále podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití minimální plošné zastoupení zeleně v jednotlivých zastavitelných plochách a je požadován vsak dešťových vod do terénu v rámci stavebního pozemku.

Jsou respektována sesuvná území.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Viz předchozí bod.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Vzhledem k tomu, že kapacita ČOV je v současnosti dostatečná pouze pro existující zástavbu, stanovuje návrh ÚP podmínku navýšení kapacity ČOV před započítáním nové výstavby. Navržená technická infrastruktura tento požadavek splňuje, po splnění výše zmíněné podmínky bude tato problematika řešena uspokojivě a s dostatečnou rezervou i do výhledového období.

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti**

Obec Pohoří je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice.

Důvody vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

#### **Úkoly pro územní plánování:**

- a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

ÚP Pohoří vytváří podmínky pro zachování významu obce v Metropolitní rozvojové ose OB1 s vazbou na důležité dopravní cesty. Obec je rozvíjena jako jedno ze základních sídel struktury osídlení.

Územní plán Pohoří požadavky, vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR, plně respektuje a je s tímto celostátním dokumentem v souladu.

### **C.2.1.2. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

Krajská územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK) byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, a aktualizována 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK a 2. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK (dále jen „ZÚR SK“). Návrh územního plánu Pohoří respektuje záměry uvedené v ZÚR SK

ZÚR SK řadí obec Pohoří do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Rozvojová oblast Praha. Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě, zejména na plochy brownfields;
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ÚP tyto zásady respektuje. Ochrana KR dle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. ovšem není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení.

ZÚR SK stanovily tyto úkoly pro územní plánování v OB1:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů dle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území

V řešeném území se nenachází koridor dopravy dle ZÚR.

Rozsah dosud sledovaných zastavitelných ploch byl zachován a nepatrně rozšířen, ovšem současně s podmínkou zkapacitnění vodohospodářské infrastruktury před započítáním výstavby.

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES byly upřesněny na podkladu katastrální mapy a účelně doplněny lokálními prvky ÚSES.

Na území obce Pohoří jsou dále v ZÚR SK zakresleny:

- stabilizovaná trasa silnic III/1052 a III/10113
- cyklotrasa č. 19
- poddolovaná území
- z významné technické infrastruktury plynovod VTL
- přírodní park Střed Čech
- nadregionální biokoridor NK 61, regionální biokoridor RK 1200

V ÚP Pohoří byly tyto prvky respektovány včetně jejich ochranných pásem.

ZÚR SK nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

Území obce Pohoří je zařazeno do dvou krajinných typů:

Převážná část území se sídly Pohoří, Chotouň a Skalsko je součástí typu H17 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

Jižní část řešeného území je součástí typu R05 - krajina rekreační. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál

ÚP Pohoří upřesnil a zapracoval cílové charakteristiky krajiny dle ZÚR SK a dále upřesnil a vymežil zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy. Podle bodu 206 písm. e) ZÚR stanovují jako základní zásadu péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit.

ÚP respektuje veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR SK - na území obce Pohoří je vymezeno veřejně prospěšné opatření NK61 - nadregionální biokoridor a RK1200 - regionální biokoridor.

Z hlediska širších vztahů v území byly respektovány vazby řešených lokalit na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí

Územní plán Pohoří požadavky, vyplývající z vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, plně respektuje a je s tímto krajským dokumentem v souladu.

### **C.2.1.3. SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Zpracovatel prověřil soulad návrhu ÚP s úplnou aktualizací ÚAP ORP Černošice, provedenou v souladu s § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ke dni 31. 12. 2016. Jevy a jejich grafické zobrazení jsou vymezeny v koordinačním výkresu D1 územního plánu.

## **C.2.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán Pohoří je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Pohoří vytváří předpoklady pro výstavbu, přestavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.

### **C.2.2.1. OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT**

Územní plán Pohoří respektuje a vhodně rozvíjí funkční a prostorové uspořádání obce a jejich místních částí a vztah zastavěného území a okolní krajiny.

#### **C.2.2.1.1. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU**

V řešeném území ÚP respektuje nemovité kulturní památky, které jsou dle aktuálního seznamu Národního památkového úřadu k datu zpracování ÚP zakresleny v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Pohoří, koordinačním výkresu D1.

Tab. 1. Nemovité kulturní památky

Č. REJSTRÍKU	ČÁST OBCE	PAMÁTKA, UMÍSTĚNÍ, SPECIFIKACE	PAMÁTKOU OD
103232	Pohoří	rudný důl - pinkoviště Halíře, archeologické stopy	2008
39670/2-2364	Skalsko	tvrz - tvrziště Na zámku, Trdlač, archeologické stopy	1958

Řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s určitou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu při respektování §§ 22 a 23 památkového zákona.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území bude respektován zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Za území s archeologickými nálezy jsou dle vyhl. 187/2007 Sb., odst. 4 považována také území kulturních památek.

Tab. 2. Území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie

Č. REJSTRÍKU	ČÁST OBCE	NÁZEV ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	KAT. ÚAN
12-42-23/10	Turyň	Turyň, tvrziště	II
12-42-24/1	Skalsko	Skalsko - Trdlač, tvrziště	I

V grafické části odůvodnění Územního plánu Pohoří, koordinačním výkresu D1, jsou území s archeologickými nálezy prostorově vymezena.

### **C.2.2.1.2. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY OSTATNÍ**

Územní plán respektuje také další kulturní hodnoty, jako jsou architektonicky cenné stavby. Kromě ochrany konkrétních domů je nezbytné zajistit také ochranu sídelní struktury a dalších architektonicky a urbanisticky hodnotných ploch z hlediska požadavků § 18 a 19 stavebního zákona. Jedná se zejména o uplatnění požadavku na soulad nové zástavby resp. změn zástavby stávající s charakterem území – měřítko staveb, charakter zastřešení, popř. volba charakteristického tvarosloví a původních materiálů.

#### Architektonicky cenná stavba, soubor

Jedinečné stavby a jejich soubory nezapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR, územní plán respektuje:

- Chotouň bez čp., p. p. č. 755/1, zvonička
- Pohoří bez čp., p. p. č. 754/1, křížek
- Skalsko bez čp., p. p. č. 752/1, zvonička
- Skalsko bez čp., p. p. č. 508, štola Halíře

### **C.2.2.2. OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **C.2.2.2.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU**

V řešeném území ÚP respektuje přírodní hodnoty, jejichž ochrana je daná legislativou, takže jsou zařazeny mezi limity využití území. Jsou zakresleny v grafické části odůvodnění Územního plánu Pohoří, koordinačním výkresu D1.

#### Přírodní park

Území Přírodního parku Střed Čech bylo vymezeno na základě vyhlášky Okresního národního výboru Praha západ 3. 10. 1990 jako oblast klidu Střed Čech. Podle § 90 odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů mají všechny oblasti klidu status Přírodního parku.

Přírodní park Střed Čech zasahuje celou oblast sídel Chotouň, Pohoří, Skalsko a jejich okolí, jeho jižní hranice sahá zhruba po Kněží horu.

#### Návrh opatření

Kromě prostorové regulace obecně pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou navíc pro plochy změn, ležící na území PŘP Střed Čech, stanoveny následující podmínky:

- zachování vysokého podílu rozptýlené nelesní zeleně
- omezení možnosti výstavby v pohledově exponovaných místech krajiny a na vizuálních horizontech vymezujících prostor

- respektování dochované struktury osídlení a urbanistické struktury vesnických sídel, vč. dochované cestní sítě
- omezení takových změn v krajině, které by vedly k zásahům do hlavních znaků a rysů přírodní charakteristiky (např. do vegetačního krytu v podobě odlesnění)
- chránit hlavní terénní horizonty a výrazné linie siluet lesnatých hřebenů včetně terénních dominant před umísťováním staveb, které by se mohly projevit v krajinných panoramatech
- zamezení možnosti rozšíření zastavěného území mimo kontakt se současně zastavěným územím

Dle vymezení v ÚAP zasahuje nepatrně do jihovýchodního okraje území také přírodní park Hornopožárský les.

### **Významný krajinný prvek (VKP)**

V území se vyskytují pouze některé z obligatorních VKP, tj. vyjmenovaných v § 3, odst. 1, písm. b) zákona č. 114/192 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů - lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Registrované VKP podle § 6 cit. zákona se v řešeném území nevyskytují.

ÚP VKP ze zákona v převážné míře respektuje, k malému dotčení lesních ploch dochází v navržené ploše suchého poldru v Chotouni, a u pozemku navazujícího na existující objekt rodinné rekreace.

### **Návrh**

Rozvojové plochy prakticky nezasahují do VKP ze zákona, kterými jsou v řešeném území zejména les (viz dále), vodní tok a údolní niva. Většina ploch s výskyty uvedených biotopů, které jsou ze zákona považovány za VKP, je zabezpečena v úrovni územního plánu ve stabilizovaných plochách lesních (NL), plochách vodních a vodohospodářských (W), plochách přírodních v nezastavěném území (NP), plochách smíšených nezastavěného území – ochranných a protierozních (NSo), jejichž regulativy jsou k ochraně VKP vhodně nastaveny.

Vodní toky a údolní nivy coby VKP ze zákona jsou v řešeném území zahrnuty také do sítě lokálního ÚSES, takže tyto různé, avšak ke společnému cíli (ekologická stabilita krajiny) vedoucí formy obecné územní ochrany, se zde vhodně doplňují.

### **Maloplošná zvláště chráněná území**

Severozápadně od sídla Skalsko je vymezena přírodní památka Skalsko s ochranným pásmem, která zasahuje i do sousedního katastrálního území Kostelec u Křížků. Byla zřízena roku 2008 za účelem ochrany mokřadních společenstev s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které představují typický fragment krajiny Říčanské plošiny. Územní plán ji respektuje. Ochrana tohoto území spočívá v zachování vlhkých luk, kosení expanzivních travin a vyřezávání náletových dřevin.

### **Územní systém ekologické stability**

Územím prochází nadregionální biokoridor NK 61, část mezi vloženými lokálními biocentry LC Na Losích - LC Nad studeným potokem a LC U prvních vrat - LC Na Losích, současně vede řešeným územím i ochranná zóna osy tohoto nadregionálního biokoridoru, která je jeho neoddělitelnou součástí. Po celé ploše je podporován tzv. koridorový efekt. Nadregionální ÚSES je dále doplněn sítí lokálních prvků.

Dále je východně od sídla Skalsko vymezen regionální biokoridor RK 1200, část mezi vloženými lokálními biocentry LC Markvartův rybník - RC Grybla.

ÚP upřesňuje vymezení jednotlivých skladebných prvků dle platné metodiky MŽP jak co do prostorových parametrů, tak i reprezentativnosti pokud možno na parcely podle Katastru nemovitostí, příp. dle lesnického detailu, s maximálním zohledněním zastavěného území. Plochy a koridory skladebných částí ÚSES byly vymezeny v šířkových a délkových parametrech dle metodických doporučení a s ohledem na konkrétní poměry v území (např. vhodnost stanoviště). V zastavěném území, zejména podél vodotečí (hygrický ÚSES), nebylo vždy možné zohlednit

zastavěné území. Tyto prvky lokálního ÚSES jsou označeny jako částečně funkční, ostatní systém je vymezen jako funkční.

### **ZPF a PUPFL**

Jako přírodní hodnota s legislativní ochranou jsou označovány půdy I. a II. třídy ochrany. V území jsou zastoupeny půdy II. třídy ochrany, jsou dotčeny navrženou plochou Z26-BV a částí plochy Z23-BV, vymezenými ve Skalsku. Tyto plochy byly převzaty z dosud platného územního plánu, jejich parcelace je zanesena do katastru nemovitostí a je realizována komunikace, která bude tuto enklávu dopravně obsluhovat.

Zbývající zastavitelné plochy a plochy změn v krajině vymezuje návrh územního plánu na zemědělské půdě s bonitou III. – V. třídy ochrany.

**Všechny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou přírodní hodnotou s legislativní ochranou.** Území obce Pohoří je charakteristické rozsáhlými lesními komplexy, jejichž celistvost nebude návrhem ÚP dotčena. Do PUPFL nepatrně zasahuje navržená plocha suchého poldru K02-Wp;W.

Další přírodní hodnoty s legislativní ochranou nejsou na území obce Pohoří zastoupeny.

### **C.2.2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY OSTATNÍ**

#### **Významné plochy sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně vychází z historického vývoje sídel, kde původní rozvolněná solitérní zástavba byla postupně doplňována a zahušťována další zástavbou. Rozvoj zástavby výrazně zmenšil rozsah přírodních ploch, které se organicky prolínaly do sídelní struktury.

Vzhledem k charakteru sídel a okolní volné krajiny, je sídelní zeleň v intravilánu Pohoří i přidružených sídel zastoupena především v podobě soukromých zahrad s malým zastoupením veřejně přístupné zeleně, kterou tvoří zejména okolí vodních ploch v centru sídel – okolí rybníka a lyžařského areálu v Chotouni, okolí rybníka a sportovních ploch v Pohoří a okolí rybníka ve Skalsku. Tato zeleň je návrhem ÚP respektována a měla by být v budoucnu vhodně rozvíjena a doplňována.

#### **Památné stromy**

Na území obce Pohoří je vyhlášena řada památných stromů. Jsou to následující dřeviny:

Tab. 3. Památné stromy

Kód	Název	Druh	pozemek p.č.	katastrální území
103532	Buk na Pískách	Buk lesní ( <i>Fagus sylvatica L.</i> )	363	Pohoří u Prahy
103534	Buk na Skalsku	Buk lesní ( <i>Fagus sylvatica L.</i> )	620/1	Pohoří u Prahy
103533	Buk u Pohoří	Buk lesní ( <i>Fagus sylvatica L.</i> )	620/1	Pohoří u Prahy
103531	Jedle nad Turyní	Jedle bělokora ( <i>Abies alba Mill.</i> )	620/1	Pohoří u Prahy
106190	Jilm vaz u hájovny v Turyni	Jilm vaz ( <i>Ulmus laevis Pallas</i> )	641/2	Pohoří u Prahy
103535	Vejmutovka v Drnkách	Borovice vejmutovka ( <i>Pinus strobus L.</i> )	719/10	Pohoří u Prahy



### **C.2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V řešení ÚP jsou v souladu s § 3, odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 využity možnosti podrobnějšího členění ploch v zastavěném i nezastavěném území. Toto podrobnější členění ploch v zastavěném území vychází především z metodiky MINIS, doporučeným standardem pro zpracování ÚP na území Středočeského kraje.

### **C.2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

#### **C.2.4.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR**

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

- vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovních 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 omezena nebo zakázána.

#### **C.2.4.2. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY**

Požadavky civilní ochrany k ÚP Pohoří jsou zpracovány dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

V obci Pohoří se nepočítá s budováním objektů nebo zařízení civilní ochrany, nejsou zde ani požadavky na úpravy existujících objektů nebo na vybavení veřejné infrastruktury. Součástí aktualizovaných ÚAP nejsou vymezeny žádné stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – stálé úkryty civilní ochrany v souladu s centrální evidencí u HZS, ani stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – vybudované improvizované úkryty v souladu s evidencí u obcí.

### **C.2.4.3. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ**

Území obce Pohoří se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

### **C.2.4.4. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI**

Severní část obce mimo zastavěné území spadá do zóny E (vnější) havarijního plánování podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Zóna havarijního plánování se nachází v okolí provozovatele rizikových činností EXPLOSIVE Service s.r.o., provozovna Psáry. Vnější hranici zóny havarijního plánování tvoří křivka stanovená jako hranice 3. bezpečnostního pásma (stanovena dle vyhl. ČBÚ č. 99/1995 Sb.). Zastavěné území obce se nachází mimo tuto hranici.

Varování, vyrozumění a informování občanů zajišťují HZS, městské a obecní úřady a hromadné sdělovací prostředky.

Na správním území obce Pohoří nejsou žádné stálé úkryty. Ukrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů a dalších objektů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

### **C.2.4.5. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

V případě potřeby nouzového ubytování je možné využít ubytovací kapacity areálu v Chotouni, případně hostinec v Pohoří.

### **C.2.4.6. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI**

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít objekty obecního úřadu, areálu v Chotouni.

### **C.2.4.7. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ**

Na území obce se sklady nebezpečných látek nenacházejí a skladování takových látek v území není přípustné.

### **C.2.4.8. NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V případě nutnosti může být využit vystrojený vrt HVP-1 v Pohoří, jehož vlastníkem je Obec Pohoří. Dále by bylo možno využít dvou zdrojů podzemní vody, kterými disponuje vědeckovýzkumný areál na severu řešeného území. Je možno využít také domovní studny za předpokladu kontroly nezávadnosti vody. Náhradní zdroje elektrické energie v obci nejsou.

### **C.2.4.9. SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA**

Obyvatelstvo bude vyrozumíváno vozidly.

### **C.2.4.10. POŽÁRNÍ BEZPEČNOST**

Nejbližší hasičský záchranné sbory se nachází v Jílovém u Prahy (HZS Středočeského kraje, Rudných dolů 460 a HZS hl. m. Prahy, Československé armády 375), v obci sídlí SDH Pohoří.

Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, odběrnými místy jsou nadzemní hydranty (Chotouň) a víceúčelové nádrže v Pohoří a Skalsku. Přístupové komunikace budou umožňovat zásah těžké požární techniky, v rozvojových územích dojde k osazení požárních hydrantů. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody v rámci projektové přípravy území dle příslušné normy ČSN 730873.

## **C.3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **C.3.1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona je provedeno v kapitole C.3.2, C.3.3 a C.3.4 textové části Odůvodnění územního plánu.

### **C.3.2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k Návrhu zadání ÚP Pohoří nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pohoří na životní prostředí k Návrhu zadání ÚP Pohoří sdělil, že lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Ve stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k návrhu zadání krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 129175/2019/KUSK ze dne 14. 10. 2019 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 037784/2020/KUSK ze dne 1. 4. 2020 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k druhému opakovanému veřejnému projednání.

Ve stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 138345/2021/KUSK ze dne 6. 12. 2021 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k třetímu opakovanému veřejnému projednání.

Ze závěru vyhodnocení vlivů Návrhu Územního plánu Pohoří na udržitelný rozvoj území vyplývá, že navrhovaný územní plán vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce, konkrétní záměry, které budou důsledkem Územního plánu Pohoří, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území. Naplněním Územního plánu Pohoří při respektování podmínek využití území nevznikne žádné nebezpečí ohrožení podmínek života budoucích generací. Způsob řešení Územního plánu

Pohoří přispěje k udržitelnému rozvoji území obce. Konkrétní podmínky k zapracování do územního plánu uvedené ve stanovisku dotčeného orgánu byly zohledněny a zapracovány.

### **C.3.3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

### **C.3.4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

### **C.3.5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

#### **C.3.5.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Historicky se jednalo o tři samostatná sídla, která se nacházela v poněkud odlehlé poloze mimo zemské stezky. Hlavní činností bylo zemědělství, ale půda zde patřila z hlediska výnosnosti k málo produktivním. To souviselo se způsobem vzniku části pozemků kolonizací zdejších smíšených lesů. Proto se tyto vsi příliš nerozvíjely, a pokud došlo ve válečných obdobích k jejich zpusťování, následovala dlouhá období, kdy zůstaly opuštěné.

Chotouň je drobné sídlo, tvořené původně několika objekty roztroušenými po obou březích Chotouňského potoka a v okolí vodní nádrže nedaleko soutoku s Jílovským potokem. První písemná zmínka o Chotouni pochází z roku 1348, kdy se o ves dělil zbraslavský klášter s jílovskými měšťany. Koncem 16. století byly součástí vsi poplužní dvůr, dva mlýny, pila a krčma, později už pouze jeden mlýn, pivovar se sladovnou, dva poplužní dvory s chmelnicemi a štěpnicemi, ovčín a tvrz. Do současnosti se ze dvou poplužních dvorů dochoval pouze jeden, poměrně odlehlý Chotouňský Dvůr nedaleko lokality U soudní louky, položený výškově o cca 70 m výše než ves v údolí. Jílovský a Chotouňský potok byly ve středověku využívány k rýžování zlata. Od roku 1595 patřila Chotouň k brežanskému panství. Místo rozrůstání však v některých obdobích směřoval další vývoj téměř k zániku vsi. Na císařských otiscích, realizovaných mezi lety 1824 – 43, vidíme již jen několik objektů, dnes je např. poloha středověkého pivovaru se sladovnou nebo druhého poplužního dvora pouze odhadována. K opětovnému rozvoji sídla došlo až ve druhé polovině 20. století, nejvíce v 90. letech. Zároveň bylo okolí Jílovského a Chotouňského potoka postupně urbanizováno rekreační zástavbou.

Místní část Pohoří odvozuje svůj název z kopcovitého charakteru lesnatého terénu, v němž je položena. Na rozdíl od Chotouně byla tvořena pouze chalupami, což zřejmě souvisí s odlehlostí, a tedy horší dostupností území. První písemná zmínka o Pohoří pochází z roku 1456, podobně jako Chotouň a Skalsko patřila i ves Pohoří od roku 1595 k brežanskému panství. Ještě na počátku 19. století byla většina objektů situována severně od komunikace vedoucí do Jílového a Těptína podél cesty do Kostelce u Křížků, další stavby jižně od komunikace přibývají až na přelomu 19. a 20. století. Od poloviny 20. století se v okolí Turyňského potoka začínají rozvíjet chatové rekreační osady. V devadesátých letech dochází k postupnému zastavování západního okraje sídla blokovou rodinnou zástavbou jako projev

suburbánních tendencí. Severovýchodní okraj sídla začal být využíván pro drobnou výrobu, původní statek na severním okraji je využíván pro ustájení a trénink dostihových koní.

Také název místní části Skalsko reaguje na převažující charakter skalnaté lesnaté krajiny, v níž byla ves založena. Poblíž vsi u rybníku Trdlač se nacházelo tvrziště, tvrz měla patrně vodní fortifikaci. Vzhledem k nepříliš dobrým podmínkám pro zemědělské obhospodařování půdy byly využívány i hospodářské činnosti spojené s okolním smíšeným lesem, ať už šlo o výrobu dřevěného uhlí v milířích nebo těžbu vlastního dřeva. Dřevěné uhlí byla surovina potřebná pro tavení zlata vytěženého v nedalekém Jílovém u Prahy. Na císařských otiscích má již sídlo obdobnou velikost, jako v 50. letech 20. století, v okolí však nově vyrostla i chatová zástavba. Na začátku nového tisíciletí dochází také zde k nové suburbánní výstavbě rodinných domů, v tomto případě na jihovýchodním okraji sídla. Zároveň jsou některé dříve obytné objekty využívány jako chalupy k rekreaci.

Na jihu řešeného území se nacházela ještě další ves s tvrzí Turyně, která v průběhu staletí zanikla. Dochovaly se pozůstatky tvrze, rybníku, vlastní vsi i terasovitě uspořádaných pluzin.

Celá oblast je bohatá na drobné vodní toky, na kterých byly budovány rybníky, v řadě případů opět zaniklé.

Tak, jako v údolích Vltavy, Sázavy a Berounky, stalo se i území obce Pohoří v okolí menších vodních toků atraktivní pro vznik rekreačních osad, jak je již zmíněno výše. Nejstarší osada Kondor byla založena v roce 1929, později vznikly osady Markvart, Pohorka, Na Pískách, V Turyni a Na Losích. Tam, kde to bylo ekonomicky únosné, došlo k napojení osad na technickou infrastrukturu, což platí o enklávě jižně od místní části Pohoří a severně od Chotouně. To pochopitelně přispívá ke zmenšení ekologické zátěže, kterou tento druh využití území způsobuje, na druhou stranu však to podporuje tendenci transformace chatových osad na trvalé bydlení. Ta se ovšem projevuje i v územích, v nichž připojení na rozvody vodovodu a kanalizace schází. S ohledem na prostorové parametry tohoto druhu zástavby, problematickou dopravní obslužnost a další otázky není akceptování této tendence žádoucí.

Samostatnou problematiku představují chaty na lesních pozemcích. Z legislativního hlediska jsou nejčastější dva případy:

- objekt má vydané číslo evidenční a plocha stavby je druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek okolo chaty je lesní
- objekt má vydané číslo evidenční, ale plocha stavby je druh pozemku lesní pozemek, stejně jako pozemek okolo chaty

výjimečně se vyskytuje ještě třetí alternativa:

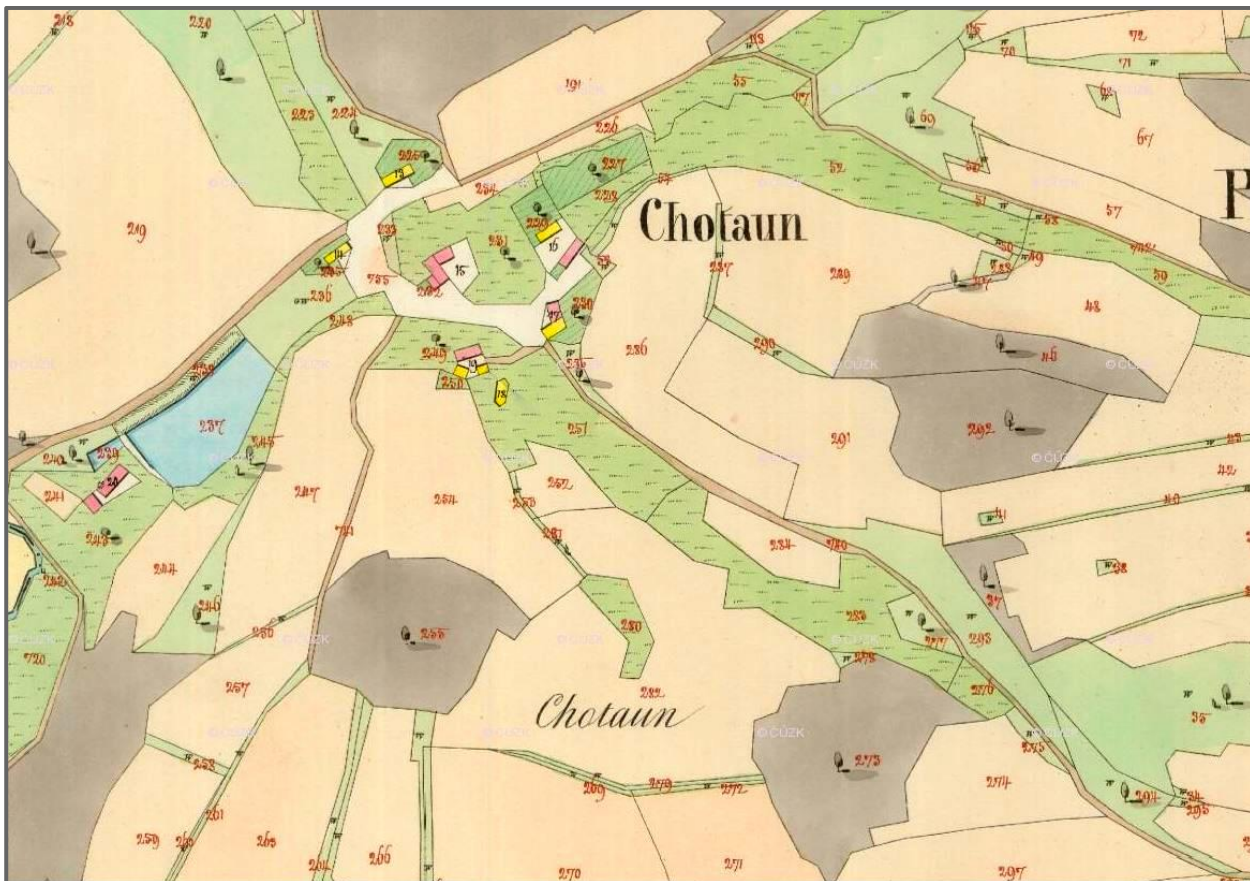
- objekt nemá vydané číslo evidenční, plocha stavby je druh pozemku lesní pozemek, stavba na pozemku – jiná stavba, pozemek okolo objektu je také lesní

První dva případy jsou z hlediska způsobu využití vymezeny jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese, ve třetím případě jako plochy lesní. Zastavěné území nebylo vymezeno ve druhém a třetím případě, neboť lesní půda nemůže být zastavěná. Jde pochopitelně o rozpor pramenící z ne docela doladěné legislativy, ale k tomuto způsobu řešení dospěl zpracovatel při projednání obdobných případů s příslušnými orgány na jiných zakázkách.

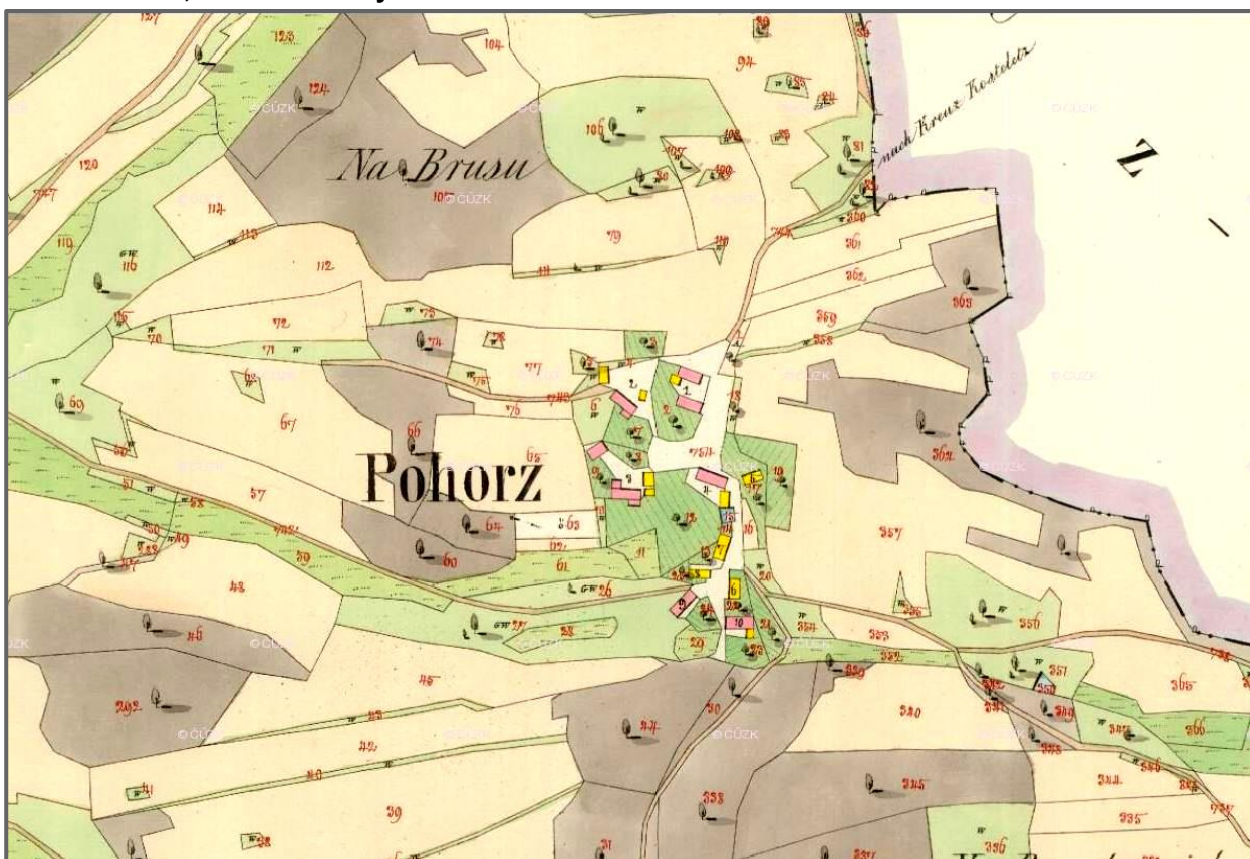
Pro zjednodušení nebyly uvedeny různé „mutace“, kdy část chaty s č. ev. je např. lesní pozemek a část je zastavěná plocha a nádvoří (!), případně lesní pozemek kolem chaty je ve vlastnictví vlastníka chaty a je oplocen, stejně jako navazující zahrada apod. Vyskytují se i případy, kdy je chata s vydaným číslem evidenčním vymezena na ploše lesní v katastru nemovitostí na zcela jiném místě, než byla reálně postavena.

Územní plán respektuje existující stav a neumožňuje rozvoj chatových osad a rekreace na lesních pozemcích, ani nenavrhuje nápravu výše zmíněné problematiky, s výjimkou několika malých území, kde ve shodě s orgány ochrany lesa byla na okraji ploch staveb pro rodinnou rekreaci malá část lesa navržena k vynětí a zařazení do ploch RI.

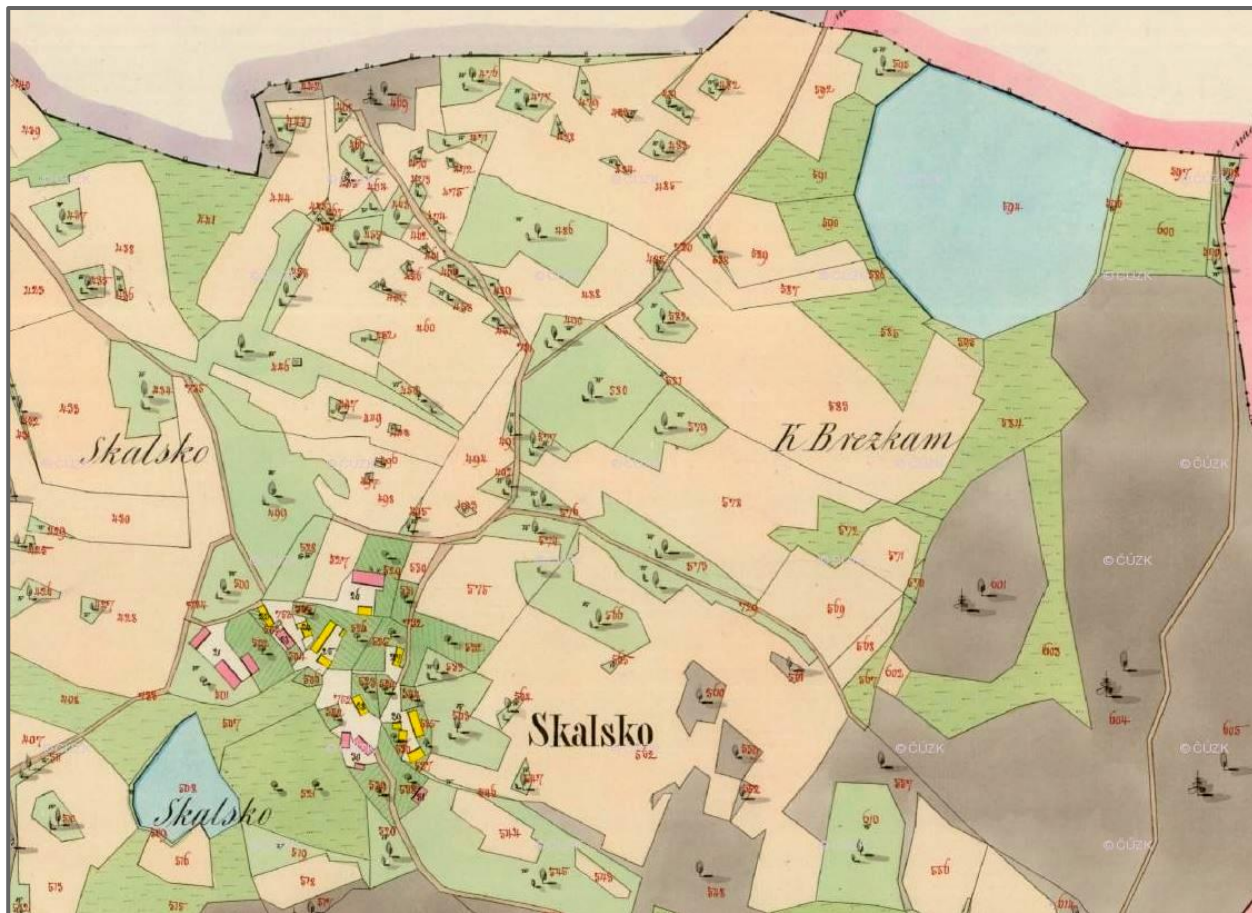
Obr. 1. Chotouň, císařské otisky 1824-43



Obr. 2. Pohorří, císařské otisky 1824-43



Obr. 3. Skalsko, císařské otisky 1824-43



Proces suburbanizace, který od devadesátých let výrazně proměnil podobu sídel v bezprostřední blízkosti hlavního města, se v řešeném území projevil jen mírně. Poněkud komplikovaná dopravní dostupnost Prahy přes Jílové u Prahy a dále po silnici II/105 a samozřejmě také nedostatečná kapacita technické infrastruktury přispěly k tomu, že navržený rozvoj obce dosud nebyl realizován. Mezitím došlo ke zpomalení ekonomického růstu a tím i útlumu výstavby v příměstském regionu Prahy a proměnily se priority při zvažování potenciálních klientů, pro jakou lokalitu se rozhodnout. Důraz je kladen, vedle kvalitní dopravní dostupnosti, i na kvalitu přírodního rámce a na dostupnost občanského vybavení veřejného (hlavně mateřské školy a základní školy) i komerčního (obchod, služby). Významnou roli hraje i možnost volnočasových aktivit, zejména sportovního charakteru.

Z hlediska dopravní dostupnosti řešeného území se situace významně změní po dostavbě dálnice D3, na kterou bude možné najeť západně od Jílového u Prahy. Z hlediska přírodních hodnot patří obec k nadprůměrně atraktivním, zato z hlediska občanského vybavení značně zaostává. Do určité míry může být tento hendikep eliminován dostupností potřebných zařízení v nedalekém Jílovém u Prahy.

Základní koncepce rozvoje obce Pohoří spočívá v rozvíjení místních částí Chotouň, Pohoří a Skalsko jako tří samostatných sídel.

Návrh územního plánu rozvíjí na celém území obce především obytnou funkci, komerční vybavenost, výrobní činnosti, sport a dopravní obsluhu. Až na výjimky však jde o obytné zastavitelné plochy, které již byly součástí dosud platného územního plánu a s ohledem na kapacity vodohospodářské infrastruktury a zájem investorů dosud nebyly z velké části naplněny. V některých případech jsou vybudovány přípojky inženýrských sítí i dopravní obsluha. Návrh územního plánu tyto plochy přebírá a v některých lokalitách doplňuje.

Důležitou úpravu existujícího stavu navrhuje územní plán v centrálních částech Chotouň, Pohoří a Skalska: silnice III/1052 prochází centrem těchto sídel v nedostatečném uličním profilu, nemá samostatný chodník pro pěší, přestože jsou na ní situovány autobusové zastávky. Jsou proto vymezeny tři plochy pro přestavbu, které páteřní komunikaci rozšiřují a chodník doplňují.

### **Chotouň**

Navržený rozvoj sídla Chotouň spočívá v doplnění několika proluk, vymezených již dosud platným územním plánem, pro plochy bydlení v rodinných domech - venkovských. Zástavba podél silnice III/1052 je vymezena jako smíšené plochy obytné – venkovské, což i ve stabilizovaném území umožní případný rozvoj podnikatelských aktivit, jako je veřejná správa, obchodní prodej, administrativa, kultura, církve, zdravotnictví, sociální služby, vzdělání a výchova, maloobchod, služby, veřejné ubytování, stravování, apod. při zachování kvality obytného prostředí. Plochy smíšené obytné – venkovské jsou rozšířeny o pozemek na severozápadním okraji zastavěného území. V Chotouni je dále rozšiřován lyžařský areál na plochách smíšeným nezastavěného území – sportovních.

### **Pohoří**

Centrální sídlo Pohoří má pro přiměřený rozvoj bydlení největší předpoklady, návrh zde respektuje dlouhodobě sledované zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovských na západním a jižním okraji sídla. Severovýchodní okraj je rozvíjen plochami výroby a skladování – drobná řemeslná výroby, navazujícími na plochy s obdobným využitím.

### **Skalsko**

Část zastavěného území Skalska je tvořena směsí objektů pro bydlení, pobytovou rekreaci a chatami pro rodinnou rekreaci. Územní plán zde vymezuje plochy smíšené obytné rekreační a proluky v této zástavbě navrhuje pro stejné využití. Na jihovýchodním okraji sídla respektuje dlouhodobě sledované zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovských.

Návrh respektuje architektonicky, urbanisticky i přírodně nejcennější části řešeného území a chrání jeho hodnoty. Podmínky prostorového uspořádání pro existující i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby nedošlo k narušení charakteru sídel a byl zachován krajinný ráz.

Vedle výše zmíněných ploch smíšených obytných – venkovských a rekreačních umožňují podmínky využití také u ploch bydlení – v rodinných domech venkovských rozvoj podnikatelských aktivit při zachování kvality obytného prostředí.

## **C.3.5.1.1. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **C.3.5.1.1.1. Navržené zastavitelné plochy bydlení**

**Z01-BV1** **Rodinný dům Chotouň** [0,0621 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

**Z02-BV1** **Rodinný dům Chotouň** [0,0613 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

**Z03-SV2** **Rodinný dům Chotouň** [0,5010 ha] Plochy smíšené obytné - venkovské (**SV2**), k.ú. Pohoří u Prahy



Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr majitele pozemku bydlícího v rodinném domě na přilehlé parcele postavit jeden rodinný dům pro člena rodiny. Navazuje na zastavěné území.

**Z04-BV2** **Rodinný dům Chotouň** [0,1956 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplnění proluky v existující obytné zástavbě. Navazuje na zastavěné území.

**Z05-SR** **Pozemek rodinného domu Chvátalka** [0,0311 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku přilehlého k ploše smíšené obytné - rekreační do jeho skutečného využití. Není určeno k zástavbě.

**Z09-BV2** **Rodinný dům Pohoří** [0,1877 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr převzatý z dosud platného územního plánu, navazuje na zastavěné území.

**Z10-BV1** **Rodinné domy Pohoří** [0,4882 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

**Z12-BV2** **Rodinné domy Pohoří** [0,3890 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

**Z14-BV1** **Rodinný dům Pohoří** [0,0521 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr majitele pozemku bydlícího v rodinném domě na parcele přiléhající ze severu postavit jeden rodinný dům pro člena rodiny. Navazuje na zastavěné území.

**Z16-BV1** **Rodinné domy Pohoří** [0,5055 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

- Z17-BV1** **Rodinné domy Pohoří** [0,5559 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z18-BV1** **Rodinné domy Pohoří** [0,1678 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z19-SR** **Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3610 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě, navazuje na zastavěné území.
- Z20-SR** **Rodinný nebo rekreační dům Skalsko** [0,1674 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Záměr výstavby jednoho objektu, který ze západní strany využije existující komunikaci s infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z22-SR** **Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,1526 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě. Navazuje na zastavěné území.
- Z23-BV2** **Rodinné domy Skalsko** [0,8278 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV2**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.
- Z24-SR** **Rodinné nebo rekreační domy Skalsko** [0,3066 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (**SR**), k.ú. Pohoří u Prahy  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplnění proluky v existující smíšené obytně rekreační zástavbě. Navazuje na zastavěné území.
- Z26-BV1** **Rodinné domy Skalsko** [0,4012 ha] Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (**BV1**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Dlouhodobě sledovaný, částečně realizovaný záměr s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území.

**Z30-SR Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití [0,1336 ha] Plochy smíšené obytné - rekreační (SR), k.ú. Pohoří u Prahy**Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Pozemek v režimu PUPFL, který je součástí ploch smíšených obytných – rekreačních a na němž se nachází stavba s vydaným číslem orientačním. Jde o izolovaný lesní pozemek přímo navazující na zastavěné území, má stejný charakter, jako sousední pozemky. Jeho trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

Tab. 4. **Bilance navržených obytných ploch**

Index plochy	BV (ha)	SK (ha)	SV (ha)	SR (ha)	ob.	byty	RD
Z01-BV1	0,0621				4	1	1
Z02-BV1	0,0613				4	1	1
Z03-SV2			0,5010		4	1	1
Z04-BV2	0,1956				4	1	1
Z05-SR				0,0311		0	
Z09-BV2	0,1877				4	1	1
Z10-BV1	0,4882				14	4	4
Z12-BV2	0,3890				11	3	3
Z14-BV1	0,0521				4	1	1
Z16-BV1	0,5055				18	5	5
Z17-BV1	0,5559				18	5	5
Z18-BV1	0,1678				7	2	2
Z19-SR				0,3610	11	3	3
Z20-SR				0,1674	4	1	1
Z22-SR				0,1526	4	1	1
Z23-BV2	0,8278				21	7	6
Z24-SR				0,3066	11	3	3
Z25-SK		0,1420			4	1	1
Z26-BV1	0,4012				14	4	4
Z27-SK		0,0582				0	
<b>CELKEM</b>	<b>3,8942</b>	<b>0,2002</b>	<b>0,5010</b>	<b>1,0187</b>	<b>161</b>	<b>45</b>	<b>44</b>

**C.3.5.1.1.2. Navržené zastavitelné plochy rodinné rekreace****Z29-RI Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do rekreačního využití [2,0691 ha] Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), k.ú. Pohoří u Prahy**Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Pozemky navržené k uvolnění z režimu PUPFL na základě různých důvodů, např. situování uvnitř zastavěného území, tvořící proluku v plochách rodinné

rekreace, mající malou výměru a nacházející se izolované v krajině, apod. Protože se tento případ vyskytuje u většího množství ploch, byl použit jeden index zastavitelné plochy souhrnně pro všechny takovéto případy a výměra zastavitelné plochy je součtem výměr všech předmětných ploch. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z uvedených důvodů mělo být možné.

#### **C.3.5.1.1.3. Navržené zastavitelné plochy smíšené obytné komerční**

**Z25-SK Komerční vybavenost Skalsko** [0,1420 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (SK), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr vlastníka na stavbu komerční vybavenosti na okraji zastavěného území Skalska, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

**Z27-SK Plocha komerční vybavenosti Chvátalka** [0,0582 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (SK), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Rozšíření pozemku určeného k přestavbě na komerční vybavenost, není určeno k výstavbě. Tento pozemek je již v současnosti využíván pro přístup k objektu.

#### **C.3.5.1.1.4. Navržené zastavitelné plochy veřejných prostranství**

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitole C.3.5.3.1.2.

**Z11-PV Plocha veřejných prostranství Chotouň** [0,1477 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je součástí navrhovaného rozšíření lyžařského areálu v Chotouni.

**Z15-PV Plocha veřejných prostranství Pohoří** [0,1299 ha] Plochy veřejných prostranství (PV), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na obdobné plochy v dlouhodobě sledovaném, částečně realizovaném záměru výstavby rodinných domů s parcelací v katastru nemovitostí.

#### **C.3.5.1.1.5. Navržené zastavitelné plochy výroby**

**Z07-VD Plochy výroby Pohoří** [0,1086 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je pokračováním plochy Z08-VD po přerušení nadzemním vedením vysokého napětí, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

**Z08-VD Plochy výroby Pohoří** [0,5486 ha] Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na existující výrobní areál na severovýchodním okraji Pohoří, je posilován hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území.

**C.3.5.1.2. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH PŘESTAVBY****C.3.5.1.2.1. Navržené plochy přestavby - smíšené obytné komerční**

**P01-SK Komerční vybavenost Chvátalka** [0,1033 ha] Plochy smíšené obytné – komerční (**SK**), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Záměr vlastníka přestavět existující objekt na plochu smíšenou obytnou komerční, což přispěje k posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území. Přílehlý pozemek 168/10 je navržen pro obdobné využití jako plocha zastavitelná, není však určena k zástavbě.

**C.3.5.1.2.2. Navržené plochy přestavby - plochy dopravní infrastruktury**

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitole C.3.5.3.1.2.

**P02-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň** [0,4558 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří

**P03-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří** [0,1770 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří

**P04-DS Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko** [0,4278 ha] Plochy dopravní infrastruktury – silniční (**DS**), k.ú. Pohoří

**C.3.5.1.2.3. Navržené plochy přestavby – plochy veřejných prostranství**

**P05-PV Plocha veřejných prostranství Chotouň** [0,0462 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Aby měla navržená plocha Z03-SV zajištěno samostatné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, byla oddělena z pozemku žadatele plocha P05-PV, která je v současnosti součástí jeho zahrady u rodinného domu.

**C.3.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami, které mají význam pro zlepšení kvality obytného prostředí, estetického vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny, ale také pro zvýšení hygieny životního prostředí. ÚP nové plochy sídelní zeleně nevymezuje, pouze stabilizuje stávající stav. Jsou samostatně vymezeny existující plochy sídelní zeleně, které jsou v území považovány za hodnotné ať už z pohledu jejich lokalizace nebo z hlediska hodnoty dřevin na daných pozemcích.

Z hlediska vztahu s volnou krajinou je rozvíjen harmonický soulad přírodní krajiny složené z složkami nestabilními, které do území zavedl člověk, tzn., že se jedná především o doplnění a upřesnění prvků ekologické stability a dále o vytvoření podmínek pro propojení zastavěného území s volnou krajinou.

### **C.3.5.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

#### **C.3.5.3.1. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

##### **C.3.5.3.1.1. Doprava v řešeném území**

Dopravní infrastruktura v řešeném území vznikla postupně při urbanistickém vývoji sídel, z nichž se obec Pohoří skládá. Návrh územního plánu přebírá dlouho sledované rozvojové záměry, v nichž již někde došlo k realizaci dopravní a technické infrastruktury, navazuje na ně a doplňuje je tak, aby bylo zajištěno kvalitní dopravní napojení všech rozvojových oblastí. Pro zajištění bezpečnosti a lepší propustnosti území bylo navrženo rozšíření silnice III. třídy v zastavěném území sídel. Kromě silniční dopravy se v území vyskytuje nemotoristická doprava a doprava v klidu. Území je rovněž obsluhováno autobusovou dopravou, která zajišťuje dopravu většinou do Prahy. Železniční doprava jižní částí území pouze projíždí.

##### **C.3.5.3.1.2. Komunikační síť**

Zdůvodnění vymezení ploch dopravní infrastruktury je provedeno v kapitolách C.3.5.1.1.4 a C.3.5.1.2.2.

Řešeným územím prochází silnice III/1052 zhruba ve směru východ – západ, přičemž tvoří spojnici mezi dvěma zatíženými komunikacemi II. třídy – II/603 a II/105 směřujícími do Jesenice (a II/603 dále do Prahy - Krče). Stávající dopravní zátěž silnice III/1052 není známa, do celostátního sčítání dopravy 2016 nebyla zahrnuta. Obdobná příčka III/315 má v úseku mezi Křížkovým Újezdcem a Radlíkem (sčítací úsek 1-4768) v roce 2016 hodnoty RPD1 (voz/24 hod.) 212 těžkých vozidel, 1034 osobních vozidel, 10 jednostopých motorových vozidel, celkem 1256 všech vozidel.

Obec Pohoří měla k 31. 12. 2014 celkem 367 obyvatel (ČSÚ), ke stejnému datu je vztažen poslední dostupný údaj o počtu osobních vozidel (MD, registr vozidel) - celkem 192, což znamená stupeň automobilizace 523 vozidel na 1000 obyvatel. Územní plán navrhuje bydlení pro cca 160 nových obyvatel, což znamená cca 84 nových vozidel. Lidé, cestující za prací převážně do hlavního města, si mohou vybrat cestu po silnici III/1052 buď na východ na silnici II/603 (9585 všech vozidel za 24 hod.) nebo na západ na silnici II/105 (4059 všech vozidel za 24 hod.). Pro stávající zátěž na silnici III/1052 nebude nárůst nových vozidel znamenat významné zhoršení, v zastavěných územích Chotouň, Pohoří a Skalsko ÚP navrhuje rozšíření této komunikace a doplnění chodníku pro pěší.

#### **1. Stavební úpravy silnice III/1052, Chotouň, P02-DS**

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Chotouň. Komunikace je obousměrná, využívaná veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

#### **2. Stavební úpravy silnice III/1052, Pohoří, P03-DS**

Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Pohoří. Komunikace je obousměrná, využívaná veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

#### **3. Stavební úpravy silnice III/1052, Skalsko, P04-DS**

#### Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:

Silniční pozemek je navržen k rozšíření na šířku 10 m v zastavěném území Skalska. Komunikace je obousměrná, využívaná veřejnou dopravou – autobusem, ve vymezeném prostoru se nacházejí i autobusové zastávky. V současnosti není součástí komunikace chodník, takže pohyb pěších není bezpečný. Z této komunikace také probíhá dopravní obsluha přilehlého území.

#### **C.3.5.3.13. Dopravní napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Zastavitelné plochy, případně plochy přestavby, navržené v rámci územního plánu, jsou v dopravním řešení napojeny na stávající komunikační síť. Napojovací body jsou předpokládány ze stávajících či navržených komunikací, přičemž stávající komunikace nemusí být v odpovídajícím stavebně-technickém stavu pro zvýšení dopravních zátěží. Komunikace bude rekonstruována bez nároku na zábory okolních pozemků. Předpokládá se posouzení úprav stávajících komunikací v rámci investičního záměru.

Obecně lze říci, že se bude jednat převážně o obslužné komunikace, a to obousměrné či jednosměrné, navrhované na 30 km/h. Dle normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se bude jednat o komunikace funkční skupiny „C“, případně „D1“. Návrh komunikace v kategorii D1 vyžaduje vybavení a prostorové uspořádání dle požadavků TP 103 Navrhování obytných a pěších zón. Při návrhu uličního prostoru musí být dodrženy základní požadavky na šířkové uspořádání, které vychází z požadavku vyhlášky 501/2006 Sb. „Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“, zejména § 22 – Pozemky veřejných prostranství.

#### **C.3.5.3.14. Silniční hromadná doprava**

V řešeném území je provozována PID, Pražská integrovaná doprava, dopravní obsluha směřuje do Jílového u Prahy (případně opačným směrem do Kamenice) a z Jílového u Prahy dále po přestupu do Prahy. Linka PID má v řešeném území několik zastávek, takže jsou zajištěny cíle obecní dopravy. Systém hromadné dopravy v obci a mezi sídly bude nadále zajišťován autobusy, jejich zastávky v řešeném území jsou stabilizovány. V rámci územního plánu není navržena změna systému dopravní obsluhy. V území nejsou navrženy nové plochy určené převážně pro hromadnou dopravu. Není ani navržena obsluha autobusovou dopravou v nových rozvojových plochách, neboť jejich rozloha a funkce nesplňuje požadavky na dopravní obsluhu hromadnou dopravou (malý počet potencionálních cestujících).

#### **C.3.5.3.15. Železniční doprava**

Řešeným územím prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany/Dobříš. Nejbližší železniční zastávka je v Jílovém u Prahy či v Kamenném Přívozu. Pro dopravu do Prahy je využívána autobusová doprava.

#### **C.3.5.3.16. Doprava v klidu**

V řešeném území není problém s dopravou v klidu takový, aby bylo nutné navrhovat nová parkoviště. Stávající parkovací kapacity řešené u zdrojů a cílů dopravy jsou dostatečně dimenzovány a množství zaparkovaných vozidel na veřejných komunikacích je tedy minimální. Na velikost obce rozsáhlé je provizorní parkoviště sloužící sezónně provozu lyžařského areálu, v budoucnosti by byla vhodná postupná kultivace tohoto prostoru, včetně doplnění veřejné zeleně.

Obecně je možno konstatovat, že počet parkovacích míst bude odpovídat příslušnému normovému výpočtu. U individuální výstavby je předpokládáno parkování na vlastním pozemku. Parkování na obslužných komunikacích bude tedy maximálně omezeno. I přesto šířky komunikací budou umožňovat parkování při jednom okraji vozovky.

### **C.3.5.3.1.7. Nemotoristická doprava**

V rámci návrhu územního plánu nejsou navrženy samostatné trasy pro pěší. Nové průchody pro nemotoristickou dopravu stávající zástavbou nejsou navrhovány. Rovněž nejsou navrženy nové cesty v extravilánu obce, podmínky využití ploch však vedení užitkových komunikací umožňují, jsou tedy vytvořeny podmínky pro jejich případný vznik. V rámci návrhu nových komunikací je uvažováno s chodníkem, který zpřístupní pro pěší rozvojové plochy a propojí je s centrem obce.

Řešeným územím je vedena síť turistických tras Klubu českých turistů.

Po okraji řešeného území je vedena cyklotrasa č. 19, tzv. Posázavská. Další cyklotrasy jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních, lesních cestách - nevzniká územní nárok.

### **C.3.5.3.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **C.3.5.3.2.1. Zásobování pitnou vodou**

##### **Současný stav**

V roce 1980 byly provedeny a vystrojeny dva vrty o světlosti 300 mm na pravém břehu Jílovského potoka – NV 1 (hl. 24 m) a NV 2 (hl. 28 m), každý o zaručené vydatnosti 0,25 l/s, s maximální hodnotou, udávanou kolem 1,0 l/s pro každý vrt, max. roční odběr 9000 m<sup>3</sup>/rok.

Tyto zdroje tvoří základ místního vodovodu, který byl vybudován po roce 2006. Povolení k odběru podzemní vody ŽP/MEUC – 015145/2006/V/Nn-POV, platnost do 31. 12. 2017. Vrty mají stanovenou ochranné pásmo I. stupně.

V místě vrtů je čerpací jímka o obsahu 9,0 m<sup>3</sup>, do které je dávkován chlornan sodný, pro hygienické zabezpečení vody. Jinak není voda nijak upravována.

Z jímky je voda přečerpávána do vodojemu „Pohoří“ 2 x 9,5 m<sup>3</sup> přes zásobovací síť, a odtud opět přes vodovodní síť do vodojemu „Skalsko“ 2 x 9,5 m<sup>3</sup>. Tady je pak ještě AT stanice pro zástavbu v nejvyšší lokalitě.

Vodovodní síť z potrubí polyetylenového v celkové délce 8 524 m zásobuje obec, tvořenou částmi Chotouň, Pohoří a Skalsko, ve třech tlakových pásmech:

- Chotouň v rozpětí 350 – 360 m n. m.
- Pohoří -,- 380 – 412 m n. m.
- Skalsko -,- 450 – 465 m n. m.

Fakturované množství vody se poměrně v jednotlivých letech liší, souvisí např. s provozem ubytovny a jeho následným ukončením.

V roce 2013 - 4 108 m<sup>3</sup>

V roce 2014 - 7 575 m<sup>3</sup>

V roce 2015 - 7 554 m<sup>3</sup>

V roce 2016 - 5 500 m<sup>3</sup>

V roce 2017 - 4 154 m<sup>3</sup>

V roce 2018 - 4 181 m<sup>3</sup>

Vodovod je provozován VHS Benešov, provozní řád byl schválen v březnu 2015.

Kromě obecního vodovodu je v řešeném území provozován vodovodní systém ve vědeckovýzkumném areálu, který tvoří dva zdroje o vydatnosti 0,45 l/s, věžový vodojem o kapacitě 50 m<sup>3</sup> a rozvodné potrubí.



**Návrh**

Územní plán navrhuje zásobování rozvojových ploch napojením na místní stávající zásobovací řady v jednotlivých místních částech, vedených převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. Návrh distribuční soustavy pitné vody plně zohledňuje zásobování rozvojových ploch, vyjma ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude řešeno individuálně.

Nové vodovodní řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou zokruhovány.

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů v obytném území budou s výjimkou samostatných koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m), v komerčních a industriálních plochách se minimální dimenze vodovodů pohybují od 100 do 200 mm v závislosti na zastavěné ploše a požárním zatížení objektů (vzdálenost hydrantů se v nejméně příznivém případě snižuje na 80 m od objektu a 160 m mezi sebou) v objemu vydatnosti 6-9 l/s.

Výpočet potřeby vody ve výhledu

V současné době mají všechny části obce 378 trvale bydlících obyvatel. Podle fakturačních údajů lze odvodit průměrnou spotřebu na jednoho obyvatele na cca 55 l/ob.den

Ze součtu všech ploch určených k výhledové zástavbě vyplývá, že lze dosáhnout max. přírůstku v počtu obyvatel o 195, tedy celkový výhledový počet 573 obyvatel. Jedná se převážně o obyvatele žijící v rodinných domcích.

Specifickou spotřebu na jednoho obyvatele lze stanovit na 80 l/ob.den a pro občanskou vybavenost na 20 l/ob.den.

To by výhledově činilo:

Bytový fond - 573 obyvatel á 80 l/ob.den .....	45 840 l/den
Občanská vybavenost – 573 x 15 l/ob.den .....	8 595 l/den
Místní podnikatelské aktivity – odhad .....	5 000 l/den
Průměrná denní potřeba vody (Q d) .....	59 435 l/den

Maximální denní potřeba

59 435 x 1,5 .....	89 153 l/den
Sezónní spotřeba v chatových lokalitách .....	11 000 l/den
Celkem Qdmax .....	100 153 l/den

## Souhrn údajů

Průměrná denní spotřeba (Qd) 59 435 l/den .....	0,69 l/s
Maximální denní spotřeba (Qm) 100 153 l/den .....	1,21 l/s
Hodinové maximum .....	1,16 l/s

Z uvedených údajů vyplývá, že při dosažení max. výhledového počtu obyvatel bude činit nárok na kapacitu zdroje vody 1,21 l/s. K dispozici je ale pouze zaručených 0,5 l/s, což zajistí vodu pro cca 240 obyv. To, že je z existujícího zdroje zásobováno dnešních 378 obyvatel, je způsobeno tím, že skutečná specifická spotřeba na jednoho obyv. je 55 l, místo výpočtových 80 l/ob.den a nepočítá se s občanskou vybaveností a s podnikatelskými aktivitami.

Protože se údaj o vydatnosti stávajících zdrojů nezdál být věrohodný, zadal Obecní úřad provedení čerpacích zkoušek u obou vrtů. Z výsledků vyplývá, že skutečná vydatnost a tedy využitelnost obou zdrojů je vyšší, než doposud udávaná.

## Vrt NV 1

	snížení hladiny	vydatnost
	6,0 m	0,62 l/s
	10,0 m	0,99 l/s
max. možné snížení	13,0 m	1,40 l/s

Doporučená hodnota pro čerpání z tohoto vrtu je 1,20 l/s

## Vrt NV 2

	snížení hladiny	vydatnost
	12,0 m	1,00 l/s
max. možné snížení	16,0 m	1,40 l/s

Doporučená hodnota pro čerpání z tohoto vrtu je 1,20 l/s

Tyto hodnoty lze považovat za zaručené a měly by se promítnout i do aktuálního vydání Povolení k odběru pitné vody.

Lze tedy počítat se zaručeným odběrem z obou vrtů v celkové výši 1,5 l/s, tzn., že toto množství je vyhovující pro návrhové období územního plánu a ještě poskytuje 20 % rezervu pro sezónní výkyvy v odběru (rekreační objekty).

Vyhovující pro budoucí výhled je i vodovodní síť, kterou lze podle potřeby rozšířit, také kapacita vodojemů vyhovuje. Případné rozšíření akumulace by přicházelo do úvahy až ve výhledu po ukončení návrhového období ÚP.

Ověřené hodnoty vydatnosti vodních zdrojů tak umožní plánovanou bytovou výstavbu tak, jak je navrženo v územním plánu.

### **C.3.5.3.2. Kanalizace**

#### **Současný stav**

Hlavními producenty komunálních splaškových vod jsou obyvatelé obce. Stav s odváděním a likvidací splašků byl ještě před nedávnem neudržitelný.

V současné době je ve všech třech částech obce provozována tlaková kanalizace, na kterou jsou napojeny skoro všechny objekty. Jedná se o systém, kdy u každého objektu je čerpací jímka s zpětným ventilem a čerpadlem napojeným na el. rozvaděč domu. Splašky jsou přičerpávány do uceleného systému výtlačných potrubí o profilu DN 50 a DN 63. Celková délka tlakové sítě je 1.233 m.

Splašky jsou dopravovány do centrální čistírny odpadních vod, umístěné v Chotouni v blízkosti Chotouňského potoka, do kterého jsou také vypouštěny vycištěné vody. Pod výustí jsou pravidelně odebírány vzorky.

Produkováno znečištění činí 22,3 kg BSK<sub>5</sub>/den, při účinnosti čistírny 94 % se vypouští do toku 1.34 kg BSK<sub>5</sub>/den. Průtok  $Q_{355}$  v potoce je 4,5 l/s, zvýšení koncentrace znečištění pod výustí vycištěných splašků je 5,77 mg/l, což je vyhovující (méně než 8 mg/l)

Čistírna je mechanicko-biologická s aktivační částí s nitrifikací a s provzdušňováním jemnobublinovou aerací. Stabilizovaný kal je odvážen na ČOV Jílové u Prahy.

Současná kapacita ČOV je 320 EO. Obecní úřad má k dispozici aktuální vyhodnocení fungování čistírny z roku 2016 a také studii intenzifikace od firmy ASIO, s.r.o. z téhož roku.

Dešťové vody jsou většinou povrchově odváděny do sítě příkopů a místních vodotečí nebo do otevřených nádrží.

### **Návrh**

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítě vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Respektován je záměr rekonstrukce technologické části ČOV na kapacitu 600 EO.

Nové kanalizační řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Bilance produkce splaškových odpadních vod v rozvojových plochách je uvažována v relaci k maximální hodinové spotřebě vody, v souladu s ČSN 756101.

Odpadní vody z rekreačních objektů budou akumulovány v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na nejbližší ČOV a nebo budou objekty vybaveny domovními čistírnami odpadních vod.

Na ochranu před přívalovými vodami jsou navrženy suché poldry jižně od Chotouňského Dvora a vodní plochy určené k retenci dešťových vod. Likvidace dešťových vod na zastavitelných plochách bude součástí konkrétních projektových dokumentací. Požadována je přednostní likvidace dešťových vod přímo na pozemcích jejich spadu vsakováním. V případech prokazatelně nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytná retence a další využití v rámci závlahy ploch, či využití při splachování toalet, popřípadě regulované odvádění dešťových vod do vodoteče.

#### **C.3.5.3.2.3. Zásobování teplem**

V řešeném území nejsou provozovány licencované zdroje a rozvody tepla.

Decentralizované zásobování teplem v řešeném území je orientováno na využití pevných paliv, částečně elektrické energie a ojedinele propan-butan, či dřevoplyn. V maximální možné míře by měly být využívány také obnovitelné zdroje energie, které mohou zajišťovat jak částečné pokrytí potřeby tepla (solární soustavy pro přípravu TV a přitápění, tepelná čerpadla), tak mohou být použity jako hlavní zdroj tepla (kotelny na biomasu).

#### **C.3.5.3.2.4. Zásobování zemním plynem**

Řešené území není v současnosti, s výjimkou vědeckovýzkumného areálu, plynofikováno a územní plán plynofikaci s ohledem na velikost potřebné investice nenavrhuje.

#### **C.3.5.3.2.5. Zásobování elektrickou energií**

##### **Současný stav**

Hlavními napájecím vedením pro řešené území je vedení 22 kV Jílové u Prahy – Kamenice, z něhož je vyvedeno samostatné venkovní nadzemní vedení VN 22 kV, ukončené ve Skalsku. Provozovatelem distribuční soustavy elektrické energie je ČEZ Distribuce, a.s.

Na úrovni vysokého napětí je distribuční soustava provozována na napěťové hladině 22 kV. Zásobování elektrickou energií v řešeném území zajišťují rozvody VN, realizované převážně nadzemním venkovním vedením.

Distribuce elektrické energie je v řešeném území zajišťována prostřednictvím distribučních trafostanic, jejichž celkový počet je 11.

Sekundární síť NN je realizována převážně nadzemním venkovním vedením, novější části pak kabelovým vedením.

Licencované zdroj elektrické energie, který se nachází v řešeném území, je uveden v následující tabulce. Celkový instalovaný výkon je 0,027 MWe.

Tab. 5. Licencované zdroje elektrické energie v řešeném území

Č. J	DRŽITEL LICENCE	ELEKTRICKÝ INSTALOVANÝ VÝKON [MW]	TYP ZDROJE
1	BIOPHARM, a.s.	0,027	sluneční

Zdroj: <http://www.eru.cz>

### Návrh

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Vzhledem k tomu, že návrh přebírá dlouhodobě sledovaná řešení, která již v některých lokalitách začala být realizována, byly realizovány některé DTS, navržené dosud platným územním plánem. V případě, že tato kapacita nebude dostatečná, dojde k doplnění DTS. Rozvojové plochy budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných lokalitách. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní.

Na severním okraji řešeného území je v souladu s oborovými záměry, vymezenými v ÚAP, navržena nová DTS.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb a dle požadavků investorů.

#### C.3.5.3.2.6. Spoje

Zajištění telekomunikačních služeb v návrhových plochách lze kompletně řešit připojením na stávající síť, alternativně pak je možné využít bezdrátových technologií (sítě mobilních operátorů, Wi-Fi), dle požadavků jednotlivých investorů v konkrétních plochách. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení. Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístění musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístění nepřijatelné.

#### C.3.5.3.3. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Obec má dnes pouze minimální veřejné občanské vybavení, které je situováno v sídlech Chotouň a Pohoří. Jedná se o obecní úřad, mateřskou školu a objekt HZS. Také komerční občanské vybavení je velmi skromně zastoupeno, v sídle Pohoří se nachází hostinec Na Vyhlídce a drobné služby u hasičské zbrojnice, v Chotouni autoservis a pneuservis a občerstvení u Ski areálu. Vzhledem k tomu, že zhruba třetina ekonomicky aktivních obyvatel míří za prací mimo obec, převážně do hlavního města, využívá toho k návštěvě té vybavenosti, která v místě bydliště schází, a to buď v Praze, nebo v Jílovém u Prahy. Jílové u Prahy je snadno dostupné i pro ostatní obyvatele, kteří za prací nevyjíždí.

Územní plán má, při nedostatku vhodných ploch v majetku obce, omezené prostředky, jak plochy občanského vybavení doplnit. Jedním z nich jsou vhodně nastavené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní ve vybraných stabilizovaných i zastavitelných plochách vznik širšího spektra aktivit dle poptávky, jako jsou menší zařízení předškolní výchovy, sociálních a zdravotních služeb nebo komerční zařízení obchodu a služeb.

Přestože návrh územního plánu předpokládá, že nové rodinné domy v zastavitelných plochách budou v blízké budoucnosti stavět především mladé rodiny s dětmi, navyšování kapacity existující mateřské školy v Chotouni není příliš reálné. V dnešní době však lze na územích v okolí hlavního města sledovat trend budování menších, obvykle soukromých mateřských škol s

malými plošnými nároky (srovnatelnými s běžným izolovaným rodinným domem se zahradou), případně integrovaných do jiných zařízení, namísto soustředěných kapacitních areálů. Proto jsou mateřské školy přípustným využitím v plochách bydlení v rodinných domech - venkovských i v plochách smíšených obytných – venkovských a smíšených obytných - rekreačních, což umožní jejich relativně pružné zakládání a rušení podle aktuálních demografických potřeb v obci. Podobně je to s podmínkami, které územní plán vytváří pro případný vznik zařízení poskytujícího sociální služby, po kterých bude vzrůstat poptávka.

V severní části řešeného území územní plán respektuje a stabilizuje vědeckovýzkumný areál, který je vymezen jako plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum. Jedná se o komerční formu výzkumu spojenou s výrobou a obchodní činností, především na poli veterinárních přípravků.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, situovaná v Chotouňi a Pohoří. K rozvoji je navržen Ski areál Chotouň, s ohledem na sezónní využití sjezdařských ploch je rozvoj vymezen jako plochy smíšené nezastavěného území – sportovní, které jsou mimo zimní sezónu loukami. Vhodné bude doplnit je o další sportoviště využitelná mimo zimní sezónu na vymezené ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

#### **C.3.5.3.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Veřejná prostranství zajišťují zachování veřejně přístupného prostoru pro pobyt a aktivní setkávání obyvatel obce, propojení jednotlivých částí obce navzájem i propojení sídla s okolní krajinou. V obci Pohoří však samostatné vymezení s ohledem na rozsah těchto ploch není nutné, tento způsob využití umožňují i plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace. Důvodem je i skutečnost, že převážná většina veřejných prostranství má podobu úzkých ulic s dominantní dopravní funkcí nebo páteřní silnice III. třídy bez chodníku pro pěší.

Samostatně vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích, přestože také zeleně na veřejných prostranstvích je v obci malé množství. V tomto případě by vymezení mělo napomoci její ochraně a doplnění.

Územní plán vyjmenovává základní systém veřejných prostranství v obci a navrhuje využívat je v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití, tedy plochy dopravní infrastruktury. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých a parkování. Obecně by měl být v budoucnosti kladen důraz na zvýšení kvality obytného prostředí ve veřejném prostoru obce.

Základní systém veřejných prostranství v obci Pohoří:

##### Veřejné prostranství v okolí hasičské zbrojnice v historickém jádru obce Pohoří

Funkci hlavního veřejného prostranství v Pohoří plní malá historická náves vymezená obytnými domy, solitérní hasičskou zbrojnicí a objektem drobných služeb. Po jejím okraji prochází silnice III. třídy. Povrch je téměř kompletně vyasfaltován, neboť prostor slouží spíše jako parkoviště, zajíždí sem autobusová linka. Z celé obce jde však o nejperspektivnější veřejný prostor, který by měl být doplněn o veřejnou zeleň, upraven a vybaven kvalitními materiály povrchů, mobiliářem, atd.

##### Veřejné prostranství v okolí rybníka v historickém jádru obce Pohoří

Tento prostor je nezastavěný bez potřebné vazby na okolní zástavbu, nicméně má určitý potenciál se vedlejšími veřejnými prostranstvím stát, např. ve formě parku a být vhodně propojen s nově vznikající zástavbou.

Centrum sídla Chotouň

##### Veřejné prostranství v okolí obecního úřadu a mateřské školy

V Chotouni by měl funkci veřejného prostranství plnit prostor před obecním úřadem a mateřskou školou, realizace potřebných zařízení technické infrastruktury a zahrada mateřské školy však omezily jeho prostorové možnosti na úzkou komunikaci bez chodníku pro pěší a malé parkoviště. Doporučeno je doplnění chodníku.

#### Veřejné prostranství v okolí rybníka a lyžařského svahu

Nedalekému nástupnímu prostoru do lyžařského areálu schází pro funkci veřejného prostranství vazba na okolní zástavbu, určitý potenciál stát se vedlejším veřejným prostranstvím např. ve formě rekreačního parku po doplnění dalších sportovních a obslužných zařízení a kultivaci prostoru parkoviště nicméně má.

### **C.3.5.4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

#### **C.3.5.4.1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ KRAJINY**

ÚP koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných způsobů využití krajiny především s ohledem na ochranu přírodních hodnot území. Rozvojové plochy, určené především pro bydlení, jsou navrhovány v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nedocházelo k rozsáhlému záboru volné krajiny a její významné fragmentaci. Celé řešené území však spadá do Přírodního parku Střed Čech. Díky návaznosti na stávající zastavěné území, doplnění proluk v zastavěném území včetně zvolení vhodných prostorových regulativů však nebude PŘP významně negativně ovlivněn.

Ochrana KR dle § 12 odst 4 zákona č. 114 není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení.

Územní plán obce Pohoří navrhuje zvyšování funkčnosti prvků ÚSES. Druhá skladba výsadeb musí být autochtonního původu.

##### **C.3.5.4.1.1. Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití**

Nezastavěné území volné krajiny je podle charakteru rozděleno do následujících typů ploch s rozdílným způsobem využití:

Tab. 6. Plochy v krajině

19.	W	Plochy vodní a vodohospodářské
20.	Wp	Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry
21.	NZ	Plochy zemědělské
23.	NL	Plochy lesní
24.	NP	Plochy přírodní
25.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
26.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území - ochranné a protierozní

Podmínky pro využití těchto ploch jsou uvedeny ve výrokové části Návrhu ÚP.

##### **C.3.5.4.1.2. Prostupnost krajiny**

#### **Prostupnost krajiny dle lidského měřítka**

Ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny jde o zajištění přístupu do krajiny, který umožňují veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území a dále musí být umožněn i v rámci pozemků různých vlastníků v nezastavěném území. Územní plán nenavrhuje takové plochy, které by mohly nějak výrazně změnit vedení a přístupnost účelových komunikací, stezek nebo pěšin v nezastavěném území, a to z důvodu, že tvorbu těchto

účelových cest umožňují funkce v krajině jako takové a například v plochách orné půdy musí být v souladu se strukturou pozemků a jejich obděláváním.

Územní plán respektuje stávající vedení turistických pěších cest i cyklotras.

### **Prostupnost krajiny dle ekosystémového měřítka – migrační prostupnost**

Zajištění migrační prostupnosti krajiny zejména pro menší druhy organismů (rostliny, hmyz, ptáci, netopýři) představuje vymezení lokálního ÚSES, zejména biokoridorů. Návazně v regionálním měřítku tento účel plní i nadřazené prvky ÚSES, které na lokální systém navazují. Toto je v územním plánu zajištěno revidovaným systémem ÚSES.

Jako podpora prostupnosti krajiny slouží též doplnění sítě lokálního ÚSES vymezením nových prvků a vymezení ploch smíšených nezastavěného území – ochranných a protierozních (NSo) v intenzivně zemědělsky využívaných lokalitách.

Prostupnost území je tedy podpořena zejména:

- Vymezeným systémem ÚSES
- Stávající linií sídelní i krajinnou zelení
- Podmínkou doplňování zeleně i v rozvojových plochách
- Plochami zeleně navazující jak na zástavbu, tak na účelové komunikace
- Respektování pěších cest a cyklotras

Další podmínky pro zachování a zvýšení prostupnosti

- Veškeré dopravní stavby musejí v projekční přípravě zajistit kontinuální prostupnost území
- Realizovat zeleň mezi nesourodými funkcemi, která bude fungovat i jako prostupná linie územím.

### **C.3.5.4.2. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

#### **Současný stav**

Územní systém ekologické stability (ÚSES) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekosystémů, resp. ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu.

Ochrana prvků (segmentů) územního systému ekologické stability (ÚSES) náleží do obecné územní ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti problematiky je řešena samostatně ve smyslu platných předpisů a metodik pro zapracování ÚSES do územních plánů obcí. Územní systém ekologické stability (ÚSES) tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu v krajině. ÚSES má v územním plánu pouze překryvnou funkci, nicméně je závazným limitem využití území a územní plán může, resp. má vytvořit územní předpoklady k zajištění funkčního ÚSES vymezením jeho skladebných částí v plochách odpovídajícího stavu.

#### **Návrh**

Návrh Územního plánu Pohoří vymezuje skladebné části nadregionální, regionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). V rámci ÚP byla sledována i návaznost na sousední administrativní území (podklad ORP). Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v návrhu Územního plánu Pohoří bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu Metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry), a to jak na nadregionální a regionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla. Všechny skladebné části byly v krajině vymezeny s přesností na hranice pozemků, resp. byly převzaty z dřívějšího vymezení ÚSES (ÚAP ORP).

**Nadregionální a regionální systém** ÚSES byl upřesněn dle možností metodiky, nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), ÚAP ORP a data byla upřesněna dle standardní metodiky, včetně návaznosti na lokální, regionální a nadregionální prvky ÚSES mimo řešené území. Je vymezen v měřítku územního plánu, tedy hranice se mírně odlišují oproti nadřazené územně plánovací dokumentaci (úroveň Plánu ÚSES - hranice parcel, STG, SLT, BPEJ atd.)

**Lokální systém** ÚSES byl upřesněn dle funkčních ploch stávajících i rozvojových. Lokální systém představuje jak samostatnou soustavu skladebných částí, tak jako součást nadregionálních a regionálních biokoridorů - vložené segmenty - lokální biocentra.

**Tab. 7. Plochy jednotlivých nadregionálních a regionálních prvků (segmentů) ÚSES**

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
NK	část NK 61 (LC Na Losích - LC Nad studeným potokem)	hygrofilní	A
NK	část NK 61 (LC U prvních vrat - LC Na Losích)	hygrofilní	A
RK	část RK 1200 (LC Markvartův rybník - RC Grybla)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční;

**Tab. 8. Plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES**

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	vložené LC Na Losích v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC U prvních vrat v NK 61	hygrofilní	A
LC	vložené LC Markvartův rybník v RK 1200	hygrofilní	A
LC	LC U Lokače	hygrofilní	A
LC	LC Hliník Na podoláni	hygrofilní	A
LC	LC Na přidělech	hygrofilní	A
LC	LC U myslivny Turyň	hygrofilní	A
LC	LC Údolí Turyňského potoka	hygrofilní	A
LC	LC Pod studánkou	hygrofilní	A
LK	LK (LC U Lokače - LC Zadní Bába)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC U Lokače)	hygrofilní	A



KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LK	LK (LC Hliník Na podolání - soutok s levostranným přítokem)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Chotouňským potokem - LC Hliník Na podolání)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Na přídělech - RK 1196/58)	hygrofilní	A
LK	LK (soutok s Jílovským potokem - LC Na přídělech)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Pod Božskou skálou - soutok s Chotouňským potokem)	hygrofilní	A*
LK	LK (LC Nad studeným potokem - LC Pod Božskou skálou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U myslivny Turyň - LC Na Losích)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC U myslivny Turyň)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Údolí Turyňského potoka - LC Pod studánkou)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Pod studánkou - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC Vlčí rokle - LC 169/19)	hygrofilní	A
LK	LK (LC U prvních vrat - LC Vlčí rokle)	hygrofilní	A

Ve sloupci FUNKCNI – A = ano, funkční; A\* - částečně funkční

Kromě vymezení ÚSES (zejména lokální úrovně včetně vložených LC do nadregionálního a regionálního biokoridoru) přispívají ke zvyšování ekologické stability krajiny také liniová sídelní i krajinná zeleň, ochranná zeleň, ochrana a zachování zeleně v rámci návazných zastavěných či zastavitelných ploch navazujících na prvky ÚSES a to i zeleně v rámci návrhových ploch. Zajišťování ekologické stability krajiny je také jednou z úloh a poslání významných krajinných prvků (VKP), což jsou v tomto případě lesy, vodní toky, údolní nivy a rybníky. Tyto plochy se nacházejí především v nezastavěném území a jsou stabilizovány odpovídající funkcí a regulativy využití ploch.

Další podmínky pro podporu funkčnosti systému ÚSES v celém řešeném území:

- minimalizace nutného zpevnění ploch, tj. dodržování alespoň stanoveného minimálního koeficientu zeleně funkčních ploch,
- doplňování veřejné zeleně v urbanizovaných plochách,
- revitalizace a rekuperace omezeně (podmíněně) funkčních skladebných částí lokálního ÚSES,
- preferování takového využití funkčních ploch, které zohlední původní urbanistickou strukturu sídel a krajinnou strukturu, včetně tvorby sídelní a soukromé zeleně, především na plochách přecházejících do volné krajiny.

### **C.3.5.4.3. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

**K01-W Vodní nádrž Pod Ráčkem [0,1540 ha]** Plochy vodní a vodohospodářské (W), k.ú. Pohoří

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Obnova zaniklé vodní plochy, zvýšení retenčních schopností krajiny na Jílovském potoce

- K02-Wp;W Suchý poldr a vodní nádrž Pod strání** [2,4349 ha] Plochy vodní a vodohospodářské (**W**), Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Zvýšení retenčních schopností krajiny na Chotouňském potoce.
- K03-Wp Suchý poldr Na Brusu** [0,8448 ha] Plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (**Wp**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Zvýšení retenčních schopností krajiny na Chotouňském potoce.
- K04-ZS Rozšíření zahrady, Chvátalka** [0,0170 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Zohlednění skutečného využívání území.
- K05-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,5369 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Nový záměr rozšiřující úspěšný lyžařský areál.
- K06-NSs Rozšíření lyžařského areálu Chotouň** [1,1956 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (**NSs**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Nový záměr rozšiřující úspěšný lyžařský areál.
- K07-ZS Zahrada u stavby individuální rekreace, Pohoří** [0,3427 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Požadavek vlastníka na změnu využití pozemku vně zastavěného území.
- K08-NSo Doprovodná zeleň pod vysokým napětím, Pohoří** [0,0806 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Záměrem vlastníka pozemků byla zastavitelná plocha pro drobnou výrobu, v tomto území lokalitu přetíná nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem, takže jej nelze zastavět, návrh zde vymezuje plochu zeleně.
- K09-ZS Zahrada u rodinného domu, Pohoří** [0,1402 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Zohlednění skutečného využívání území.
- K10-ZS Zahrada Skalsko** [0,0648 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Zohlednění skutečného využívání území.
- K11-ZS Zahrada Skalsko** [0,5953 ha] Plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**), k.ú. Pohoří
- Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:  
Požadavek vlastníka na změnu využití pozemku vně zastavěného území.

**K12-ZV** **Plochy navržené k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro veřejné prostranství** [0,2295 ha] Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích (**ZV**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Pozemky v režimu PUPFL, které jsou součástí centra sídla Chotouň. Jde o izolované lesní pozemky situované uvnitř nebo přímo navazující na zastavěné území. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

**K13-NSo** **Plocha navržená k uvolnění z režimu PUPFL do využití pro ochrannou zeleň** [0,1194 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Pohoří u Prahy

Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině:

Pozemek v režimu PUPFL, který přímo navazuje na zastavěné území a na rekreační pozemky, navržené také k uvolnění z režimu PUPFL. Jeho trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z těchto důvodů mělo být možné.

### **C.3.5.5. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT**

#### **C.3.5.5.1. VODNÍ TOKY A PLOCHY**

Řešené území je odvodňováno Chotouňským a Turyňským potokem. Oba patří k pravostranným přítokům Sázavy.

Chotouňský potok tvoří z části hranici katastrálních území Jílové a Pohoří. Délka toku je 7,9 km. Jeho plocha povodí je 16,0 km<sup>2</sup>. Číslo hydrologického pořadí je 1-09-03-1800. Průměrný roční průtok je 30,0 l/s.

Turyňský potok pramení jižně od Skalska. Délka toku je 7,0 km, průměrný roční průtok činí 15,0 l/s.

Oba potoky vytvářejí spolu s drobnými přítoky poměrně hustou hydrografickou síť s koryty v původních trasách, s přírodními a neupravenými průtočnými profily. Okolní plochy tvoří hojně zastoupené lesní porosty, a také rybníční nádrže. Povrchová voda vodotečí není výrazněji znečišťována.

#### **Návrh**

V oblasti vodních toků a nádrží spočívá hlavní smysl návrhu zejména v ochraně toků, a v rekonstrukcích významnějších vodních nádrží.

Důraz je kladen na běžnou údržbu, bez toho, že by se navrhovaly změny tras toků a tvar břehů.

Předchozí územní plán stanovoval poměrně velký počet nádrží v povodí obou potoků, které měly doznat opravy hrází, obnovu zaniklých historicky doložených rybníčních nádrží, to vše s termínem dokončení v roce 2015. Z různých příčin se ale prakticky nepodařilo realizovat nic.

Pro následující období byl proto vybrán podstatně menší seznam nádrží k obnově a rekonstrukci.

V povodí Turyňského potoka nejsou žádné vodní plochy navrhovány. Zvažovaná obnova zaniklého rybníku „U Hrádku“, navržená minulým územním plánem, nebyla nakonec vymezena kvůli kolizi s ochranným pásmem NKP a vyhlášeným památným stromem.

Součástí ochrany krajiny jsou i protierozní opatření na sklonitých územích. Exponovanou lokalitou je severní okraj Chotouně. Návrh opatření spočívá v úpravě vegetačního krytu a v použití protierozních vsakovacích pásů.

**C.3.5.5.1.2. NEROSTNÉ SUROVINY**

Na území Pohoří neprobíhá těžba ani nejsou vymezena chráněná ložisková území (CHLÚ) nebo dobývací prostory (DP).

Dokladem dřívější těžby zejména zlatonosných rud v území jsou poddolovaná území. Lokalita Pohoří – Skalsko je velmi malého rozsahu

Tab. 9. Poddolovaná území

ID	Název	Surovina	Projevy
2213	Pohoří - Halíře	zlatonosná ruda	haldy + propadliny
2210	Borek	zlatonosná ruda	haldy + propadliny
2223	Pohoří - Skalsko	zlatonosná ruda	

Na území obce se dále nachází staré důlní dílo č. 4462, štola po těžbě živcových surovin. Její grafická lokalizace však není součástí předaných ÚAP.

Na těchto lokalitách není navržena výstavba ani jiné změny v území, územní plán je respektuje.

**C.3.5.5.1.3. SVAHOVÉ NESTABILITY**

V řešeném území se nachází aktivní bodový sesuv, a to skalní zřícení nad silnicí II/102. Právě výstavba této silnice v letech 1925 – 1928 se uvádí jako příčina vzniku skalního zřícení.

Tab. 10. Sesuvná území (zdroj: [www.geology.cz](http://www.geology.cz))

ID	Lokalita	Expozice	Sklon	Stav / Stupeň aktivity	Datum revize
6108	Chotouň	jihovýchod	5	aktivní (nesanováno)	1988

Lokalita bodového sesuvu se nachází poblíž silnice III/1052, na níž územní plán v tomto úseku navrhuje rozšíření profilu o chodník pro pěší. Toto rozšíření bude prováděno tak, aby nebylo svahovou nestabilitou ohroženo.

**C.3.5.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Územním plánem Pohoří jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zemědělské – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), což umožňuje § 3, odst. (4). Jedná se o významné zahrady, v zastavěném i nezastavěném území, obvykle oplocené, které mají sloužit zachování vrostlé zeleně v území. Plochy smíšené nezastavěného území jsou dále členěny na smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (NSo) a plochy smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs). Jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému krajinné zeleně.

Dále jsou nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky vymezeny samostatné plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty (DC). Jako plochy DS je vymezena pouze síť silnic III. třídy, komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV). Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty (DC) jsou vymezeny tam, kde je z důvodů průchodnosti území vhodné stabilizovat nebo nově umístit cestní síť, kterou není možné zařadit do ploch dopravní infrastruktury – silničních (DS) nebo do ploch veřejných prostranství (PV).

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 vyhlášky 501/2006 Sb., jsou ještě vymezeny samostatné plochy občanského vybavení specifické – věda a výzkum. Důvodem vymezení těchto ploch je širší zaměření provozovatele vědeckovýzkumného areálu. Jeho předchůdce, Výzkumný ústav pro biofaktory a veterinární léčiva (VUBVL), by spadal do ploch veřejného občanského vybavení, nicméně od roku 1993 se činnost nové společnosti rozšířila i na výrobní a obchodní aktivity.

Dále jsou nad rámec ploch uvedených v §§ 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb., jsou vymezeny i plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX). Jde o zvláštní případ, častý v oblastech okolo Sázavy, Vltavy a Berounky, kdy byly v minulosti na lesní půdě postaveny rekreační objekty. Tyto objekty mají často číslo evidenční a soukromého vlastníka, nicméně okolní pozemky jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pro něž platí zákon 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů. Podmínky využití takových staveb jsou tedy odlišné od podmínek využití ploch staveb pro rodinnou rekreaci. Územní plán vymezil po dohodě s orgánem státní správy lesa vybraná území pozemků určených k plnění funkcí lesa, většinou na okrajích ploch rekreace – ploch staveb pro rodinnou rekreaci a zároveň již v současnosti využívaných k rodinné rekreaci a navrhnul jejich vynětí z PUPFL a zařazení do ploch RI. Nedochozí tak k dalšímu rozvoji ploch staveb pro rodinnou rekreaci, ale k zohlednění současného faktického využití. Pro plochy staveb s číslem evidenčním, kde takovéto vynětí není s ohledem na jejich konkrétní umístění v plochách lesních možné, byly stavby zařazené v plochách rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese (RX), u nichž se připouští pouze udržovací práce a nezbytně nutné opravy stavby pro rodinnou rekreaci, její rozšiřování do lesních pozemků je nepřijatelné.

Centrální část Chotouně je vymezena jako plochy smíšené obytné – venkovské (SV1, SV2), umožňující širokou škálu využití od bydlení, chovatelství a pěstitelství, přes vybavenost až po drobnou výrobu.

Hlavním důvodem rozdělení obytné zástavby do ploch bydlení v rodinných domech – venkovských (BV) a ploch smíšených obytných – venkovských (SV) je odlišný charakter původní a novodobé zástavby. Původní zástavba odpovídala zemědělskému způsobu obživy obyvatel, součástí usedlostí jsou kromě obytného stavení i stodoly a chlévy, využívané často dodnes pro chovatelství a pěstitelství. V některých případech jsou v současnosti tyto hospodářské budovy využívány pro jiný druh podnikání slučitelný s bydlením. Maximální procento zastavění v plochách smíšených obytných je proto vyšší (a minimální procento ozelenění nižší) než v obdobných plochách bydlení v rodinných domech. Do ploch SV byly současně zařazené i některé novější části zástavby, ve kterých dochází k doplnění bydlení stavbami pro podnikání (např. autoservis).

Svoji roli však hraje ještě jeden faktor, kterým je široká škála velikostí zastavěných nebo zastavitelných pozemků. Pokud by platila přímá úměra, tedy čím větší pozemek, tím větší dům, bylo by obtížné najít takovou hodnotu maximálního procenta zastavění, která by zamezila extrémům neodpovídajícím převládající struktuře sídel. Mohly by např. vzniknout stavby o celkové zastavěné ploše 500 m<sup>2</sup>, případně by na nejmenších pozemcích bylo možné postavit pouze domy odpovídající velikostí spíše rekreačním chatám. Po konzultacích se zástupci obce dospěl zpracovatel k názoru, že bude vhodné rozdělit plochy BV i SV na dvě skupiny dle velikostí pozemků, tedy BV1, BV2 a SV1, SV2 a pro každou skupinu stanovit odlišnou hodnotu maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění. Přitom stále platí, že maximální procento zastavění v plochách SV1 je vyšší (a minimální procento ozelenění nižší) než v plochách BV1 a stejný vztah platí pro plochy SV2 a BV2. Jsou tedy zohledněny jak charakter zástavby (původní charakter zástavby má vyšší hustotu), tak velikost pozemku (pozemky nad 900 m<sup>2</sup> mají nižší zastavitelnost). Plochy BV1 a SV1 se týkají pozemků o velikosti 500 - 899 m<sup>2</sup>/byt, plochy BV2 a SV2 pozemků 900 - cca 1 300 m<sup>2</sup>/byt. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby bylo možné dle konkrétní velikosti pozemku a charakteru zástavby postavit stavby o maximální celkové výměře zastavěné plochy v tomto rozmezí: BV1 180 - 315 m<sup>2</sup>, BV2 225 - 325 m<sup>2</sup>, SV1 200 - 360 m<sup>2</sup> a SV2 270 - 390 m<sup>2</sup>.

Značná část zastavěného území ve Skalsku je vymezena jako plochy smíšené obytné – rekreační (SR). Některé původně obytné domy dnes slouží jako rekreační chalupy, jsou však

součástí původní sídelní struktury, a tak není důvod, aby nemohly být opět trvale obývány. Tato flexibilita využití smíšeného území, v němž se dá očekávat určitý „pohyb“ ve využití území (obytný dům – rekreační chalupa) v reakci na aktuální potřeby sídla, zabrání nutnosti změn územního plánu. Vzhledem k poměrně malému rozsahu ploch SR v řešeném území územní plán nenavrhl jejich rozdělení (SR1, SR2), ale v podmínkách prostorového uspořádání pro plochy SR zvolil maximální procento zastavění 30% a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu 600 m<sup>2</sup>/byt. Za těchto podmínek lze realizovat stavby o maximální celkové výměře zastavěné plochy v rozmezí 180 - 390 m<sup>2</sup> (pozemek 600 - 1 300 m<sup>2</sup>/byt). Jde tedy o srovnatelnou velikost zastavěné plochy, jako u ploch BV a SV.

Samostatně byly vymezeny plochy vodní a vodohospodářské – suché poldry (Wp), které jsou vyznačeny jako překryvné. To naznačuje, že stabilizované využití, např. plochy zemědělské, jsou v případě potřeby využity pro retenci dešťové vody.

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u některých ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat, a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Do podmínek prostorového uspořádání jsou zahrnuty maximální výška zastavění, maximální procento zastavění, minimální procento ozelenění a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu. Stanovení maximální výšky zastavění má zabránit rušivému působení staveb v panoramatu sídla a ve veřejném prostranství a chránit krajinný ráz, přičemž vychází ze současné situace v zastavěném území. Aby byla zachována současná struktura zástavby a podíl zeleně v ní, jsou pro zastavěné území a zastavitelné plochy stanoveny maximální procento zastavění, minimální procento ozelenění a minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu. Právě v současné době, kdy je v celé zemi zaznamenáván dlouhodobý úbytek podzemní vody a zároveň prudké přívalové deště, pokládáme za nezbytné stanovit minimální procento ozelenění jako opatření, které přispěje ke zvýšení retenčních schopností zastavěného území.

Zadání územního plánu Pohoří stanovuje, že *"na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad"*.

Také Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují následující základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

*"e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit" (bod 206, písm. e ).*

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci v obci Pohoří jsou v ZÚR vymezeny jako *"krajina zvýšených hodnot (H)"*, pro kterou ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
- b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

S výjimkou jižní části řešeného území jsou přitom plochy staveb pro rekreaci součástí přírodního parku Střed Čech a ve zmíněné jižní části se většinou nacházejí uvnitř lokálních prvků ÚSES, takže respektování zásady zachování stávajících přírodních hodnot a neohrožení důvodů jejich ochrany je pro územní plán velmi důležité.

Nejjednodušším způsobem, jak vyhovět požadavkům zadání a zásadám péče o krajinu v ZÚR SK, by bylo nepřipustit dostavby větších proluk a umožnit pouze udržovací práce u existujících objektů v plochách RI bez možností přístaveb. Při konzultacích se zástupci obce však bylo

dohodnuto, že budou navrženy takové podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání, které dostavbu větších proluk a stavební úpravy menších staveb v plochách RI umožní.

Počet staveb s číslem evidenčním v plochách rodinné rekreace je zhruba trojnásobný, než počet rodinných domů na správním území obce. V převážné většině jsou navíc stavby pro rodinnou rekreaci situovány na přírodně hodnotných územích, kde by výrazným zvětšováním stávajících nebo výstavbou nových staveb objemově srovnatelných s rodinnými domy mohlo dojít k nevratnému poškození zamýšleného charakteru území.

Územní plán stanovil podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci tak, že maximální procento zastavění je 15%. Maximální výška zastavění hlavní stavby je stanovena na 1 NP + podkroví, maximální výška zastavění doplňkových staveb na 1 NP.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou v souladu s požadavky zadání územního plánu, kdy budou umožněny dostavby ve větších prolukách již stávajících chatových osad, ale nedojde k jejich dalšímu rozvoji.

V průběhu pořizování ÚP byla vypuštěna definice podkroví, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.

### **C.3.5.7. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

#### **Plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD 01 – VD 03)**

- Úprava šířkových parametrů silnice III. třídy – doplnění chodníku pro pěší, zajištění bezpečné dopravní obsluhy území, a to včetně hromadné dopravy

#### **Plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností území (VR 01 – VR 03)**

- Doplnění nové vodní nádrže na Jílovském potoce
- Doplnění nové vodní nádrže a suchého poldru na Chotouňském potoce
- Doplnění suchého poldru na Chotouňském potoce

#### **Plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES (VU 01 – VU 06)**

- Prvky ÚSES navržené k založení nebo doplnění, opatření jsou vymezena pro nadregionální, regionální a vložené lokální prvky

## **C.3.6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Obec Pohoří má v současnosti cca 378 obyvatel (dle ČSÚ, poslední údaj k 31. 12. 2016).

Zastavěné území je v současné době využito převážně pro obytnou funkci, přičemž lze jen v minimální míře využít proluk v existující zástavbě. Většina záměrů je proto dlouhodobě směřována do nezastavěného území.

Tab. 11. Přírůstek obyvatel a bytů od roku 2000

ROK	POČ. OBYVATEL K 31. 12.	PŘÍRŮSTEK OB.	POČ. DOKONČ. BYTŮ
1986	114	-11	údaj není k dispozici
1987	111	-3	údaj není k dispozici
1988	107	-4	údaj není k dispozici

ROK	POČ. OBYVATEL K 31. 12.	PŘÍRŮSTEK OB.	POČ. DOKONČ. BYTŮ
1989	98	-9	údaj není k dispozici
1990	103	+5	údaj není k dispozici
1991	154	-9	údaj není k dispozici
1992	153	-1	údaj není k dispozici
1993	140	-13	údaj není k dispozici
1994	137	-3	údaj není k dispozici
1995	137	0	údaj není k dispozici
1996	131	-6	údaj není k dispozici
1997	129	-2	1
1998	128	-1	3
1999	135	+7	4
2000	135	0	1
2001	163	-1	0
2002	192	+29	0
2003	187	-5	2
2004	224	+37	1
2005	229	+5	3
2006	229	0	1
2007	254	+25	2
2008	257	+3	0
2009	259	+2	2
2010	276	+17	1
2011	322	+2	4
2012	341	+19	2
2013	353	+12	1
2014	367	+14	3
2015	373	+6	2
2016	378	+5	1
2017	372	-6	3
2018	357	-15	-
2019	367	+10	1

Z této tabulky je zřejmé, že obec má potenciál pro rodinné bydlení v blízkosti hlavního města, takže zhruba od roku 2002 mírně roste a ve srovnání s rokem 1986 má více než trojnásobné množství obyvatel. Údaj o přírůstku obyvatel ovšem příliš nekoresponduje s údajem o počtu dokončených bytů, což může být způsobeno obydlím dosud neobydlených bytů, změnou



rekreačního využití objektů na trvalé bydlení, zvýšením obloženosti bytů, nepřesností údajů apod.

Obecně lze předpokládat uplatnění republikových trendů ve vývoji počtu a struktury domácností, tedy nárůst celkového počtu cenзовých domácností, způsobený zejména zvýšením počtu domácností jednotlivců, zvýšením počtu neúplných rodin a zmenšením průměrné cenзовé domácnosti. Další dlouhodobou tendencí je nízká míra chtěných soužití více cenзовých domácností. Toto vše spolu s mírným růstem životní úrovně společnosti ovlivní zvýšenou potřebu bytů.

Při stanovení obloženosti bytu vycházíme z posledního sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011, kdy na jeden rodinný dům připadá 1,09 bytů a na jeden byt 3,27 obyvatel, i když se dá očekávat postupné snižování počtu obyvatel na byt. Návrh územního plánu vymezuje cca 44 rodinných domů (viz bilanční tabulka v kapitole C.3.5.1.1.1), což je cca 45 bytů pro cca 161 obyvatel.

Nabídka rozvojových ploch by neměla být rovna jejich potřebě, ale měla by ji do určité míry převyšovat. O velikosti tohoto převisu, umožňujícího optimální fungování trhu s pozemky, se vedou spory. Domníváme se, že v případě Pohoří by rezerva mohla tvořit cca 20% potřebných zastavitelných ploch. Samozřejmě platí, že malá část bude pokryta také intenzivnějším využitím stávajícího bytového fondu.

Bez této rezervy by navržená kapacita byla 36 bytových jednotek, tedy 35 rodinných domů. Tento přiměřený rozvoj je nicméně podmíněn zkapacitněním ČOV.

## **C.4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II ODS. 1a) - d)**

### **C.4.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

#### **C.4.1.1. POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ**

Obec Pohoří leží v okrese Praha – západ ve Středočeském kraji, zhruba 18 km jižně od Prahy na silnici III/1052. Řešené území je tvořeno jedním katastrálním územím Pohoří u Prahy a třemi místními částmi Chotouň, Pohoří a Skalsko. V řešeném území se nachází několik rekreačních osad. Rozloha řešeného území je 878 ha, počet obyvatel 378 (stav k 31. 12. 2016). Hustotou zalidnění 43,1 ob./km<sup>2</sup> je toto území hluboko pod celostátním průměrem (133 ob./km<sup>2</sup>). Krajina řešeného území spadá geomorfologicky do Středočeské pahorkatiny, jde o mírně zvlněnou pahorkatinu – nejvyšší bod Kněží hora leží ve výšce 488 m.n.m.

Z hlediska územního členění spadá řešené území pod obec s rozšířenou působností (ORP) Černošice, v území ORP se nachází na jižním okraji. Pověřená obec je Jílové u Prahy

#### **C.4.1.2. VLIV NA NAVAZUJÍCÍ ÚZEMÍ, POTŘEBA KOORDINACE**

Obec Pohoří sousedí s těmito městy a obcemi:

- město Jílové u Prahy na západě: návaznost dopravní (silnice III/1025 s hromadnou dopravou, cyklotrasa č. 19), Jílovský a Chotouňský potok s plochami a stavbami pro rodinnou rekreaci, návaznost ÚSES
- obec Libeň na severu: návaznost dopravní (obsluha vědeckovýzkumného areálu), TI – navržená el. stanice, Jílovský potok, návaznost ÚSES
- obec Sulice na severovýchodě: návaznost stavební (plocha přestavby na Chvátalce), dopravní (silnice III/10113), návaznost ÚSES

- obec Kostelec u Křížků na severovýchodě: dopravní (komunikace z Pohoří k silnici III/10113), návaznost ÚSES
- obec Kamenice na východě: návaznost dopravní (silnice III/1025 s hromadnou dopravou, cyklotrasa), návaznost ÚSES
- obec Krhanice na jihovýchodě: návaznost dopravní (cyklotrasa), vodní tok Vlčín, ÚSES
- obec Kamenný Přívoz na jihu: návaznost dopravní (železniční trať, cyklotrasa), návaznost ÚSES

#### **C.4.1.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Řešení zastavitelných ploch, ploch pro přestavbu a zastavěného území v územním plánu neovlivní širší vztahy. V lokalitě Chvátalka navazuje plocha pro přestavbu na katastrální území Sulice, bez potřeb koordinace.

#### **C.4.1.2.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

##### **C.4.1.2.2.1. Silniční doprava**

Řešené území se nachází mimo významné silniční tahy na silnici III. třídy III/1052, navržené úpravy na této komunikaci se netýkají navazujících území, bez potřeb koordinace.

##### **C.4.1.2.2.2. Železniční doprava**

Železniční doprava řešeným územím pouze prochází, bez potřeb koordinace.

##### **C.4.1.2.2.3. Letecká doprava**

V širších vztazích řešeného území není navrhováno ani rekonstruováno letiště, bez potřeb koordinace.

##### **C.4.1.2.2.4. Cyklistická doprava**

Po okraji řešeného území je vedena cyklotrasa č. 19, tzv. Posázavská. Další cyklotrasy jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních, lesních cestách, bez potřeb koordinace.

##### **C.4.1.2.2.5. Pěší doprava**

V širším území pokračuje síť turistických tras KČT. Pěší vztahy jsou tedy z hlediska širších vztahů realizovány v nejbližším okolí sídel, bez potřeb koordinace.

#### **C.4.1.2.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

ÚP potvrzuje rozmístění ploch a koridorů TI nadmístního významu. Dle oborových záměrů ÚAP vymezuje návrh ÚP elektrickou stanicí na severním okraji řešeného území, která je určena pro navazující katastrální území Libeň.

#### **C.4.1.2.4. ÚSES A DALŠÍ PŘÍRODNÍ SYSTÉMY**

Provázanost území z hlediska širších vztahů je dána především prvky ochrany přírody jako např. vedení nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES, PŘP Střed Čech, vodní toky nebo prostupnost krajiny.

ÚP Pohoří při návrhu ÚSES koordinoval vymezení prvků s vymezením prvků na navazujících územích dle jednotlivých platných územních plánů.

Plocha změn v krajině vodní plocha K01-W je vymezena na Jílovském potoce a její část zasahuje do navazujícího katastrálního území Jílové u Prahy. V tomto případě bude potřebná koordinace, která zajistí, aby se část vymezené vodní plochy stala součástí ÚP Jílové u Prahy.

## **C.4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Návrh zadání ÚP Pohoří byl zpracován v roce 2016 na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Pohoří o pořízení územního plánu ze dne 20. 3. 2013 usnesení č. 155. Zadání bylo upraveno a doplněno na základě výsledků projednání a následně schváleno Zastupitelstvem obce Pohoří na zasedání dne 26. 9. 2016, usnesením č. 96

Všechny okruhy problémů k řešení byly podrobně prověřeny jak v terénu, tak byly konfrontovány s limity využití území dle aktualizovaných ÚAP, což bylo jedno z hledisek rozhodujících o jejich následném zpracování, částečném zpracování či nezpracování do návrhu ÚP Pohoří.

### **A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **A.1.1. Upřesnění požadavků z politiky územního rozvoje**

K této problematice viz blíže kapitola C.2.1.1.

#### **A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

K této problematice viz blíže kapitola C.2.1.2.

#### **A.1.2. Upřesnění dalších požadavků**

*Návrh ÚP prověří drobné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, zejména proluk v zástavbě a doplnění stávající struktury území z důvodu celistvosti sídla*

Vedle dlouhodobě sledovaných zastavitelných ploch pro bydlení bylo provedeno drobné rozšíření v návaznosti na zastavěné území.

*Na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad*

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci nejsou rozvíjeny, podmínky pro využití ploch umožňují stavby rekreačních objektů a doplňkových staveb ve stabilizovaných plochách RI. V plochách staveb pro rodinnou rekreaci v lese nová výstavba není umožněna.

*Návrh ÚP prověří rozšíření ploch občanského vybavení – sportu pro rozvoj lyžařského areálu a jeho zázemí v Chotouni*

Ski areál Chotouň je rozvíjen plochami změn v krajině NSo, které jsou nezastavitelné s výjimkou lyžařských vleků. V místě nástupu na vlek a sportovního hřiště je vymezena plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, na které může být rozšířeno zázemí areálu.

*Návrh prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platné ÚPD*

Návrh tyto plochy prověřil a respektuje je. Na řadě z nich již započala výstavba, byly vybudovány některé obslužné komunikace a potřebná technická infrastruktura, došlo k zanesení parcelace do mapy katastru nemovitostí.

*Prověřit možnost rozšíření ploch pro drobnou výrobu a skladování v severovýchodní části obce*

Návrh ÚP vyznačil plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba v návaznosti na existující obdobné plochy. Plocha je ovlivněna venkovním vedením vysokého napětí s ochranným pásmem, od ploch smíšených obytných – venkovských je oddělena ochrannou zelení.

*Podle charakteru stávající zástavby budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání*

Tento požadavek je návrhem ÚP respektován, obytné domy jsou omezeny maximální výškou 1NP + podkroví, což odpovídá existující zástavbě sídel obce. Byla stanovena minimální velikost

pozemků pro stavbu rodinných domů, která vychází z parcelace, zanesené do katastru nemovitostí dle zastavovací studie, zpracované v roce 2002. U staveb pro rodinnou rekreaci v plochách smíšených obytných – rekreačních v místní části Skalsko stanovuje ÚP v případě konverze na bydlení podmínku minimální velikosti pozemku 600 m<sup>2</sup>.

*Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky využití těchto území. U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich přestavby na stavby pro bydlení*

Návrh ÚP tento požadavek respektuje. V místní části Skalsko je část ploch rodinné rekreace v zastavěném území zahrnuta do ploch smíšených obytných – rekreačních, které konverzi na bydlení po splnění stanovené podmínky umožňují.

*S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona*

Požadavek je návrhem ÚP respektován, podmínky pro využití ploch přírodních (NP) umožňují pouze liniové stavby technické infrastruktury.

*Obecně by neměly těsně sousedit plochy obytné výstavby a plochy pro výrobu/průmysl nebo činnost omezující okolní obytnou zástavbu*

Návrh ÚP v podmínkách pro využití ploch VD a VZ stanovuje: „od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně“.

## **A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

K této problematice viz blíže kapitoly C.2.1.1. a C.2.1.2.

### **A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

*V návrhu ÚP Pohoří budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP*

Požadavek je respektován, limity jsou zakresleny ve výkresu D1 koordinační výkres. V případě starého důlního díla č. 4462, štoly po těžbě živcových surovin, není jeho grafická lokalizace součástí předaných ÚAP a v koordinačním výkresu proto není obsaženo.

### **A.2.3. Upřesnění dalších požadavků**

*Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací v obci a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků*

Územní plán navrhuje úpravu silnice III/1052 v zastavěném území jednotlivých sídel – doplnění chodníku pro pěší.

*V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší*

Návrh ÚP tuto problematiku řeší vytvořením podmínek pro vznik potřebných pěších propojení zohledněním v podmínkách pro využití ploch v zastavěném i nezastavěném území. Konkrétní pěší komunikace územní plán nenavrhuje.

*Omezovat počet vjezdů na stávající silniční síť a počty křižovatek*

Návrh ÚP nové vjezdy na stávající silniční síť, ani nové křižovatky nenavrhuje, plocha P05-PV zohledňuje existující napojení rodinného domu, které pouze šířkově upravuje kvůli dopravní obsluze navržené plochy Z03-SV.

*Navržené řešení technické infrastruktury bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR*

Požadavek byl respektován, byly provedeny čerpací zkoušky existujících vodních zdrojů, které potvrdily jejich dostatečnou kapacitu i pro navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Z hlediska zásobování elektrickou energií došlo v nedávné době k doplnění DTS v nových zastavitelných lokalitách. Stanovení způsobu nakládání s dešťovými vodami je součástí podmínek pro využití ploch. Požární vody budou zajištěny jednak obecním vodovodem s osazenými požárními hydranty, dalšími zdroji požární vody budou rybníky v zastavěném území obce.

### **A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR**

K této problematice viz blíže kapitoly C.2.1.1. a C.2.1.2.

#### **A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP**

*Provéřit možnost revitalizace / renaturalizace vodních toků v obci*

Návrh ÚP nenavrhuje úpravy tras, koryt a břehů vodních toků, stanovuje však požadavek odstranění překážek na březích toků, ponechání pásma sloužícího k údržbě vodního toku a eliminaci nebo zmírnění dopadu drobných znečišťovatelů především z chatových osad.

*Většina ZPF ohrožena erozí, protierozní opatření*

Návrh ÚP požaduje v ohrožených územích (zejména severní část Chotouně) uplatňování opatření, jako je doplnění protierozních liniových prvků (meze, polní cesty s travnatými břehy, travnaté průlehy, zatravnovací pásy) a jejich ozelenění dřevinami přirozeného charakteru, atd.

*Existence staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků*

ÚP vymezil samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití plochy rekreace specifické – plochy staveb pro rodinnou rekreaci v lese. Tyto stavby mají samostatný režim, který umožňuje pouhou stavební údržbu, nikoli rozšiřování nebo novou výstavbu.

U ploch RI je vyloučena nová výstavba do vzdálenosti 25 m od lesních pozemků.

*Nedostatek zeleně – navrhnou doprovodnou zeleň*

Území obce je z velké části zalesněno, nicméně doplnění zeleně v krajině je žádoucí. Návrh ÚP nevymezuje konkrétní plochy doprovodné zeleně, doplňování vhodných druhů zeleně je však součástí podmínek pro využití ploch

*Znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad*

ÚP stanovuje pro plochy rekreace následující podmínky:

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky nebo domovní ČOV, umístěné co nejbližší pozemní komunikaci, umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.

#### **A.2.3. Upřesnění dalších požadavků**

*Do návrhu budou promítnuty obecné požadavky ochrany přírody a krajiny*

Požadavek je návrhem ÚP respektován

*Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Pohoří v návaznosti na sousední obce*

Návrh Územního plánu Pohoří vymezuje skladebné části nadregionální, regionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). V rámci ÚP byla sledována i návaznost na sousední administrativní území (podklad ORP). Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

*Návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků*

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je vyznačena v koordinačním výkresu D1. Pro stavby je ovšem v podmínkách využití po domluvě s pořizovatelem stanoveno, že nesmí být realizovány ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesních pozemků, neboť by vzdálenost 50 m od okraje lesních pozemků znamenala pro celou řadu ploch s rozdílným způsobem využití stavební uzávěru. V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa bude postupováno podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) - vždy je třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

*Budou respektovány krajinné hodnoty území*

Návrh ÚP požadavek respektuje.

#### **Požadavky v kapitolách B., C., D., E.**

*Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace*

Návrh ÚP požadavek respektuje. Jsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, plochy veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenčních schopností a plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES.

### **C.4.3. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Z řešených oblastí obce Pohoří nevyplývají pro územní plán žádné podněty nadmístního významu nad rámec ZÚR Středočeského kraje.

### **C.4.4. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Územní plán prvky regulačního plánu nevymezuje.

### **C.4.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhového řešení na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL – zákon. č. 289/1995 Sb., lesní zákon) je shrnuto v následující tabulce. Podrobný popis navržených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině je uveden ve výrokové části územního plánu v kapitolách A.3.5.1 a A.5.1. Odůvodnění těchto ploch je popsáno v kapitolách C.3.5.1.1 a C.3.5.4.3 části odůvodnění územního plánu.

Zábory PUPFL se týkají kategorie hospodářských lesů.

Celkový zábor PUPFL bude v důsledku navrženého rozvoje 2,7046 ha plochy.

#### **C.4.5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL**

Tab. 12. Zábory PUPFL

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
Wp	K02-Wp; W	2,4349	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0012

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
Wp	K03-Wp	0,8448	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0930
SV	Z03-SV	0,3980	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0632
ZS	K11-ZS	0,5953	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,0816
RI	Z29-RI	1,9831	les hospodářský	Pohoří u Prahy	1,9831
SR	Z30-SR	0,1336	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,1336
ZV	K12-ZV	0,2295	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,2295
NSo	K13-NSo	0,1194	les hospodářský	Pohoří u Prahy	0,1194

Tab. 13. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení PUPFL [ha] – dle funkčního využití

Funkční využití	druh lesa			Celkový součet
	les hospodářský	les ochranný	les zvláštního určení	
Wp	0,0942	0,0000	0,0000	0,0942
SV	0,0632	0,0000	0,0000	0,0632
RI	1,9831	0,0000	0,0000	1,9831
ZS	0,0816	0,0000	0,0000	0,0816
SR	0,1336	0,0000	0,0000	0,1336
ZV	0,2295	0,0000	0,0000	0,2295
NSo	0,1194	0,0000	0,0000	0,1194
<b>Celkový součet</b>	<b>2,7046</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,7046</b>

**Vyhodnocení PUPFL:**

K02-Wp; W; K03-Wp – vybudování suchých poldrů pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

K12-ZV, K13-NSo, Z03-SV, Z29-RI, K11-ZS a Z30-SR – pozemky navržené k uvolnění z režimu PUPFL na základě různých důvodů, např. situování uvnitř zastavěného území, tvořící proluku v plochách rodinné rekreace, mající malou výměru a nacházející se izolované v krajině, apod. Jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa by z uvedených důvodů mělo být možné.

Vzhledem k tomu, že lesní pozemky tvoří většinu řešeného území, zasahují některé navržené zastavitelné plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Jsou to plochy:

Z01-BV1, Z02-BV1, Z03-SV2, Z04-BV2, Z07-VD, Z08-VD, Z09-BV2, Z12-BV2, Z16-BV1, Z17-BV1, Z18-BV1, Z19-SR, Z20-SR, Z22-SR.

V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

**C.4.5.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF**

Územní plán Pohoří rozvíjí sídlo též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhového řešení na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF - zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) je shrnuto v následujících tabulkách. Podrobný popis navržených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině je uveden ve výrokové části územního plánu v kapitolách A.3.5.1 a A.5.1. Odůvodnění těchto ploch je popsáno v kapitolách C.3.5.1.1 a C.3.5.4.3 části odůvodnění územního plánu.

Dopad návrhu územního plánu na ZPF je patrný na vyznačených lokalitách v grafické části – Výkresu záborů ZPF, kde je zakreslena hranice zastavěného území, hranice a kódy BPEJ, třídy ochrany BPEJ a lokality záboru ZPF.

Celkový zábor ZPF je navržen ve velikosti 10,9840 ha plochy, a to převážně kultur orné půdy (40%), trvalého travního porostu (42%) a ovocných sadů (13%). Z hlediska využití ploch je největší zábor navržen pro plochy BV1,2 (32%), NSs (24%), Wp (17%) a ZS (9%) z celkového záboru ZPF.

Pro nezastavitelné využití ploch (NSo, NSs, W, Wp, ZS) je navrženo k záboru 5,6859 ha (cca 0,50% celkového záboru ZPF)

Zábor zemědělského půdního fondu v ha:	10,9840
- z toho uvnitř zastavěného území:	0,0000
- z toho mimo zastavěné území:	10,9840

Tab. 14. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] - dle kultury ZPF

Kultura zemědělské půdy	Výměra celkem	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná	4,4022	0,0000	0,6394	1,3833	2,1308	0,2487
Trvalé travní porosty	4,5622	0,0000	0,0280	0,5235	1,1424	2,8683
Chmelnice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Vinice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ovocné sady	1,4276	0,0000	0,0332	0,0000	0,2015	1,1929
Zahrady	0,5920	0,0000	0,0000	0,0000	0,5920	0,0000
Ostatní	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>celkem</b>	<b>10,9840</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,7006</b>	<b>1,9068</b>	<b>4,0667</b>	<b>4,3099</b>

Tab. 15. Celkový přehled rozvojových ploch dle lokalizace uvnitř a mimo zastavěné území

Katastr	Plocha v nezastavěném území	Plocha v zastavěném území	Zábor ZPF
Pohoří u Prahy	10,9840	0,000	10,9840
<b>Celkový součet</b>	<b>10,9840</b>	<b>0,000</b>	<b>10,9840</b>

Tab. 16. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] – dle navrhovaného využití

Navrhované využití	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
BV1,2	0	0,6254	1,2431	1,4229	0,1173	3,4087
NSo	0	0,0000	0,0806	0,0000	0,0000	0,0806
NSs	0	0,0752	0,0000	0,8315	1,7835	2,6902
OS	0	0,0000	0,0000	0,0209	0,2590	0,2799
PV	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,1422	0,1422
SK	0	0,0000	0,0000	0,1420	0,0582	0,2002
SR	0	0,0000	0,0000	0,6267	0,0311	0,6578
SV2	0	0,0000	0,0000	0,5007	0,0000	0,5007
VD	0	0,0000	0,1086	0,0000	0,0000	0,1086
W,Wp	0	0,0000	0,0000	0,0000	1,9016	1,9016
ZS	0	0,0000	0,4745	0,5220	0,0170	1,0135
<b>Celkový součet</b>	<b>0</b>	<b>0,7006</b>	<b>1,9068</b>	<b>4,0667</b>	<b>4,3099</b>	<b>10,9840</b>

Rozvoj území dle ÚP Pohoří respektuje celistvost sídel a rozvíjí jejich urbanistickou strukturu v návaznosti na vymezené zastavěné území. Územní plán vyhodnotil zastavěné území a účelně jej



využívá, popř. navrhuje rozvojové plochy přestavby (změny využití zastavěného území) tak, aby bylo účelně využito.

Prostorové řešení navržených rozvojových ploch přitom respektuje účelné využití navazujícího půdního fondu z hlediska zajištění přístupu pro hospodaření s půdou, celistvosti půdního fondu a vyloučení vzniku zemědělsky nevyužitelných enkláv půdního fondu.

Nová samostatná sídla v krajině ÚP nezakládá.

Územní plán vyžaduje důslednou retenci rozvojových ploch tak, aby jejich naplněním nevznikala rizika zamokření půdy, rizika erozních stavů a nebyl dotčen rozsah realizovaných investic do půdního fondu za účelem zvýšení úrodnosti.

Podrobná kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uvedena v následujících tabulkách, a to samostatně pro zastavitelné plochy a pro plochy změn v krajině:

Tab. 17. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení zastavitelných ploch na ZPF

Index lokality	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území	Meliorace
			V zastavěném území obce [ha]	Mimo zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]							
Z03-SV2	SV2	0,5010	0,000	0,5007	0,5007	zahrada	5.26.41	IV.	0,5007	0,0003	Pohoří u Prahy	0,000
Z04-BV2	BV2	0,1956	0,000	0,1173	0,1173	trvalý travní porost	5.32.44	V.	0,1173	0,0632	Pohoří u Prahy	0,000
Z04-BV2	BV2		0,000	0,0151	0,0151	trvalý travní porost	5.26.41	IV.	0,0151		Pohoří u Prahy	0,000
Z05-SR	SR	0,0311	0,000	0,0311	0,0311	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0311		Pohoří u Prahy	0,000
Z07-VD	VD	0,1086	0,000	0,1086	0,1086	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,1086		Pohoří u Prahy	0,000
Z08-VD	VD	0,5486	0,000	0,5486	0,5486	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,5486		Pohoří u Prahy	0,000
Z09-BV2	BV2	0,1877	0,000	0,1748	0,1748	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,1748		Pohoří u Prahy	0,000
Z09-BV2	BV2		0,000	0,0129	0,0129	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0129		Pohoří u Prahy	0,000
Z10-BV1	BV1	0,4882	0,000	0,4882	0,4882	orná půda	5.32.51	IV.	0,4882		Pohoří u Prahy	0,000
Z11-PV	PV	0,1422	0,000	0,1422	0,1422	orná půda	5.32.11	IV.	0,1422		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2	0,3890	0,000	0,1509	0,1509	orná půda	5.32.11	IV.	0,1509		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2		0,000	0,1651	0,1651	orná půda	5.32.51	IV.	0,1651		Pohoří u Prahy	0,000
Z12-BV2	BV2		0,000	0,0729	0,0729	orná půda	5.29.14	III.	0,0729		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS	0,2799	0,000	0,1177	0,1177	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,1177		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS		0,000	0,1413	0,1413	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,1413		Pohoří u Prahy	0,000
Z13-OS	OS		0,000	0,0209	0,0209	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0209		Pohoří u Prahy	0,000
Z14-BV1	BV1	0,0521	0,000	0,0521	0,0521	orná půda	5.29.14	III.	0,0521		Pohoří u Prahy	0,000
Z16-BV1	BV1	0,5055	0,000	0,5055	0,5055	orná půda	5.29.14	III.	0,5055		Pohoří u Prahy	0,000
Z17-BV1	BV1	0,5559	0,000	0,4448	0,4448	orná půda	5.29.14	III.	0,4448	0,1111	Pohoří u Prahy	0,000
Z18-BV1	BV1	0,1678	0,000	0,1678	0,1678	orná půda	5.29.14	III.	0,1678		Pohoří u Prahy	0,000
Z19-SR	SR	0,3610	0,000	0,3610	0,3610	ovocný sad	5.32.11	IV.	0,3610		Pohoří u Prahy	0,000
Z20-SR	SR	0,1674	0,000	0,1674	0,1674	orná půda	5.32.11	IV.	0,1674		Pohoří u Prahy	0,000
Z22-SR	SR	0,1526	0,000	0,1526	0,1526	orná půda	5.32.11	IV.	0,1526		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2	0,8278	0,000	0,2015	0,2015	ovocný sad	5.32.11	IV.	0,2015		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,4021	0,4021	orná půda	5.32.11	IV.	0,4021		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,0332	0,0332	ovocný sad	5.29.01	II.	0,0332		Pohoří u Prahy	0,000
Z23-BV2	BV2		0,000	0,1910	0,1910	orná půda	5.29.01	II.	0,1910		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR	0,3066	0,000	0,1385	0,1385	trvalý travní porost	5.32.11	IV.	0,1385		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR		0,000	0,0913	0,0913	zahrada	5.32.11	IV.	0,0913		Pohoří u Prahy	0,000
Z24-SR	SR		0,000	0,0769	0,0769	orná půda	5.32.11	IV.	0,0769		Pohoří u Prahy	0,000
Z25-SK	SK	0,1420	0,000	0,1420	0,1420	orná půda	5.32.11	IV.	0,1420		Pohoří u Prahy	0,000
Z26-BV1	BV1	0,4012	0,000	0,4012	0,4012	orná půda	5.29.01	II.	0,4012		Pohoří u Prahy	0,000
Z27-SK	SK	0,0582	0,000	0,0582	0,0582	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0582		Pohoří u Prahy	0,000

Tab. 18. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení ploch změn v krajině na ZPF

Index lokality	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území	Meliorace
			V zastavěném území obce [ha]	Mimo zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]							
K01-W	W	0,1540	0,000	0,0000	0,0000	vodní plocha		0,0000	0,1540	Pohoří u Prahy	0,000	
K02-Wp; W	Wp; W	2,4349	0,000	0,6391	0,6391	trvalý travní porost	5.32.44	V.	0,6391	1,2851	Pohoří u Prahy	0,000
K02-Wp; W	Wp; W		0,000	0,1065	0,1065	orná půda	5.32.44	V.	0,1065		Pohoří u Prahy	0,000
K02-Wp; W	Wp; W		0,000	0,4042	0,4042	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,4042		Pohoří u Prahy	0,000
K03-Wp	Wp	0,8448	0,000	0,7518	0,7518	trvalý travní porost	5.68.11	V.	0,7518	0,0930	Pohoří u Prahy	0,000
K04-ZS	ZS	0,0170	0,000	0,0170	0,0170	trvalý travní porost	5.50.14	V.	0,0170		Pohoří u Prahy	0,000
K05-NSs	NSs	1,5369	0,000	1,1929	1,1929	ovocný sad	5.26.54	V.	1,1929	0,0650	Pohoří u Prahy	0,000
K05-NSs	NSs		0,000	0,2810	0,2810	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,2810		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs	1,5678	0,000	0,0245	0,0245	trvalý travní porost	5.26.54	V.	0,0245	0,3504	Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,3096	0,3096	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,3096		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,0472	0,0472	orná půda	5.29.01	II.	0,0472		Pohoří u Prahy	0,000
K06-NSs	NSs		0,000	0,0280	0,0280	trvalý travní porost	5.29.01	II.	0,0280		Pohoří u Prahy	0,000
K07-ZS	ZS	0,3427	0,000	0,3343	0,3343	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,3343		Pohoří u Prahy	0,000
K07-ZS	ZS		0,000	0,0083	0,0083	trvalý travní porost	5.32.51	IV.	0,0083		Pohoří u Prahy	0,000
K08-NSo	NSo	0,0806	0,000	0,0806	0,0806	trvalý travní porost	5.29.14	III.	0,0806		Pohoří u Prahy	0,000
K09-ZS	ZS	0,1402	0,000	0,1402	0,1402	orná půda	5.29.14	III.	0,1402		Pohoří u Prahy	0,000
K10-ZS	ZS	0,0648	0,000	0,0648	0,0648	trvalý travní porost	5.29.01	III.	0,0648		Pohoří u Prahy	0,000
K11-ZS	ZS	0,5953	0,000	0,5137	0,5137	orná půda	5.32.11	IV.	0,5137	0,0816	Pohoří u Prahy	0,000

**C.4.5.2.1. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU V I. A II. STUPNI OCHRANY:**

Princip řešení:

V návrhu zastavitelných ploch a ploch změn v krajině v obci Pohoří byl rozsah případných záborů půdního fondu ve vysokém stupni ochrany významným kritériem. Výsledkem tohoto přístupu je následující bilance:

	ha
zábor půdního fondu celkem ( ha )	10,9840
z toho:	
• zábory půd v I. stupni ochrany celkem	0,0000
• zábory půd v II. stupni ochrany celkem	0,7006

**Z23-BV; Z26-BV – Rodinné domy Skalsko**

Zdůvodnění návrhu těchto ploch: dlouhodobě sledované, částečně realizované záměry s parcelací v katastru nemovitostí a existující dopravní a technickou infrastrukturou. Navazuje na zastavěné území. Půda II. stupně ochrany tvoří v případě plochy Z23-BV pouze 27% výměry.

S navrženým řešením vyslovil orgán ochrany ZPF souhlas.

**C.4.5.3. ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ.**

Navržené řešení rozvíjí obec v přímé návaznosti na zastavěné území, s ohledem na udržení kompaktní podoby sídel. Jedná se o dlouhodobě sledované řešení, které je již částečně realizované, parcelace navržená zastavovací studií je součástí mapy katastru nemovitostí, část místních komunikací a technické infrastruktury je realizována. Navržený rozvoj pokládá zpracovatel za přiměřený a společensky únosný.

Návrhem je zkoumáno a předkládáno toto řešení.

Zábory ZPF:

Tab. 19. Celkové zábory ZPF

	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>Celkový součet</b>	<b>0,000</b>	<b>0,7006</b>	<b>1,9068</b>	<b>4,0667</b>	<b>4,3099</b>	<b>10,9840</b>

Zábory PUPFL:

Tab. 20. Celkové zábory PUPFL

	plocha PUPFL [ha]
<b>Návrh</b>	<b>2,7046</b>

## **C.5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 29. 7. 2019**

Zastupitelstvo obce Pohoří, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

K veřejnému projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

## **C.6. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 11. 12. 2019**

Zastupitelstvo obce Pohoří, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

### Použité zkratky:

IS	inženýrské sítě
LZSP	Listina základních práv a svobod
NP	nadzemní podlaží
NSS	Nejvyšší správní soud
PP	podzemní podlaží
PÚR	politika územního rozvoje
ÚP	územní plán
ZÚR	zásady územního rozvoje

**1) Námitka č. j. MUCE 80484/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 16. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 317/3 a st. 78, k.ú. Pohoří u Prahy.

Má vlastnická práva jsou nad míru přijatelnou a odůvodněnou, omezena podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro plochy rekreace – RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, uvedenými ve výrokové části návrhu územního plánu obce Pohoří pro druhé veřejné projednání, část A.6.3. (plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití) a doplněnými po prvním veřejném projednání návrhu územního plánu. Jedná se o následující prostorové regulativy:

- 1) velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- 2) maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,

3) maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění uplatněné námítky, nesouhlasím s výše specifikovaným doplněním podmínek prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci do návrhu územního plánu obce Pohoří pro druhé veřejné projednání a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace – RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v přesně stejném rozsahu, jak byly v návrhu územního plánu pro první veřejné projednání (konané dne 29. 7. 2019), a to takto:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

#### Odůvodnění podané námítky:

Jako vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí mám právo na nich dle stávajícího územního plánu obce Pohoří realizovat stavbu pro individuální rekreaci, a to v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Vyhl. č. 501/2006 Sb., stanovuje, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. V § 21 uvedené vyhlášky v odstavci (3) stanoveno, že 40 % pozemku pro rodinnou rekreaci musí mít schopnost vsakovat dešťové vody.

V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1446 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 867,6 m<sup>2</sup>.

Na základě zadání územního plánu Pohoří schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2016 se zpracoval nový územní plán obce. Celý proces jsem sledoval s ohledem na svá zákonná vlastnická práva. Od prvního zveřejnění návrhu územního plánu v létě 2018 (v souvislosti se společným jednáním) byla funkční plocha, jejíž součástí jsou dotčené nemovitosti, označena jako RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci a byly k ní stanovené tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

Prostorový regulativ plochy RI se projednání ve společném jednání nijak nezměnil a ve zcela shodném rozsahu a obsahu byly podmínky prostorového uspořádání ploch RI stanoveny i v návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání (konané 29. 7. 2019).

Třebaže novým územním plánem dle uvedených prostorových regulativů měly být významně omezeny stavební možnosti na dotčených pozemcích oproti stávajícímu stavu, respektoval jsem rozsah omezení a nepodával jsem připomínku (k společnému jednání) nebo námítku (k veřejnému projednání). Navrhnuté prostorové limity jsem přijal.

V upraveném návrhu územního plánu předloženém k opakovanému veřejnému projednání byly podmínky prostorového uspořádání doplněny o další regulativy:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

Takové doplnění prostorové regulace by však:

- zcela neoprávněně a drasticky zasáhlo do mých vlastnických práv k dotčeným pozemkům,
- zmenšilo možnost stavební realizace, oproti stávajícímu stavu, na tak minimální rozsah, který absolutně nenaplňuje mé potřeby, představy, plány a oprávněná očekávání,

vyplývající z přípravné územně plánovací dokumentace nového ÚP, jak byla předkládána až do prvního veřejného projednání

- zásadně snížilo hodnotu dotčených nemovitostí.

Nekoncepčnost a absolutní nepřiměřenost doplněného regulativu maximální plochy zastavěné stavby pro rodinnou rekreaci uvádím v názorném příkladu v konkrétních hodnotách vztahujících se k dotčeným pozemkům:

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1282 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 192,3 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 122,3 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!

Další doplněný regulativ maximální výšky hlavní stavby 6,0 m je rovněž nesmyslně restriktivní a v podstatě je v protikladu k zbývajícím částem výškového regulativu, stanovující přípustnou výšku hlavní stavby: 1 NP + podkroví. Při předpokladu řešení podkroví jako druhého obytného podlaží nad úrovní rostlého terénu, musí být uzpůsobený sklon střechy tak, aby podkrovní prostory splnily technické požadavky na pobytové místnosti, což z podstaty podmiňuje úroveň výškové kóty střešního hřebene. S dalším předpokladem, že podlaha 1 NP je standardně nad úrovní terénu, je limit 6,0 m velmi obtížně splnitelný v řešení stavby 1 NP + podkroví.

Stejně tak podmínka max. výšky 3,5 m u doplňkových staveb zastřešených sedlovou střechou a umístěných ve svažitém terénu je obtížně reálně splnitelná.

- Takto strukturovaný prostorový regulativ by byl zcela v rozporu s cíli definovanými v celostátní PÚR, krajských ZÚR a v zadání ÚP Pohoří.

Schválené zadání ÚP Pohoří stanovuje, že návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z PÚR, mj., při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Prostorové regulativy pro plochy RI byly po prvním veřejném projednání doplněny do návrhu ÚP na základě vyhodnocení jediné připomínky podané jednou fyzickou osobou (připomínka je ve spise pořizovatele evidovaná pod č. 47499/2019). Tato osoba se dlouhodobě veřejně vymezuje proti rekreačním územím v katastru obce. Jejím subjektivním cílem je maximální restrikce stavebních možností v plochách rekreace. V návrhu předmětné připomínky je uvedeno; „navrhuji ....., striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci“. V odůvodnění k tomuto požadavku je v předmětné připomínce uvedeno; „V obci se hlásí stále více vlastníků rekreačních staveb k trvalému bydlení a při přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu. Plochy rekreace nejsou pro využití k bydlení vhodné, technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy, nikoliv na další rozšiřování celoročního bydlení.“

Doplněné prostorové regulativy jsou právě takovým nežádoucím jednostranným hlediskem a požadavkem, ve smyslu požadavku PÚR uvedeného výše, a zásadně omezují možnost komplexního architektonického řešení na jednotlivých stavebních pozemcích v plochách RI a jsou tak v rozporu s požadavky PÚR. Jsou v kolizi s dalšími prostorovými regulativy plochy RI a jejich uvedení v platnost by vytvářelo předpoklady, že stav a hodnoty rekreačních ploch se budou zhoršovat. Z důvodů:

- demotivace vlastníků velkých parcel (cca 1000 m<sup>2</sup> a větších) vlastních v plochách RI tak velké parcely\*, by veda k dělení velkých parcel na více stavebních, což by vedlo k další intenzifikaci zástavby v rekreačních plochách. Cíle zadání ÚP jsou přesně opačné: nepodporovat intenzifikaci výstavby v plochách RI a zamezit fragmentaci území.

\* každý stavební pozemek v plochách RI bez ohledu jeho plošné výměry, by bylo přípustné zastavět hlavní stavbou pro rekreaci s maximální zastavěnou plochou 70 m<sup>2</sup>.

- primární motivací stavebníka, „vejít“ se do doplněných prostorových regulativů, by byla upozaděna smysluplná architektonická řešení hlavních staveb rodinné rekreace. Současně by byla zvýšena motivace stavebníků „skrývat“ v stavbách doplňkových další požadované užité plochy, kterých by se stavebníkům nedostávalo v limitně omezených hlavních stavbách. To by vytvářelo předpoklady ke vzniku náhražkových a často i architektonicky bizarních staveb v území. Což by v důsledku zhoršovalo stav a hodnoty daných ploch.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI jsou v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.5.5. Koncepce rekreačního využívání krajiny, kde se definuje, že územní plán stabilizuje území ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI). Doplněné regulativy by v žádném ohledu podmínky v území daných ploch nestabilizovaly, ale naopak zcela drasticky a objektivně bezdůvodně zásadně omezily možnosti stavebních realizací na stabilizovaných stavebních pozemcích, oproti stávajícím stavebním legislativním podmínkám a i oproti očekávání, jaké mají vlastníci dotčených pozemků na základě kontinuálně (po dobu více než třech let) stabilního rozsahu plánovaných regulativů ploch RI, jak byly veřejně prezentované v procesu příprav a projednání nové územně plánovací dokumentace.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI, který obsahuje přesně taxativně stanovenou max. zastavěnou plochu hlavní stavby (bez ohledu na výměru stavebního pozemku), je v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.6.2. Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde pod písm. b) jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání v celém území řešeném územním plánem, a to takto:  
„pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.“

Návrh územního plánu definuje, že maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztažený k celkové výměře stavebního pozemku.

V tomto smyslu dále argumentuji, že doplněná podrobná prostorová regulace do návrhu ÚP pro druhé veřejné projednání je v rozporu s ustanovením uvedeným § 43 odst. 3 (věta druhá) stavebního zákona, že „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“. Stanovení výšky stavby či půdorysné velikosti jednotlivých staveb je podrobností, která náleží do regulačního plánu (viz. příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

- Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.  
Při přezkumu opatření obecné povahy postupuje Nejvyšší správní soud (NSS) v pěti krocích algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (viz např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005/98, publikovaný pod č. 740/2006 Sb. NSS). Jeden z těchto kroků spočívá ve zkoumání souladu opatření obecné povahy se zásadou proporcionality.

Blíže je toto rozvedeno v usnesení rozšířeného senátu NSS z 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. uvedeno „Územní plán reguluje možné způsoby využití určeného území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitost tomuto nástroji právní regulace podléhá, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykovávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu.“



V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“; „Podmínkou zákonitosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“.

Důvodně namítám, že právě uvedené podmínky pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným pozemkům nejsou v případě uvedených nově navrhovaných regulativů územního plánu Pohoří dodrženy. Dané regulativy zasahují do mých vlastnických práv k mým uvedeným pozemkům, a to aniž by byly splněny výše uvedené podmínky přípustnosti takového zásahu. Pro toto omezení mého vlastnického práva není dán ze strany obce legitimní důvod.

Předmětná část návrhu územního plánu Pohoří je v rozporu s podmínkami, za nichž je omezení vlastnických práv provedené územním plánem v souladu se zákonem. Jak vyplývá z výše uvedeného, územní plán může omezit vlastníka nemovitosti, avšak pouze za splnění podmínky, že veškerá omezení mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené cíle, a při respektování zásady subsidiarity a minimalizace zásahu – tyto podmínky však nejsou v daném případě dodrženy, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – pro dané podmínky není dán legitimní (věcný) a zákonný důvod.

Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky nesouhlasím s doplněním prostorovým regulativem do návrhu územního plánu obce Pohoří v plochách rekreace RI:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v rozsahu:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

**Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě

opakovaných námitek vpuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**2) Námitka č. j. MUCE 80891/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 16. 12. 2019 námitku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemek parc.č. 485/4, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

#### Odůvodnění podané námítky:

Jako vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí mám právo na nich dle stávajícího územního plánu obce Pohoří realizovat stavbu pro individuální rekreaci, a to v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Vyhl. č. 501/2006 Sb., stanovuje, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. V § 21 uvedené vyhlášky v odstavci (3) stanoveno, že 40 % pozemku pro rodinnou rekreaci musí mít schopnost vsakovat dešťové vody.

V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1113 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 667,8 m<sup>2</sup>.

Na základě zadání územního plánu Pohoří schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2016 se zpracoval nový územní plán obce. Celý proces jsem sledoval s ohledem na svá zákonná vlastnická práva. Od prvního zveřejnění návrhu územního plánu v létě 2018 (v souvislosti se společným jednáním) byla funkční plocha, jejíž součástí jsou dotčené nemovitosti, označena jako RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci a byly k ní stanovené tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

Prostorový regulativ plochy RI se projednání ve společném jednání nijak nezměnil a ve zcela shodném rozsahu a obsahu byly podmínky prostorového uspořádání ploch RI stanoveny i v návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání (konané 29. 7. 2019).

Třebaže novým územním plánem dle uvedených prostorových regulativů měly být významně omezeny stavební možnosti na dotčených pozemcích oproti stávajícímu stavu, respektoval jsem rozsah omezení a nepodával jsem připomínku (k společnému jednání) nebo námitku (k veřejnému projednání). Navrhnuté prostorové limity jsem přijal.

V upraveném návrhu územního plánu předloženém k opakovanému veřejnému projednání byly podmínky prostorového uspořádání doplněny o další regulativy:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

Takové doplnění prostorové regulace by však:

- zcela neoprávněně a drasticky zasáhlo do mých vlastnických práv k dotčeným pozemkům,
- umenšilo možnost stavební realizace, oproti stávajícímu stavu, na tak minimální rozsah, který absolutně nenaplnuje mé potřeby, představy, plány a oprávněná očekávání, vyplývající z přípravné územně plánovací dokumentace nového ÚP, jak byla předkládána až do prvního veřejného projednání
- zásadně snížilo hodnotu dotčených nemovitostí.

Nekoncepčnost a absolutní nepřiměřenost doplněného regulativu maximální plochy zastavěné stavby pro rodinnou rekreaci uvádím v názorném příkladu v konkrétních hodnotách vztahujících se k dotčeným pozemkům:

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1113 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 166,95 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 6,2% z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 97m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!

Další doplněný regulativ maximální výšky hlavní stavby 6,0 m je rovněž nesmyslně restriktivní a v podstatě je v protikladu k zbývajícím částem výškového regulativu, stanovující přípustnou výšku hlavní stavby: 1 NP + podkroví. Při předpokladu řešení podkroví jako druhého obytného podlaží nad úrovní rostlého terénu, musí být uzpůsobený sklon střechy tak, aby podkrovní prostory splnily technické požadavky na pobytové místnosti, což z podstaty podmiňuje úroveň výškové kóty střešního hřebene. S dalším předpokladem, že podlaha 1 NP je standardně nad úrovní terénu, je limit 6,0 m velmi obtížně splnitelný v řešení stavby 1 NP + podkroví. Dále při stanovené podmínce max. 3,5m u doplňkových staveb zastřešených sedlovou střechou a umístěných ve svažitém terénu je obtížně reálně splnitelná.

Stejně tak podmínka max. výšky 3,5 m u doplňkových staveb zastřešených sedlovou střechou a umístěných ve svažitém terénu je obtížně reálně splnitelná.

- Takto strukturovaný prostorový regulativ by byl zcela v rozporu s cíli definovanými v celostátní PÚR, krajských ZÚR a v zadání ÚP Pohoří.

Schválené zadání ÚP Pohoří stanovuje, že návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z PÚR, mj., při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Prostorové regulativy pro plochy RI byly po prvním veřejném projednání doplněny do návrhu ÚP na základě vyhodnocení jediné připomínky podané jednou fyzickou osobou (připomínka je ve spise pořizovatele evidovaná pod č. 47499/2019). Tato osoba se dlouhodobě veřejně vymezuje proti rekreačním územím v katastru obce. Jejím subjektivním cílem je maximální restrikce stavebních možností v plochách rekreace. V návrhu předmětné připomínky je uvedeno; „navrhuji ....., striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci“. V odůvodnění k tomuto požadavku je v předmětné připomínce uvedeno; „V obci se hlásí stále více vlastníků rekreačních staveb k trvalému bydlení a při přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu. Plochy rekreace nejsou pro využití k bydlení vhodné, technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy, nikoliv na další rozšiřování celoročního bydlení.“

Doplněné prostorové regulativy jsou právě takovým nežádoucím jednostranným hlediskem a požadavkem, ve smyslu požadavku PÚR uvedeného výše, a zásadně omezují možnost komplexního architektonického řešení na jednotlivých stavebních pozemcích v plochách RI a jsou tak v rozporu s požadavky PÚR. Jsou v kolizi s dalšími prostorovými regulativy plochy RI a jejich uvedení v platnost by vytvářelo předpoklady, že stav a hodnoty rekreačních ploch se budou zhoršovat. Z důvodů:

- demotivace vlastníků velkých parcel (cca 1000 m<sup>2</sup> a větších) vlastních v plochách RI tak velké parcely\*, by veda k dělení velkých parcel na více stavebních, což by vedlo k další intenzifikaci zástavby v rekreačních plochách. Cíle zadání ÚP jsou přesně opačné: nepodporovat intenzifikaci výstavby v plochách RI a zamezit fragmentaci území.

\* každý stavební pozemek v plochách RI bez ohledu jeho plošné výměry, by bylo přípustné zastavět hlavní stavbou pro rekreaci s maximální zastavěnou plochou 70 m<sup>2</sup>.

- primární motivací stavebníka, „vejít“ se do doplněných prostorových regulativů, by byla upozaděna smysluplná architektonická řešení hlavních staveb rodinné rekreace. Současně by byla zvýšena motivace stavebníků „skrývat“ v stavbách doplňkových další požadované užité plochy, kterých by se stavebníkům nedostávalo v limitně omezených hlavních stavbách. To by vytvářelo předpoklady ke vzniku náhražkových a často i architektonicky bizarních staveb v území. Což by v důsledku zhoršovalo stav a hodnoty daných ploch.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI jsou v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.5.5. Koncepce rekreačního využívání krajiny, kde se definuje, že územní plán stabilizuje území ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI). Doplněné regulativy by v žádném ohledu podmínky v území daných ploch nestabilizovaly, ale naopak zcela drasticky a objektivně bezdůvodně zásadně omezily možnosti stavebních realizací na stabilizovaných stavebních pozemcích, oproti stávajícím stavebním legislativním podmínkám a i oproti očekávání, jaké mají vlastníci dotčených pozemků na základě kontinuálně (po dobu více než třech let) stabilního rozsahu plánovaných regulativů ploch RI, jak byly veřejně prezentované v procesu příprav a projednání nové územně plánovací dokumentace.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI, který obsahuje přesně taxativně stanovenou max. zastavěnou plochu hlavní stavby (bez ohledu na výměru stavebního pozemku), je v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.6.2. Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde pod písm. b) jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání v celém území řešeném územním plánem, a to takto:

„pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.“

Návrh územního plánu definuje, že maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztažený k celkové výměře stavebního pozemku.

V tomto smyslu dále argumentuji, že doplněná podrobná prostorová regulace do návrhu ÚP pro druhé veřejné projednání je v rozporu s ustanovením uvedeným § 43 odst. 3 (věta druhá) stavebního zákona, že „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“. Stanovení výšky stavby či půdorysné velikosti jednotlivých staveb je podrobností, která náleží do regulačního plánu (viz. příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

- Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru. Při přezkumu opatření obecné povahy postupuje Nejvyšší správní soud (NSS) v pěti krocích algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (viz např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005/98, publikovaný pod č. 740/2006 Sb. NSS). Jeden z těchto kroků spočívá ve zkoumání souladu opatření obecné povahy se zásadou proporcionality.

Blíže je toto rozvedeno v usnesení rozšířeného senátu NSS z 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. uvedeno „Územní plán reguluje možné způsoby využití určeného území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitost tomuto nástroji právní regulace podléhá, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykovávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“; „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“.

Důvodně namítám, že právě uvedené podmínky pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným pozemkům nejsou v případě uvedených nově navrhovaných regulativů územního plánu Pohoří dodrženy. Dané regulativy zasahují do mých vlastnických práv k mým uvedeným pozemkům, a to aniž by byly splněny výše uvedené podmínky přípustnosti takového zásahu. Pro toto omezení mého vlastnického práva není dán ze strany obce legitimní důvod.

Předmětná část návrhu územního plánu Pohoří je v rozporu s podmínkami, za nichž je omezení vlastnických práv provedené územním plánem v souladu se zákonem. Jak vyplývá z výše uvedeného, územní plán může omezit vlastníka nemovitosti, avšak pouze za splnění podmínky, že veškerá omezení mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené cíle, a při respektování zásady subsidiarity a minimalizace zásahu – tyto podmínky však nejsou v daném případě dodrženy, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – pro dané podmínky není dán legitimní (věcný) a zákonný důvod.

Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky nesouhlasím s doplněním prostorovým regulativem do návrhu územního plánu obce Pohoří v plochách rekreace RI:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v rozsahu:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %

minimální procento ozelenění: 75 %.“

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a

požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**3) Námitka č. j. MUCE 80496/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 16. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI) konkrétně pozemek parc.č. 293/5, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námitek č. 2 (plný rozsah námitek a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námitek je totožné s odůvodněním námitek č. 2, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Na základě zadání územního plánu Pohoří. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1500 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 225 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 155 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

### **Námitce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze

05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**4) Námitka č. j. MUCE 80500/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemek parc.č. 713/11, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 2 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 1, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1179 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 235,8 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1179 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 176,8 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 5,9 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 106,8 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**5) Námitka č. j. MUCE 80569/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 16. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká omezení výšky stavby rodinného domu v ploše SV –

smíšené obytné, konkrétně pozemky parc.č. 249/1, 249/2, 249/3, st. 19/1, 755/7, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podáváme námitku k omezení výšky stavby. Dle návrhu územního plánu má být maximální výška zastavění rodinného domu: 1NP + podkroví, max. 7,5 m (tím rozumíme výšku od podlahy 1.NP k hřebeni střechy). Žádáme, aby maximální výška od podlahy 1.NP k hřebeni byla min. 8,5 m.

Odůvodnění podané námitky:

V okolní zástavbě se nacházejí venkovské objekty se sedlovými střechami o sklonu v rozmezí od 40° do 45°. Při budoucí výstavbě rodinného domu na pozemku 249/3 a st. 19/1 chceme dodržet stávající ráz venkovského bydlení, předpokládáme stavět dům rovněž se sedlovou střechou. Výška domu, při běžných světlych výškách jak v 1.NP, tak v podkroví, při šířce domu cca 9,2 m a při sedlové střeše, vychází od podlahy v 1.NP k hřebeni 8,5 m. Pozemek (249/3 a st. 19/1...) je svažité k severní straně, předpokládané technické podlaží 1.PP bude otevřené ze severní strany, jinak bude celé ve svahu, obytné podlaží bude 1.NP a podkroví.

**Námitce se vyhovuje. Maximální výška stavby vyjádřená číselnou hodnotou v metrech byla v plochách bydlení (BV1, BV2, SV1, SV2, SR, SK) vypuštěna a regulována byla pouze podlažnost (1NP + podkroví), která zůstala nezměněna. Zároveň byla upřesněna definice pojmu max. výšky zastavění a minimální velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

S ohledem na znění námitky a jejího odůvodnění byla opětovně prověřena struktura Návrhu a bylo přistoupeno k úpravám výrokové části. U ploch určených převážně k bydlení (BV, SV, SK) byl Návrh upraven tak, že struktura a prostorové podmínky vycházejí z Návrhu pro první veřejné projednání. V grafické části bylo navrženo členění plochy BV na BV1 a BV2 a plochy SV na SV1 a SV2, v textu byly navrženy podobné prostorové podmínky:

- v plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byla stanovena maximální výška RD jen podlažností (1NP + podkroví), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby. Pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.
- max. výška doplňkových staveb v byla stanovena jen podlažností (1NP), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- byla vypuštěna podmínka stanovující maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem v plochách BV1, BV2, SV1 a SV2
- v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění

Všechny plochy bydlení mají výšku rodinných domů i doplňkových staveb regulovanou pouze podlažností, dále stanovenou minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. Princip rozdělení do jednotlivých funkčních ploch bydlení či rekreace a stanovení podmínek prostorového uspořádání viz. kap. C.3.5.6. odůvodnění.

**6) Námitka č. j. MUCE 80573/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 16. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká omezení výšky stavby rodinného domu v ploše BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, pozemek parc.č. 289/4, k.ú. Pohoří u Prahy.



Podáváme námitku k omezení výšky stavby. Dle návrhu územního plánu má být maximální výška zastavění rodinného domu: 1NP + podkroví, max. 7,5 m (tím rozumíme výšku od podlahy 1.NP k hřebeni střechy). Žádáme, aby maximální výška od podlahy 1.NP k hřebeni byla min. 8,5 m.

Odůvodnění podané námitky:

V okolní zástavbě se nacházejí venkovské objekty se sedlovými střechami o sklonu v rozmezí od 40° do 45°. Při budoucí výstavbě rodinného domu na pozemku 289/4 chceme dodržet stávající ráz venkovského bydlení, předpokládáme stavět dům rovněž se sedlovou střechou, předpokládáme sklon střechy 40° do 45°. Výška domu, při běžných světlych výškách jak v 1.NP, tak v podkroví, při šířce domu cca 9,0 m a při sedlové střeše, vychází od podlahy v 1.NP k hřebeni 8,5 m.

Maximální výšku 7,5 m zastavění rodinného domu 1.NP + podkroví nesplňují ani některé okolní domy.

**Námitce se vyhovuje. Maximální výška stavby vyjádřená číselnou hodnotou v metrech byla v plochách bydlení (BV1, BV2, SV1, SV2, SR, SK) vypuštěna a regulována byla pouze podlažnost (1NP + podkroví), která zůstala nezměněna. Zároveň byla upřesněna definice pojmu max. výšky zastavění a minimální velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

S ohledem na znění námitky a jejího odůvodnění byla opětovně prověřena struktura Návrhu a bylo přistoupeno k úpravám výrokové části. U ploch určených převážně k bydlení (BV, SV, SK) byl Návrh upraven tak, že struktura a prostorové podmínky vycházejí z Návrhu pro první veřejné projednání. V grafické části bylo navrženo členění plochy BV na BV1 a BV2 a plochy SV na SV1 a SV2, v textu byly navrženy podobné prostorové podmínky:

- v plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byla stanovena maximální výška RD jen podlažností (1NP + podkroví), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby. Pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.
- max. výška doplňkových staveb v byla stanovena jen podlažností (1NP), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- byla vypuštěna podmínka stanovující maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem v plochách BV1, BV2, SV1 a SV2
- v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění

Všechny plochy bydlení mají výšku rodinných domů i doplňkových staveb regulovanou pouze podlažností, dále stanovenou minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. Princip rozdělení do jednotlivých funkčních ploch bydlení či rekreace a stanovení podmínek prostorového uspořádání viz. kap. C.3.5.6. odůvodnění.

**7) Námitka č. j. MUCE 80569/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 16. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká omezení výšky stavby rodinného domu v ploše BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (Z01), pozemky parc.č. 223/6, 223/7, st. 602, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podáváme námitku k omezení výšky stavby. Dle návrhu územního plánu má být maximální výška zastavění rodinného domu: 1NP + podkroví, max. 7,5 m. Žádáme, aby maximální výška od podlahy 1.NP k hřebeni byla min. 8,5 m.

Odůvodnění podané námitky:

V okolní zástavbě se nacházejí venkovské objekty se sedlovými střechami o sklonu v rozmezí od 40° do 45°. Při budoucí výstavbě rodinného domu na pozemku 223/6 chceme dodržet stávající ráz venkovského bydlení, předpokládáme stavět dům rovněž se sedlovou střechou (podobně, jako náš dům na sousední parcele č. 223/7), předpokládáme sklon střechy přes 40° do 45°. Výška domu, při běžných světlyých výškách jak v 1.NP, tak v podkroví, při šířce domu cca 9,0 m a při sedlové střeše, vychází od podlahy v 1.NP k hřebeni 8,5 m.

Maximální výšku 7,5 m zastavění rodinného domu 1.NP + podkroví nesplňuje ani náš dům v těsném sousedství a většina domů v okolí.

**Námitce se vyhovuje. Maximální výška stavby vyjádřená číselnou hodnotou v metrech byla v plochách bydlení (BV1, BV2, SV1, SV2, SR, SK) vypuštěna a regulována byla pouze podlažnost (1NP + podkroví), která zůstala nezměněna. Zároveň byla upřesněna definice pojmu podkroví, max. výšky zastavění a minimální velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

S ohledem na znění námitky a jejího odůvodnění byla opětovně prověřena struktura Návrhu a bylo přistoupeno k úpravám výrokové části. U ploch určených převážně k bydlení (BV, SV, SK) byl Návrh upraven tak, že struktura a prostorové podmínky vycházejí z Návrhu pro první veřejné projednání. V grafické části bylo navrženo členění plochy BV na BV1 a BV2 a plochy SV na SV1 a SV2, v textu byly navrženy podobné prostorové podmínky:

- v plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byla stanovena maximální výška RD jen podlažností (1NP + podkroví), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby. Pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.
- max. výška doplňkových staveb v byla stanovena jen podlažností (1NP), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- byla vypuštěna podmínka stanovující maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem v plochách BV1, BV2, SV1 a SV2
- v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění

Všechny plochy bydlení mají výšku rodinných domů i doplňkových staveb regulovanou pouze podlažností, dále stanovenou minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. Princip rozdělení do jednotlivých funkčních ploch bydlení či rekreace a stanovení podmínek prostorového uspořádání viz. kap. C.3.5.6. odůvodnění.

**8) Námitka č. j. MUCE 80578/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 16. 12. 2019 námitku [redacted]

[redacted] která se týká omezení výšky stavby rodinného domu v ploše BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (Z04), pozemky parc.č. 191/5, 191/4 a st. 632, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podáváme námitku k omezení výšky stavby. Dle návrhu územního plánu má být maximální výška zastavění rodinného domu: 1NP + podkroví, max. 7,5 m (tím rozumíme výšku od podlahy

1.NP k hřebeni střechy). Žádáme, aby maximální výška od podlahy 1.NP k hřebeni byla min. 8,5 m.

Odůvodnění podané námítky:

V okolní zástavbě se nacházejí venkovské objekty se sedlovými střechami o sklonu v rozmezí od 40° do 45°. Při budoucí výstavbě rodinného domu na pozemku 191/5 chceme dodržet stávající ráz venkovského bydlení, předpokládáme stavět dům rovněž se sedlovou střechou, předpokládáme sklon střechy přes 40° do 45°. Výška domu, při běžných světlych výškách jak v 1.NP, tak v podkroví, při šířce domu cca 9,0 m a při sedlové střeše, vychází od podlahy v 1.NP k hřebeni 8,5 m.

Maximální výšku 7,5 m zastavění rodinného domu 1.NP + podkroví nesplňují ani některé okolní domy.

**Námítce se vyhovuje. Maximální výška stavby vyjádřená číselnou hodnotou v metrech byla v plochách bydlení (BV1, BV2, SV1, SV2, SR, SK) vypuštěna a regulována byla pouze podlažnost (1NP + podkroví), která zůstala nezměněna. Zároveň byla upřesněna definice pojmu podkroví, max. výšky zastavění a minimální velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

S ohledem na znění námítky a jejího odůvodnění byla opětovně prověřena struktura Návrhu a bylo přistoupeno k úpravám výrokové části. U ploch určených převážně k bydlení (BV, SV, SK) byl Návrh upraven tak, že struktura a prostorové podmínky vycházejí z Návrhu pro první veřejné projednání. V grafické části bylo navrženo členění plochy BV na BV1 a BV2 a plochy SV na SV1 a SV2, v textu byly navrženy podobné prostorové podmínky:

- v plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byla stanovena maximální výška RD jen podlažností (1NP + podkroví), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby. Pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.
- max. výška doplňkových staveb v byla stanovena jen podlažností (1NP), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- byla vypuštěna podmínka stanovující maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem v plochách BV1, BV2, SV1 a SV2
- v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění

Všechny plochy bydlení mají výšku rodinných domů i doplňkových staveb regulovanou pouze podlažností, dále stanovenou minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. Princip rozdělení do jednotlivých funkčních ploch bydlení či rekreace a stanovení podmínek prostorového uspořádání viz. kap. C.3.5.6. odůvodnění.

**9) Námítka č. j. MUCE 80582/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 17. 12. 2019 námítku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 711/8 a st. 117, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námítka je totožná se zněním námítky č. 2 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 2, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1200 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 720 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1200 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 180 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 5,8 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 110 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**10) Námítka č. j. MUCE 80771/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 12. 2019 námítku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemek parc.č. 548/4, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námítka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 1, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1140 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 620 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1140 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 179 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 155 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu! (...)

V daném smyslu dále upozorňuji na požadavek stanovený v ZÚR Středočeského kraje, že územně plánovací dokumentace musí brát v potaz požadavek hospodárného nakládání s veřejnými prostředky. V případě lokality Skalsko (plocha RI) se jedná o oblast zasíťovanou technickou infrastrukturou (tlaková kanalizace a vodovod) hrazenou z veřejných prostředků. Přijetí doplněných restriktivních prostorových regulativů, by zcela zásadně omezilo možnosti stavebních realizací v dané lokalitě a zamezilo tak smysluplné, postupné a žádoucí transformaci lokality (urbanistické, architektonické, společensky integrační s dalšími částmi obce, atd.) V případě přijetí předmětných prostorových regulativů by se investice z veřejných prostředků do technické infrastruktury v daném území obce stala ze značné části nevhodně vynaloženou a nebyl by naplněn požadavek Středočeského kraje obsažený v jeho ZÚR.

V tomto smyslu ještě upozorňuji na nepřijatelnost argumentu v odůvodnění požadavku ve výše specifikované připomínce č. 47499/2019, kde navrhovatel argumentuje, že technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy a nedostačuje na další rozvoj rekreačních ploch. Ve skutečnosti je lokalita Pohorka z kritérií územního plánu stabilizovanou plochou, kde již veřejná investice technické infrastruktury byla provedena. Na využití technické infrastruktury (maximální hodnoty špičkových kapacit IS) nemá v žádném případě přímý vliv velikost zastavěné plochy hlavní stavby nebo její výška. Když pořizovatel takovou argumentaci přijal, měl v první řadě nepřipustit plánovaný stavební rozvoj v rozvojových plochách.“

### **Námitce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navráceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**11) Námitka č. j. MUCE 80801/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 18. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemek parc.č. 713/1, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 2 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 2, vyjma uvedených částí:

.... Jako vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí mám právo na nich dle stávajícího územního plánu obce Pohoří realizovat stavbu pro individuální rekreaci, a to v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Vyhl. č. 501/2006 Sb., stanovuje, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. V § 21 uvedené vyhlášky v odstavci (3) stanoveno, že 40% pozemku pro rodinnou rekreaci musí mít schopnost vsakovat dešťové vody.

Na základě zadání územního plánu Pohoří. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 860 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 129 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 8,1 % z celkového stavebního pozemku).

Další doplněný regulativ...

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**12) Námítka č. j. MUCE 80811/2019 a MUCE 80802/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal námítku emailem dne 17. 12. 2019 a následně potvrdil písemným podáním ze dne 18. 12. 2019 [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI) – pozemky parc.č. 317/9 a st. 240 (č.ev. 152).

1. Limitování rekreační stavby pro rodinnou rekreaci hranicí 70 m<sup>2</sup> je nepřiměřeným omezením a ve své podstatě diskriminující. Tam, kde by jistě uvedený limit neomezoval dva manžele v důchodu, nemůže uspokojovat přiměřeně a kupř. v souladu s rodinnou politikou státu rekreační možnosti rodiny s dvěma a více dětmi (což je žádoucí z hlediska sociálního vývoje české společnosti a jeho prognózy). Proto by bylo žádoucí (a toho se domáhám), aby limit výměry, jež má regulovat rozsah zástavby pozemků pro kategorii RI, byl stanoven (a de facto ponechán dle předchozích záměrů) v procentuálním vyjádření 15 % (tj. bez omezení 470 m<sup>2</sup>).

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka byla po opakovaném veřejném projednání zamítnuta. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

2. Ze zcela téhož důvodu považuji za přiměřené, aby výška objektu v kategorii RI nebyla omezena na max. 6,0 m, nýbrž na 7,5 m, stejně jako je tomu u rodinných domů (srov. str. 35 návrhu ÚP). Navíc při dodržení stavebně – technických pravidel by nebylo ani reálné, kupř. ve svažitéjších terénech dodržet možnost zbudovat zde technicky akceptovatelnou stavbu s užitkově hodnotným podkrovím.

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

3. Jako vlastník výše specifikovaných nemovitých věcí jsem oprávněn na nich dle dosud platného územního plánu obce Pohoří provádět stavbu pro individuální rekreaci (popřípadě ji rekonstruovat, upravovat či doplňovat), a to v rozsahu stanoveném obecně závazným předpisem, mj. vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Přitom zmíněná vyhláška stanoví, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Tento koncept je ovšem navrhovaným zněním územního plánu v dotčené části (str. 38, plochy RI) v principu zpochybněn.

### **Námítka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Zastavěnost pozemku 60 % není stanovena citovanou vyhláškou č. 501/2006 Sb., ale dovozena z § 21 uvedené vyhlášky v odstavci (3), který stanovuje, že 40 % pozemku pro rodinnou rekreaci musí mít schopnost vsakovat dešťové vody. Zbývajících 60 % může být použito na zastavěné a zpevněné plochy, vždy je ale třeba zohledňovat charakter dané lokality. I v současné době se při umístování stavby kromě souladu s platným ÚPO Pohoří posuzuje i

soulad z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, zejména posouzením souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona – tj. zejména zda je záměr řešen s ohledem na hodnoty a podmínky území, zda vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství a zda záměr řeší umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Možnost v územním plánu regulovat podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci vychází z výše citovaných § 18 a 19 (§ 18 odst. 1, 2 a 3 stanovuje cit: „(1) Cílem územního plánování je 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.; (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“; dle § 19 odst. 1 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména cit: „d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“) a také přílohy č. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která uvádí, že textová část územního plánu obsahuje mj. *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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)* a z § 3 bodu 3 vyhl. 501/2006 Sb., který uvádí, že „*plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*“ Stanovování podmínek prostorového uspořádání vychází z § 19 odst. 1 stavebního zákona, § 3 bodu 3 vyhl. 501/2006 Sb. a odstavce 1 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500.

Dle ÚPO Pohoří z roku 2004 se řešené pozemky nacházely v ploše RS – Rekreční chatové osady stabilizované. Jako přípustné využití jsou uvedeny stavby pro individuální rekreaci, jejich modernizace a přístavby; jako nepřípustné stavby pro trvalé bydlení, výrobu a skladování, stavby zemědělské a odstavné plochy pro vozidla. Návrh územního plánu Pohoří zařazením pozemků do plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci potvrzuje v hlavním využití „*pozemky a stavby pro rodinnou rekreaci samostatné nebo seskupené do rekreačních lokalit*“; neznemožňuje využívat pozemky v jejich faktickém využívání, potvrzuje chatovou lokalitu a umožňuje přiměřený rozvoj úměrný stavbám pro rodinnou rekreaci. Oprávnění podatele se ve vztahu k využití jeho pozemku nezměnilo. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, totiž „*vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.*“ Výsledný Návrh nemusí být dle představ podatele, neznámá to však, že je z tohoto důvodu územní plán nezákonný či diskriminační – viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011-74, který potvrdil, že „*skutečnost, že*



*odpůrce napadeným opatřením obecné povahy nezměnil reálný stav užívání pozemku, ani že nezměnil účelové určení pozemku tak, aby na něm mohla proběhnout výstavba podle představ navrhovatele, nemůže být kvalifikováno jako nezákonnost, neboť to je projevem procesu územního plánování, které je výrazem práva obce na samosprávu.“.*

Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

4. Vzhledem k uvedenému žádá, aby námitkám zde uvedeným, bylo vyhověno a navrhované znění územního plánu upraveno.

#### **Námitce se vyhovuje.**

##### Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

5. Žádá, aby byl o rozhodnutích orgánu územního plánování písemně informován na výše uvedenou adresu.

#### **Nejedná se o námitku.**

Územní plán je vydáván dle § 172 zák. č. 500/2004, správní řád (dále jen „správní řád“), jako opatření obecné povahy (OOP). Pro OOP § 173 stanovuje, že opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodů se opatření obecné povahy týká. Dle § 2 správního řádu uplatňuje správní orgán svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Jednotlivé písemné obesílání by bylo diskriminační vůči ostatním účastníkům, které je vzhledem k množství nemožné obesílat (nebyl by zachován princip rovnosti). Z těchto důvodů nebylo požadavku vyhověno, podatel bude o rozhodnutí o námitkách č. 12/1-4 vyrozuměn formou odůvodnění opatření obecné povahy veřejnou vyhláškou.

**13) Námitka č. j. MUCE 80804/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohorí (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 719/14 a st. 268, k.ú. Pohorí u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námitky č. 1 (plný rozsah námitky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námitky je totožné s odůvodněním námitky č. 1, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 978 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 586,8 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 978 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 146,7 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 7,16 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 76,7 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

### **Námitce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navráceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**14) Námitka č. j. MUCE 80891/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohorí (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 12. 2019 námitku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 317/6 a st. 248, k.ú. Pohorí u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námitky č. 1 (plný rozsah námitky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námitky je totožné s odůvodněním námitky č. 1, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 788 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 472 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 788 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 118 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 8,9 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 48 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

## Námítce se vyhovuje.

### Odůvodnění:

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navráceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**15) Námítka č. j. MUCE 80901/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 12. 2019 námítku [redacted] která se týká pozemků parc.č. 548/4 a 562/31.

Jako vlastník výše uvedeného pozemku vznáším námítku z důvodu, že byla svévolně zrušena přístupová komunikace z komunikace p.č. 562/31 vedena jako ostatní komunikace, které je nyní bez oddělení vedena po pozemku p.č. 548/5 vč. sítí, které vybuodovala obec, proto žádám, aby došlo k oddělení a toto vedeno jako oficiální přístupová komunikace k mé nemovitosti a já mohla napojit svou nemovitost na sítě, voda a tlaková kanalizace, kde jsem zaplatila připojovací poplatek obci, ale z důvodů nedořešení komunikace se nemohu připojit. Výše uvedenou námítku zasílám i na obecní úřad jako příslušný silniční úřad.

## Námítka se zamítá.

### Odůvodnění:

V souladu s § 53 odst. 2 se na opakovaném veřejném projednání předloží upravený návrh v rozsahu úprav po veřejném projednání. Požadavek této námítky nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k opakovanému veřejnému projednání.

Z výše uvedených důvodů nebylo námítce vyhověno.

**16) Námítka č. j. MUCE 81523/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 19. 12. 2019 (datum razítka České pošty 18. 12. 2019) námítku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 711/8 a st. 117, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námítka je totožná se zněním námítky č. 2 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 2, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 726 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 435,6 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1500 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 225 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 155 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**17) Námítka č. j. MUCE 81526/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 19. 12. 2019 (datum razítka České pošty 18. 12. 2019) námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 177/3 a st. 84, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námítka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky viz výše).

#### Odůvodnění podané námítky:

Jsem vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí – podle KN zastavěného pozemku o výměře 200 m<sup>2</sup> a sadu o výměře 2900 m<sup>2</sup>. Hlavní stavba, která zde stojí již cca 95 let, má po celou tuto dobu nezměněnou zastavěnou plochu 110 m<sup>2</sup> a výšku po hřeben 6,75 m.

Na základě zadání územního plánu Pohoří schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2016 se zpracoval nový územní plán obce. Celý proces jsem sledoval s ohledem na svá zákonná vlastnická práva. Od prvního zveřejnění návrhu územního plánu v létě 2018 (v souvislosti se společným jednáním) byla funkční plocha, jejíž součástí jsou dotčené nemovitosti, označena jako RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci a byly k ní stanovené tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

Prostorový regulativ plochy RI se projednání ve společném jednání nijak nezměnil a ve zcela shodném rozsahu a obsahu byly podmínky prostorového uspořádání ploch RI stanoveny i v návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání (konané 29. 7. 2019).

Třebaže novým územním plánem dle uvedených prostorových regulativů měly být významně omezeny stavební možnosti na dotčených pozemcích oproti stávajícímu stavu, respektoval jsem rozsah omezení a nepodával jsem připomínku (k společnému jednání) nebo námítku (k veřejnému projednání). Navrhnuté prostorové limity jsem přijal.

V upraveném návrhu územního plánu předloženém k opakovanému veřejnému projednání byly podmínky prostorového uspořádání doplněny o další regulativy:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

Takové doplnění prostorové regulace by však:

- zásadně zasáhlo do mých vlastnických práv k dotčeným pozemkům, ale i stávající stavbě,
- zásadně zredukovalo možnost stavební realizace, dokonce redukuje prostorové parametry stávajícího stavu v budoucnu – např. neumožňuje ani zachovat prostorové parametry stávající stavby v případě stejné stavby budoucí. Omezuje, tedy dokonce redukuje možnosti s nakládáním mého majetku na tak minimální rozsah, který absolutně nenaplnuje mé potřeby, představy, plány a oprávněná očekávání, vyplývající z přípravné územně plánovací dokumentace nového ÚP, jak byla předkládána až do prvního veřejného projednání
- zásadně snížilo hodnotu dotčených nemovitostí.

Nepřiměřenost doplněného regulativu maximální plochy zastavěné stavby pro rodinnou rekreaci uvádím v názorném příkladu v konkrétních hodnotách vztahujících se k dotčeným pozemkům:

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 3100 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 465 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 2,26 % z celkového stavebního pozemku).

Nám však neumožní – ani teoreticky – postavit stejnou stavbu o zastavěné ploše 110 m<sup>2</sup>, která zde již cca 95 let stojí či stavbu obdobnou – obdobných hmotových parametrů, a to ani z důvodu zastavěné plochy ani z důvodu maximální výšky. Dovolí nám však postavit mnoho, mnoho doplňkových staveb.

Prostorové regulativy pro plochy RI byly po prvním veřejném projednání doplněny do návrhu ÚP na základě vyhodnocení jediné připomínky podané jednou fyzickou osobou (připomínka je ve spise pořizovatele evidovaná pod č. 47499/2019). Tato osoba se dlouhodobě veřejně vymezuje proti rekreačním územím v katastru obce. Jejím subjektivním cílem je maximální restrikce stavebních možností v plochách rekreace. V návrhu předmětné připomínky je uvedeno; „navrhuji ....., striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci“. V odůvodnění k tomuto požadavku je v předmětné připomínce uvedeno; „V obci se hlásí stále více vlastníků rekreačních staveb k trvalému bydlení a při přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu. Plochy rekreace nejsou pro využití k bydlení vhodné, technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy, nikoliv na další rozšiřování celoročního bydlení.“

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Na základě výše uvedeného odůvodnění námitky nesouhlasím s doplněním prostorovým regulativem do návrhu územního plánu obce Pohoří v plochách rekreace RI:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v rozsahu:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

### **Námitce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Dále byla kap. A.6.2 b) rozšířena o větu "Případné změny dokončených staveb nesmí překročení podmínek prostorového uspořádání zvýšit."

Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**18) Námitka č. j. MUCE 81528/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 19. 12. 2019 (datum razítka České pošty 18. 12. 2019) námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 177/3 a st. 84, k.ú. Pohoří u Prahy.

Námitka je totožná se zněním námitky č. 1 (plný rozsah námitky viz výše).

Odůvodnění námitky je totožné s odůvodněním námitky č. 17 (plný rozsah viz výše).

### **Námitce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Dále byla kap. A.6.2 b) rozšířena o větu "Případné změny dokončených staveb nesmí překročení podmínek prostorového uspořádání zvýšit."

Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**19) Námitka č. j. MUCE 81528/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 18. 12. 2019 námitku [redacted], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 711/8 a st. 117, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 2 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 2, vyjma uvedených částí:

... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1562 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 937,2 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1562 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 234,3 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 164,3 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

**Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**20) Námitka č. j. MUCE 81552/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 20. 12. 2019 (datum razítka České pošty 18. 12. 2019) námitku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 317/7 a st. 90, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky:

Jako vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí mám právo na nich dle stávajícího územního plánu obce Pohoří realizovat stavbu pro individuální rekreaci, a to v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Vyhl. č. 501/2006 Sb., stanovuje, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. V § 21 uvedené vyhlášky v odstavci (3) stanoveno, že 40 % pozemku pro rodinnou rekreaci musí mít schopnost vsakovat dešťové vody.

V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1431 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 858,6 m<sup>2</sup>.

Na základě zadání územního plánu Pohoří schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2016 se zpracoval nový územní plán obce. Celý proces jsem sledoval s ohledem na svá zákonná vlastnická práva. Od prvního zveřejnění návrhu územního plánu v létě 2018 (v souvislosti se společným jednáním) byla funkční plocha, jejíž součástí jsou dotčené nemovitosti, označena jako RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci a byly k ní stanovené tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

Prostorový regulativ plochy RI se projednání ve společném jednání nijak nezměnil a ve zcela shodném rozsahu a obsahu byly podmínky prostorového uspořádání ploch RI stanoveny i v návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání (konané 29. 7. 2019).

Třebaže novým územním plánem dle uvedených prostorových regulativů měly být významně omezeny stavební možnosti na dotčených pozemcích oproti stávajícímu stavu, respektoval jsem rozsah omezení a nepodával jsem připomínku (k společnému jednání) nebo námitku (k veřejnému projednání). Navrhnuté prostorové limity jsem přijal.

V upraveném návrhu územního plánu předloženém k opakovanému veřejnému projednání byly podmínky prostorového uspořádání doplněny o další regulativy:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

Takové doplnění prostorové regulace by však:

- zcela neoprávněně a drasticky zasáhlo do mých vlastnických práv k dotčeným pozemkům,
- umenšilo možnost stavební realizace, oproti stávajícímu stavu, na tak minimální rozsah, který absolutně nenaplnuje mé potřeby, představy, plány a oprávněná očekávání,



vyplývající z přípravné územně plánovací dokumentace nového ÚP, jak byla předkládána až do prvního veřejného projednání

- zásadně snížilo hodnotu dotčených nemovitostí.

Nekoncepčnost a absolutní nepřiměřenost doplněného regulativu maximální plochy zastavěné stavby pro rodinnou rekreaci uvádím v názorném příkladu v konkrétních hodnotách vztahujících se k dotčeným pozemkům:

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1431 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 214 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,8% z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 144m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!

Další doplněný regulativ maximální výšky hlavní stavby 6,0 m je rovněž nesmyslně restriktivní a v podstatě je v protikladu k zbývajícím částem výškového regulativu, stanovující přípustnou výšku hlavní stavby: 1 NP + podkroví. Při předpokladu řešení podkroví jako druhého obytného podlaží nad úrovní rostlého terénu, musí být uzpůsobený sklon střechy tak, aby podkrovní prostory splnily technické požadavky na pobytové místnosti, což z podstaty podmiňuje úroveň výškové kóty střešního hřebene. S dalším předpokladem, že podlaha 1 NP je standardně nad úrovní terénu, je limit 6,0 m velmi obtížně splnitelný v řešení stavby 1 NP + podkroví. Dále při stanovené podmínce max. 3,5m u doplňkových staveb zastřešených sedlovou střechou a umístěných ve svažitém terénu je obtížně reálně splnitelná.

Stejně tak podmínka max. výšky 3,5 m u doplňkových staveb zastřešených sedlovou střechou a umístěných ve svažitém terénu je obtížně reálně splnitelná.

- Takto strukturovaný prostorový regulativ by byl zcela v rozporu s cíli definovanými v celostátní PÚR, krajských ZÚR a v zadání ÚP Pohoří.

Schválené zadání ÚP Pohoří stanovuje, že návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z PÚR, mj., při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Prostorové regulativy pro plochy RI byly po prvním veřejném projednání doplněny do návrhu ÚP na základě vyhodnocení jediné připomínky podané jednou fyzickou osobou (připomínka je ve spise pořizovatele evidovaná pod č. 47499/2019). Tato osoba se dlouhodobě veřejně vymezuje proti rekreačním územím v katastru obce. Jejím subjektivním cílem je maximální restrikce stavebních možností v plochách rekreace. V návrhu předmětné připomínky je uvedeno; „navrhuji ....., striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci“. V odůvodnění k tomuto požadavku je v předmětné připomínce uvedeno; „V obci se hlásí stále více vlastníků rekreačních staveb k trvalému bydlení a při přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu. Plochy rekreace nejsou pro využití k bydlení vhodné, technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy, nikoliv na další rozšiřování celoročního bydlení.“

Podavatel předmětné připomínky dále na veřejném projednání dne 11.12.2019 na dotazy dotčených vlastníků zdůvodňoval jako důvod podání své připomínky, že obec má neřešitelné problémy s komunálním odpadem v rekreačních oblastech. Specifikované odůvodnění pro doplnění prostorových regulativů do ploch RI však není opodstatněným důvodem z hlediska územního plánování, aby byla pro všechny stavební pozemky v plochách RI, bez ohledu jejich plošné výměry, stanovená jednotná metrická regulace max. zastavěnosti.

Doplněné prostorové regulativy jsou právě takovým nežádoucím jednostranným hlediskem a požadavkem, ve smyslu požadavku PÚR uvedeného výše, a zásadně omezují možnost komplexního architektonického řešení na jednotlivých stavebních pozemcích v plochách RI a jsou tak v rozporu s požadavky PÚR. Jsou v kolizi s dalšími prostorovými regulativy plochy RI a

jejich uvedení v platnost by vytvářelo předpoklady, že stav a hodnoty rekreačních ploch se budou zhoršovat. Z důvodů:

- demotivace vlastníků velkých parcel (cca 1000 m<sup>2</sup> a větších) vlastních v plochách RI tak velké parcely\*, by veda k dělení velkých parcel na více stavebních, což by vedlo k další intenzifikaci zástavby v rekreačních plochách. Cíle zadání ÚP jsou přesně opačné: nepodporovat intenzifikaci výstavby v plochách RI a zamezit fragmentaci území.

\* každý stavební pozemek v plochách RI bez ohledu jeho plošné výměry, by bylo přípustné zastavět hlavní stavbou pro rekreaci s maximální zastavěnou plochou 70 m<sup>2</sup>.

- primární motivací stavebníka, „vejít“ se do doplněných prostorových regulativů, by byla upozaděna smysluplná architektonická řešení hlavních staveb rodinné rekreace. Současně by byla zvýšena motivace stavebníků „skrývat“ v stavbách doplňkových další požadované užitné plochy, kterých by se stavebníkům nedostávalo v limitně omezených hlavních stavbách. To by vytvářelo předpoklady ke vzniku náhražkových a často i architektonicky bizarních staveb v území. Což by v důsledku zhoršovalo stav a hodnoty daných ploch.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI jsou v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.5.5. Koncepce rekreačního využívání krajiny, kde se definuje, že územní plán stabilizuje území ploch rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI). Doplněné regulativy by v žádném ohledu podmínky v území daných ploch nestabilizovaly, ale naopak zcela drasticky a objektivně bezdůvodně zásadně omezily možnosti stavebních realizací na stabilizovaných stavebních pozemcích, oproti stávajícím stavebním legislativním podmínkám a i oproti očekávání, jaké mají vlastníci dotčených pozemků na základě kontinuálně (po dobu více než třech let) stabilního rozsahu plánovaných regulativů ploch RI, jak byly veřejně prezentované v procesu příprav a projednání nové územně plánovací dokumentace.
- V daném smyslu dále upozorňuji na požadavek stanovený v ZÚR Středočeského kraje, že územně plánovací dokumentace musí brát v potaz požadavek hospodárního nakládání s veřejnými prostředky. V případě lokality Pohorka (plocha RI) se jedná o oblast zasíťovanou technickou infrastrukturou (tlaková kanalizace, by zcela zásadně omezilo možnosti stavebních realizací v dané lokalitě a zamezilo tak smysluplné, postupné a žádoucí transformaci lokality (urbanistické, architektonické, společensky integrační s dalšími částmi obce, atd.) V případě přijetí předmětných prostorových regulativů by se investice z veřejných prostředků do technické infrastruktury v daném území obce stala ze značné části nevhodně vynaloženou a nebyl by naplněn požadavek Středočeského kraje obsažený v jeho ZÚR. V tomto smyslu ještě upozorňuji na nepřijatelnost argumentu v odůvodnění požadavku ve výše specifikované připomínce č. 47499/2019, kde navrhovatel argumentuje, že technická infrastruktura obce je dimenzována na současně uvedené rozvojové plochy a nedostačuje na další rozvoj rekreačních ploch. Ve skutečnosti je lokalita Pohorka z kritérií územního plánu stabilizovanou plochou, kde již veřejná investice technické infrastruktury byla provedena. Na využití technické infrastruktury (maximální hodnoty špičkových kapacit IS) nemá v žádném případě přímý vliv velikost zastavěné plochy hlavní stavby nebo její výška. Když pořizovatel takovou argumentaci přijal, měl v první řadě nepřipustit plánovaný stavební rozvoj v rozvojových plochách.
- Dále uvádím, že doplněné regulativy do podmínek prostorového uspořádání pro plochy RI, který obsahuje přesně taxativně stanovenou max. zastavěnou plochu hlavní stavby (bez ohledu na výměru stavebního pozemku), je v rozporu s výrokovou částí návrhu ÚP A.6.2. Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde pod písm. b) jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání v celém území řešeném územním plánem, a to takto:

„pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.“

Návrh územního plánu definuje, že maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztažený k celkové výměře stavebního pozemku.

V tomto smyslu dále argumentuji, že doplněná podrobná prostorová regulace do návrhu ÚP pro druhé veřejné projednání je v rozporu s ustanovením uvedeným § 43 odst. 3 (věta druhá) stavebního zákona, že „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“. Stanovení výšky stavby či půdorysné velikosti jednotlivých staveb je podrobností, která náleží do regulačního plánu (viz. příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

Upravený návrh územního plánu projednaný v opakovaném veřejném projednání je po úpravách prostorových regulativů stanovených pro plochy rekreace RI v konfliktu s cíli územního plánování stanovenými v §18 stavebního zákona.

Konkrétně:

- Návrh ÚP nevytváří proporcionálně stejné předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj ve všech částech ploch RI. V případě stavebních pozemků plošně převyšujících průměrnou výměru stavební parcely plochy RI, tento cíl územního plánování naplněn není. Neproporcionalitou a paušalizací jsou dotčena práva vlastníků větších parcel od průměru a není tak naplněn cíl územního plánování; vytvářet podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojení potřeb současné generace. Návrh ÚP je tak v rozporu s ustanovením §18 odst. 1) stavebního zákona.
- Návrh ÚP nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Nepřiměřená restrikce stavebního využití na větších parcelách v plochách RI doplněnými prostorovými regulativy není komplexním řešením účelového využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V daných případech větších parcel v plochách RI vzniká konflikt mezi tzv. veřejným zájmem, deklarovaným v připomínce pověřené zastupitelky obce a soukromými zájmy vlastníků. Není tak naplněn cíl vyplývající z ustanovení §18 odst.2) stavebního zákona ani proklamace výrokové části návrhu ÚP (část C.2.2.).
- Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.  
Při přezkumu opatření obecné povahy postupuje Nejvyšší správní soud (NSS) v pěti krocích algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (viz např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005/98, publikovaný pod č. 740/2006 Sb. NSS). Jeden z těchto kroků spočívá ve zkoumání souladu opatření obecné povahy se zásadou proporcionality.

Blíže je toto rozvedeno v usnesení rozšířeného senátu NSS z 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. uvedeno „Územní plán reguluje možné způsoby využití určeného území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitost tomuto nástroji právní regulace podléhá, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykovávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“;

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“.

Důvodně namítám, že právě uvedené podmínky pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným pozemkům nejsou v případě uvedených nově navrhovaných regulativů územního plánu Pohoří dodrženy. Dané regulativy zasahují do mých vlastnických práv k mým uvedeným pozemkům, a to aniž by byly splněny výše uvedené podmínky přípustnosti takového zásahu. Pro toto omezení mého vlastnického práva není dán ze strany obce legitimní důvod.

Předmětná část návrhu územního plánu Pohoří je v rozporu s podmínkami, za nichž je omezení vlastnických práv provedené územním plánem v souladu se zákonem. Jak vyplývá z výše uvedeného, územní plán může omezit vlastníka nemovitosti, avšak pouze za splnění podmínky, že veškerá omezení mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené cíle, a při respektování zásady subsidiarity a minimalizace zásahu – tyto podmínky však nejsou v daném případě dodrženy, neboť – jak vyplývá z výše uvedeného – pro dané podmínky není dán legitimní (věcný) a zákonný důvod.

Na základě výše uvedeného odůvodnění námítky nesouhlasím s doplněním prostorovým regulativem do návrhu územního plánu obce Pohoří v plochách rekreace RI:

- velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 70 m<sup>2</sup>,
- maximální výška hlavní stavby nepřesáhne 6 m,
- maximální výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m.

a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v rozsahu:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.“

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Námítce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navráceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**21) Námitka č. j. MUCE 81590/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podali dne 18. 12. 2019 námitku [redacted]

[redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemek parc.č. 713/9, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námitka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

Odůvodnění podané námítky je totožné s odůvodněním námítky č. 1, vyjma uvedených částí:

.... V současné době mi stavební regulace umožňuje zastavět 60 % výměry stavebního pozemku. Což v případě dotčených parcel v mém vlastnictví (celková výměra pozemku 1282 m<sup>2</sup>) činí celkovou možnou zastavěnou plochu 769,2 m<sup>2</sup>. (...)

Na celkovém stavebním pozemku o výměře 1282 m<sup>2</sup> by mohla být realizována celková zastavěná plocha 192,3 m<sup>2</sup> (15 % z celkové plochy stavebního pozemku), zastavěná plocha hlavní stavby by však byla limitována na pouhých 70 m<sup>2</sup> (což je v % vyjádření, 4,6 % z celkového stavebního pozemku). Vedle hlavní stavby by moly být realizované doplňkové stavby o celkové výměře 122,3 m<sup>2</sup>! Přípustná výměra zastavěné plochy doplňkových staveb by tak byla v nelogickém nepoměru k přípustné ploše pro hlavní stavbu!...

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Námitce bylo po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. V plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RZ – zahrádkové osady byla po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námítek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námítek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námítek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námítek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

**22) Námitka č. j. MUCE 81684/2019** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 20. 12. 2019 (datum razítka České pošty 18. 12. 2019) námitku [redacted]

[redacted] která se týká prostorových regulativů. Podání bylo označeno jako připomínka, ale svým charakterem je námitkou. Podatel, Luboš Dopita, zároveň podal námitku č. 20, kde dokládá dotčená práva k vlastnictví parcely v obci Pohoří. Podání bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako námitka.

Doplněním prostorových regulativů do návrhu územního plánu obce Pohoří pro druhé veřejné projednání, část A.6.3. (Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro jejich využití) u pěti funkčních ploch, určených převážně k obytné či rekreační funkci, (BV, SV, SK, RI, RZ) se zásadně naborala logická struktura prostorové regulace ploch v zastavěném území,

v zastavitelných plochách a plochách přestavby, která byla obsažena v návrhu ÚP, který byl projednán na prvním veřejném projednání dne 29. 7. 2019.

Doplňené prostorové regulativy zásadně pozměnily potenciál stavebního využití dotčených funkčních ploch.

Jednotlivé funkční plochy mají různý význam pro rozvoj obce. Jejich významu pro rozvoj obce, má odpovídat jejich možnost stavebního využití. Stabilizované plochy určené pro bydlení mají mít dle návrhu ÚP větší možnosti stavebního využití, než plochy transformující se z rekreačních. Plochy určené pro kombinaci bydlení a služby mají mít větší možnosti rozvoje pro zajištění určených funkcí, než plochy primárně určené jen bydlení. Taková je logická struktura koncepce uspořádání ploch obecně deklarovaná v návrhu ÚP.

Skutečné stavební využití jednotlivých ploch, jak by připouštěla regulace dle návrhu ÚP, však deklarované hierarchii jednotlivých ploch, NEODPOVÍDÁ.

Obecná ustanovení návrhu územního plánu jsou v rozporu se skutečnými možnostmi stavebního využití jednotlivých funkčních ploch.

Konkrétní porovnání využití jednotlivých stavebních parcel stejného charakteru v stejné funkční ploše v některých případech odporuje principu právní rovnosti.

#### Odůvodnění podání:

#### **Plochy BV**

Plochy, které byly v návrhu ÚP projednaného v 1. Veřejném projednání označeny BV1, jsou plochy nacházející se vesměs v centrech jednotlivých částí obce. Jsou to rovněž parcely nejstarších stavení v obci, které by měly určovat urbánní charakter sídla. Logicky by a má být pozemkům v těchto plochách přiřazen ÚP největší rozvojový potenciál. To však zmatečným doplněním regulativů do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vzalo za své.

Například pozemek o výměře 1.200 m<sup>2</sup>, který byl veden v ploše BV1. V aktuálním návrhu byly plochy BV1 a BV2 transformovány do jednoho druhu plochy BV plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské. Pozemek, který byl v ploše BV1 měl regulaci max. zastavěnosti 40% z celkového pozemku. Při výměře 1.200 m<sup>2</sup> tak byl max. přípustná zastavitelnost pozemku 480 m<sup>2</sup>. Tato celková zastavitelnost pozemků v plochách BV v aktuálním návrhu zůstala, přibyl však další regulativ, že velikost plochy zastavěné rodinným domem na pozemcích o velikosti do 1200 m<sup>2</sup> nepřesáhne 200 m<sup>2</sup>. Tudíž v tomto důsledku stavba plnicí hlavní zamýšlenou funkci v dané ploše, tj. bydlení nemůže mít na pozemku 1.200 m<sup>2</sup> větší zastavěnou plochu než 200 m<sup>2</sup>, ale další doplňkové stavby mohou mít celkovou zastavěnou plochu 280 m<sup>2</sup>!

Vlastník pozemku v ploše, která byl v návrhu ÚP k 1. VP veden v ploše BV1 a současně není v zastavěném území obce, nebude moci, dle návrhu ÚP pro 2. VP, pozemek rozdělit na dva stejně velké. Protože oproti návrhu ÚP k 1. VP se u takového pozemku změnil regulativ minimální velikosti pozemku z 500 m<sup>2</sup> na 900 m<sup>2</sup>. Takový vlastník se dostane do nerovné situace v porovnání s vlastníky jiných pozemků, které mají pozemky také mimo zastavěného území obce a jejichž pozemky jsou v návrhu ÚP speciálně specifikovány a byla jim přisouzena speciální výjimka, že se na ně limit min. 900 m<sup>2</sup> nevztahuje. To odporuje principu právní rovnosti.

#### **Plochy SR vs. BV**

Zmatečnost a vytrženost z celkové koncepce ÚP u doplněných změn prostorových limitů do aktuálního návrhu ÚP dokládá porovnání přípustného využití ploch SR-plochy smíšené obytné-rekreační a BV-plochy bydlení-v rodinných domech-venkovské. Pozemky obou uvedených funkčních ploch jsou přímo sousedící v části obce, ve Skalsku. Kde se vzájemně prolínají obě funkční plochy. Pozemky BV (zvláště v původním označen BV1), jsou srdcem sídla. Pozemky vedené v plochách SR jsou pozemky transformační z funkce rekreační do ploch trvalého bydlení. Vzájemná hierarchie ploch BV a SR a jejich míra rozvojového potenciálu, kterou jim

návrhu ÚP je vyjádřen v hodnotě max. přípustné zastavitelnosti. Pro plochy BV platí 40 %, pro plochy SR 30 %.

Plocha SR, jako jediná mezi všemi plochami k bydlení či rekreaci, nedoznala v upraveném návrhu ÚP pro 2. VP žádného doplnění do prostorové regulace. (Důvod je otazníkem). Žádné omezení zastavěné plochy pro stavbu rodinného domu, žádný limit absolutní výšky stavby rodinného domu. V takto nastavených podmínkách by dva vlastníci identických pozemků ve Skalsku o velikosti 1.200 m<sup>2</sup>, ležících vedle sebe, když jeden je v ploše BV a druhý v SR, měli každý jiné možnosti a limity pro stavbu. Ten s parcelou v ploše SR by mohl realizovat dům se zastavěnou plochou 360m<sup>2</sup> a nemusel se ohlížet na výškový limit 7,5 m, kterým by byl vázán vlastník parcely v ploše BV, který současně by byl limitován max. zastavěnou plochou pro RD 200 m<sup>2</sup>. Třebaže z podstaty nastavené hierarchie jednotlivých ploch v návrhu ÚP to mělo být obráceně.

### **Plochy SV**

Doplněním regulativů, resp. integrací ploch SV1 a SV2 do jednoho funkčního druhu plochy SV-plochy smíšené obytné-venkovské, dochází k omezení podnikatelského potenciálu v plochách, které byly celou dobu přípravy a posuzování v návrhu ÚP vedeny v ploše SV1. V aktuálním návrhu jim byla změněna max. míra zastavitelnosti z 40 % na 30 % a minimální procento ozelenění bylo zvýšeno z 40 % celkové plochy na 60 %. Nelze tak vyloučit, že u některých objektů-pozemků může být toto snížení potenciálu ploch limitní k uspokojení žádoucích prostorových potřeb k naplnění určené kombinace bydlení a podnikatelských aktivit.

Nepoměr mezi nově stanoveným min. % ozelenění u ploch SV (kombinace bydlení+podnikání), kde je 60 % a ploch SR (transformačních rekreačních), kde je stanoveno 50 %, je zjevný. Požadavek, aby např. objekt bydlení + pneuservis v Chotouni u silnice měl větší % ozelenění pozemku, než pozemek transformující se chalupy na trvalé bydlení ve Skalsku, nemá racionální odůvodnění z hlediska zamýšlených cílů rozvoje obce deklarovaných v návrhu ÚP.

### **Plochy RI**

K zásadní restrikci potenciálu větších parcel došlo v plochách rekreace-RI-plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Prostorová regulace těchto ploch v návrhu ÚP projednaném na 1. VP v 7/2019 a vyjádřená maximálním procentem zastavění byla už dost přísná. Byla však vysvětlitelná vzhledem k rozvojovým prioritám obce. Každopádně takto nastavený regulativ nastavil rovné podmínky všem vlastníkům nemovitostí v dané ploše. Každý měl možnost realizovat přiměřenou velikost stavby v podmíněnosti velikosti svého pozemku a současně u všech parcel byl zajištěn dominantní podíl zeleně, minimálním podílem ozelenění 75 %.

V aktuálně předloženém návrhu ÚP byl prostorový regulativ zastavěnosti v ploše RI doplněn omezením, že velikost plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci nesmí přesáhnout 70 m<sup>2</sup>. V důsledku platnosti takového regulativu ÚP by na pozemcích o velikosti cca 1,500 m<sup>2</sup> mohly být realizovány doplňkové stavby o dvojnásobné zastavěné ploše, než by bylo přípustné pro hlavní stavbu! Což by bylo v rozporu se sledovanou urbánní koncepcí žádoucího rozvoje ploch k rekreaci. Takový regulativ by nesmyslně tlačil vlastníka velkého pozemku do stavby dvoupodlažního objektu, ačkoliv by mohl svou potřebu rekreační stavby realizovat jednopodlažní přízemní stavbou, která by se pohledově schovala na jeho pozemku a opticky vůbec nezatížila okolí. Takto nastavený regulativ pro plochy RI zcela pominul, že v plochách RI jsou i pozemky kolem 1.000 m<sup>2</sup> a dost větších. Je jich nad čtyřicet!

V zadání ÚP je uveden jako jeden z cílů ÚP, zamezit fragmentaci území a u rekreačních ploch jejich další intenzifikaci. Tím, že ÚP si vzal jako měřítko pro nastavení pravidel pro všechny stavební pozemky v plochách RI, parcely o velikosti do 500 m<sup>2</sup> (tem odpovídá při 15% zastavěnosti limit zastavěné plochy cca 70 m<sup>2</sup>), tak takový ÚP by v reálu šel právě proti deklarovanému a pochopitelnému cíli stanovenému v zadání ÚP.

Vlastník parcely o výměře 1.000 m<sup>2</sup> a více by neměl motivaci vlastnit tak velkou parcelu, když by byl limitován max. přípustnou stavbou o stejné velikosti, jako když by měl parcelu pod 500 m<sup>2</sup>. Není cílem prospěšným pro rozvoj obce, aby na místo jedné stavby na velkém pozemku

vznikaly dvě stavby na dvou malých pozemcích. To není cíl obce, jak by se měly transformovat plochy RI dle obecných deklarací návrhu ÚP.

Stejně urbánně nedomyšlený je doplnění regulativ do ploch RI max. výšky stavby 6 m, měřeno od průměru rostlého terénu při patě stavby. ÚP obce má v sobě obsaženou prioritu zachovávat členitost území, jako i jednotlivých stavebních pozemků. V Pohoří je z podstaty řada stavebních pozemků ve svahu. Při podmínce měření od průměru rostlého terénu a současném limitu 6 m by v řadě případů vůbec nebylo možné realizovat podkroví tak, aby byly splněny obecně technické požadavky na pobytové místnosti. Není cílem územního rozvoje obce, aby na území obce vznikaly nějaké architektonické patvary u nových staveb nebo se hledaly různé cesty, jak nesystémová omezení z ÚP obcházet.

Upravený návrh územního plánu je podstatně kvalitativně horším dokumentem, než byl návrh ÚP projednaný v 1. VP. Návrh pro 2. VP rozbíral logickou strukturu původně nastavené prostorové regulace a ve více případech zásadně omezil dlouhodobě deklarovanou a vlastníky očekávanou míru a způsob využití pozemků.

### **Námítce se vyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 5/2010 – 169 cit: „*Rozsah přípustných námitek vlastníků nemovitostí není omezen pouze na části těchto nemovitostí dotčené návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo zastavitelných ploch, nýbrž se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování. Výhrady subjektu oprávněného podat námítky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona vůči návrhu změny územního plánu nelze již třídit na ty, kterými se odpůrkyně musí zabývat důkladněji a rozhodnout o nich, a ostatními, kterými se může zabývat pouze povrchně.*“ bylo podání č. j. MUCE 81684/2019 ze dne 20. 12. 2019 označené jako připomínka vyhodnoceno jako pořizovatelem jako námítka.

Projednávaný Návrh je výsledkem požadavků aktuální legislativy (PÚR, ZÚR, stavební zákon vč. prováděcích vyhlášek, aj.), obce, dotčených orgánů, oprávněných investorů a veřejnosti.

Podle ustanovení § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona cit: „(1) *Cílem územního plánování je 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.*

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*“ Podle § 19 odst. 1 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména cit: „d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*“

Tato námítka upozorňuje na nabourání logické struktury prostorové regulace v plochách k obytných, rekreačních či smíšených úpravou Návrhu po veřejném projednání. S ohledem na znění námítky a jejího odůvodnění byla opětovně prověřena struktura Návrhu a bylo přistoupeno k úpravám výrokové části.

U ploch určených převážně k bydlení (BV, SV, SK) byl Návrh upraven tak, že struktura a prostorové podmínky vycházejí z Návrhu pro první veřejné projednání. V grafické části bylo



navráceno členění plochy BV na BV1 a BV2 a plochy SV na SV1 a SV2, v textu byly navráceny podobné prostorové podmínky:

- v plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byla stanovena maximální výška RD jen podlažností (1NP + podkroví), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- v návaznosti na předchozí bod byla zpřesněna definice pojmu podkroví následovně *„Podkroví je vnitřní prostor nad poslední stropní konstrukcí a pod konstrukcemi krovu sedlové nebo valbové střechy (min. sklon 30 - 45°). Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi menší než 0,2 m, jedná se o částečně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi v rozmezí 0,2 m - 1,3 m, jedná se o plně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi větší než 1,3 m, je tento prostor pokládán za další nadzemní podlaží, jehož podkroví je jako čistá užitková plocha nevyužitelné.“* Obdobně je podkroví vymezeno v územním plánu sousedního města Jílové u Prahy.
- max. výška doplňkových staveb v byla stanovena jen podlažností (1NP), na základě námitek byla vypuštěna podmínka max. výšky stavby
- byla vypuštěna podmínka stanovující maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem v plochách BV1, BV2, SV1 a SV2
- v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění

Všechny plochy bydlení mají výšku rodinných domů i doplňkových staveb regulovanou pouze podlažností, dále stanovenou minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. Princip rozdělení do jednotlivých funkčních ploch bydlení či rekreace a stanovení podmínek prostorového uspořádání viz kap. C.3.5.6. odůvodnění. Návrh se snažil vyhovět požadavkům vlastníků a zároveň zachovat požadavky zadání, jednotlivých koncepcí a také doporučenost podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch. Proto bylo námítce po opakovaném veřejném projednání částečně vyhověno. Do návrhu bylo vráceno členění Plochy bydlení v rodinných domech-venkovské (BV) na BV1 a BV2 a členění Plochy smíšené obytné-venkovské (SV) na SV1 a SV2 ve výkresové části ve vymezení shodném s návrhem pro veřejné projednání. V textové části byla v plochách BV1 a BV2, SV1 a SV2 vypuštěna v podmínkách prostorového uspořádání maximální velikost plochy zastavěné rodinným domem. V plochách BV1, BV2, SV1, SV2 a SK byl u maximální výšky zastavění rodinných domů i doplňkových staveb vypuštěn údaj o číselné hodnotě v metrech, maximální výška zastavění byla regulována pouze podlažností, která se nemění (1 NP + podkroví). Dále byla v podmínkách prostorového uspořádání ploch BV1, BV2, SV1, SV2 stanovena minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v m<sup>2</sup>/byt, min. procento ozelenění a max. procento zastavění. V návaznosti na tyto úpravy byla ve vymezení pojmů upřesněna definice podkroví a v kap. A.6.2. Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byl upraven text pro část b) Podmínky prostorového uspořádání. Podatel dále namítal, že *„V zadání ÚP je uveden jako jeden z cílů ÚP, zamezit fragmentaci území a u rekreačních ploch jejich další intenzifikaci. Tím, že ÚP si vzal jako měřítko pro nastavení pravidel pro všechny stavební pozemky v plochách RI, parcely o velikosti do 500 m<sup>2</sup> (ten odpovídá při 15% zastavěnosti limit zastavěné plochy cca 70 m<sup>2</sup>), tak takový ÚP by v reálu šel právě proti deklarovanému a pochopitelnému cíli stanovenému v zadání ÚP. Vlastník parcely o výměře 1.000 m<sup>2</sup> a více by neměl motivaci vlastnit tak velkou parcelu, když by byl limitován max. přípustnou stavbou o stejné velikosti, jako když by měl parcelu pod 500 m<sup>2</sup>. Není cílem prospěšným pro rozvoj obce, aby na místo jedné stavby na velkém pozemku vznikaly dvě stavby na dvou malých pozemcích. To není cíl obce, jak by se měly transformovat plochy RI dle obecných deklarací návrhu ÚP.“* Vznik nových stavebních pozemků pro další stavby pro rodinnou rekreaci je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, se zadáním ÚP i s požadavky obce. Stanovení min. velikosti stavebního pozemku v plochách rekreace bylo vzhledem velikosti pozemků v rozmezí cca 500 – 1500 m<sup>2</sup> obtížné a také kapacita území určeného pro rekreaci je stávajícím stavem naplněna (umožněna je výstavba v prolukách).

Návrh proto stanovil poměrně striktní podmínku „pozemky nelze dále dělit“, který všem vlastníkům potvrzuje stávající výměru jejich stavebního pozemku, neumožňuje však vznik dalších stavebních pozemků. K této podmínce byla stanovena výjimka „toto ustanovení neplatí pro situace, kdy se na jednom společném zastavěném stavebním pozemku nachází několik staveb pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním; v tomto případě je rozdělení pozemku na pozemky pro jednotlivé stavby povoleno s podmínkou, že dělení neumožní vznik nových hlavních staveb“, neboť např. v chatové lokalitě Turyň se nachází několik případů, kdy na jednom pozemku je evidováno několik staveb s č. evidenčním (např. na lesním pozemku parc.č. 664/2 je evidováno 8 staveb pro rodinnou rekreaci, na lesním pozemku parc.č. 667/2 je evidováno také 8 staveb pro rodinnou rekreaci). Pro tyto případy byla doplněna výše uvedená výjimka umožňující dělení v ploše RI, neboť neumožňuje vznik nových hlavních staveb. Z těchto důvodů byla v plochách staveb pro rodinnou rekreaci (RI, RZ) po opakovaném veřejném projednání ponechána podlažnost bez změny (1 NP + podkroví) a max. výška stavby byla navýšena z 6 m na 7 m. V ploše RI byly rozšířeny podmínky prostorového uspořádání o bod „pozemky nelze dále dělit; toto ustanovení neplatí pro situace, kdy se na jednom společném zastavěném stavebním pozemku nachází několik staveb pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním; v tomto případě je rozdělení pozemku na pozemky pro jednotlivé stavby povoleno s podmínkou, že dělení neumožní vznik nových hlavních staveb“ a omezil se rozsah doplňkových staveb: „součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní“. V ostatních částech nebylo námítce vyhověno.

Po druhém opakovaném veřejném projednání byl na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Také byl zrušen zákaz dělení pozemků v ploše RI, neboť pořizovatel obdržel po druhém opakovaném veřejném projednání námítku stejného podatele, v níž nesouhlasí s vyhodnocením své námítky (připomínky) čj. MUCE 81684/2019. Zákaz dělení byl zrušen, především z důvodu běžného oddělování malých částí pozemků pro následný prodej sousedům či zanesení skutečného stavu do KN.

Výsledné regulativy v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou v části stanovující podmínky prostorového uspořádání navraceny do znění pro veřejné projednání (verze 05/2019). Postupné úpravy vyplývaly z došlých námitek a připomínek během procesu pořizování. Vzhledem k protichůdným požadavkům, které požadovali vlastníci pozemků a staveb pro rodinnou rekreaci s požadavky ostatní veřejnosti byl Návrh upravován a opakovaně projednáván. Dotčené orgány neměly k jednotlivým verzím v částech řešících plochy rekreace žádné požadavky, které by znamenaly úpravy Návrhu.

## **C.7. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO DRUHÉM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 5. 8. 2020**

Zastupitelstvo obce Pohoří, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen “stavební zákon“) rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námítkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

**1) Námitka č. j. MUCE 60098/2020** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 12. 8. 2020 námitku [REDAKCE] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 177/3 a st. 84, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podávám tímto námitku proti návrhu územního plánu Pohoří pro 3. Veřejné projednání.

Má vlastnická práva jsou nad míru omezena podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, uvedenými ve výrokové části návrhu územního plánu obce Pohoří pro 3. veřejné projednání, část A.6.3. (Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro jejich využití) a doplněnými po prvním a pak i druhém veřejném projednání návrhu územního plánu. Jedná se o následující prostorové regulativy:

1. velikost zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 15 %, max. 70 m<sup>2</sup>,
2. max. výška hlavní stavby nepřesáhne 7,0 m,
3. max. výška doplňkových staveb nepřesáhne 3,5 m,
4. pozemky nelze nadále dělit,
5. součet ploch doplňkových staveb nepřesáhne 80% plochy hlavní stavby.

Nesouhlasím s výše specifikovaným doplněním podmínek prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci do návrhu územního plánu obce Pohoří pro 3. veřejné projednání a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v přesně stejném rozsahu, jak byly v návrhu územního plánu pro 1. veřejné projednání (konané dne 29. 7. 2019), a to takto:

1. max. výška zastavění hlavní stavby: 1NP + podkroví,
2. max. výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP ,
3. max. procento zastavění: 15 %,
4. min. procento ozelenění: 75 %.

A žádám tímto dodržení podmínek definovaných pro plochy RI v návrhu pro 1. veřejné projednání.

#### Odůvodnění podané námitky:

Jsem vlastník specifikovaných (dotčených) nemovitostí – podle KN zastavěného pozemku o výměře 200 m<sup>2</sup> a sadu o výměře 2900 m<sup>2</sup>. Hlavní stavba, která zde stojí již cca 95 let, má po celou tuto dobu nezměněnou zastavěnou plochu 110 m<sup>2</sup> a výšku po hřeben 6,75 m.

Na základě zadání územního plánu Pohoří schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2016 se zpracoval nový územní plán obce. Celý proces jsem sledoval s ohledem na změnu využití pozemku (čímž mělo dojít k přijatelné nápravě stavu) a svá zákonná vlastnická práva. Od prvního zveřejnění návrhu územního plánu v létě 2018 (v souvislosti se společným jednáním) byla funkční plocha, jejíž součástí jsou dotčené nemovitosti, označena jako RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci a byly k ní stanovené tyto podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %.

Prostorový regulativ plochy RI se projednání ve společném jednání nijak nezměnil a ve zcela shodném rozsahu a obsahu byly podmínky prostorového uspořádání ploch RI stanoveny i v návrhu územního plánu předloženém k veřejnému projednání (konané 29. 7. 2019).

Dříve jsem podal námitku proti zpřísnění podmínek definovaných pro ploch RI v návrhu pro 2. veřejné projednání. Tyto námitky nebyly z velké části vyslyšeny.

Návrh pro 3. veřejné projednání, vyjma zvýšení přípustné výšky ze 6 m na 7 m, nejen že nadále zásadně omezuje využití a budoucí nakládání s mými pozemky dle návrhu pro 2. veřejné čtení, ale dokonce omezení v návrhu pro 3. veřejné projednání ještě rozšiřuje a zavádí další zákazy.

Domnívám se, že je nepřípustné, aby zastupitelstvo „svůj“ předložený návrh pro 1. veřejné projednání každým dalším návrhem zpříšňovalo, zavádělo další omezení a zákazy na úkor dotčených vlastníků nemovitostí.

Namísto zapracování námitek dotčených vlastníků a odsouhlasení „vlastního“ původního návrhu pro první veřejné projednání konaného dne 29. 7. 2019, se kterým většina dotčených vlastníků souhlasila, zastupitelstvo každým dalším návrhem zpříšňuje podmínky využití majetku jednotlivých vlastníků.

Domnívám se, že nově navrhovaná omezení a zákazy mohou být již dokonce na úrovni osobní či dokonce diskriminací určité skupiny vlastníků, neboť i dotazy na případy položené na 2. veřejném projednání, které byly veřejně zodpovězeny a shledány zástupci obce jako přípustné jsou v novém návrhu výslovně zakázány.

Opakuji, že jak vyplývá z judikatury NSS, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Průběžné zpříšňování omezení vlastnických práv vlastníků ploch RI rozhodně nejsou navrhována v nutné a nejšetrnější míře, a zda nediskriminačně je s velkým otazníkem.

Na základě výše uvedeného odůvodnění námitky nesouhlasím s doplněním prostorovým regulativem do návrhu územního plánu obce Pohoří pro 3. VP v plochách rekreace RI a žádám, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byly stanoveny v původním rozsahu:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění 15 %
- minimální procento ozelenění: 75 %,

případně žádám o zařazení pozemků parc.č. 177/3 a st. 84 do ploch SR nebo SV2.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1 NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.**

**Pozemky parc.č. 177/3 a st. 84 zůstávají vymezeny v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v této části nebylo námitce vyhověno.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Zařazení řešených pozemků parc.č. 177/3 a st. 84 do ploch bydlení SR nebo SV2 není vzhledem k odtrženosti stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 163 od souvislé zástavby v souladu s urbanistickou koncepcí Návrhu (kap. C.3.5.6. Odůvodnění). Neboť se nejedná o rodinný dům, ale o stavbu pro rodinnou rekreaci není zařazení do plochy Smíšené obytné – venkovské (SV2) v souladu s urbanistickou koncepcí. Plochy Smíšené obytné – rekreační (SR) jsou vymezeny v zastavěném území části Skalsko a jsou součástí kompaktní zástavby v rámci sídla. Pozemky parc.č. 177/3 a st. 84 zůstávají vymezeny v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v této části nebylo námítce vyhověno.

**2) Námítka č. j. MUCE 60099/2020** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 12. 8. 2020 námitku [redacted] která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 177/3 a st. 84, k.ú. Pohoří u Prahy.

Podaná námítka je totožná se zněním námítky č. 1 (plný rozsah námítky a jejího odůvodnění viz výše).

**Námítce se částečně vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1 NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.**

**Pozemky parc.č. 177/3 a st. 84 zůstávají vymezeny v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v této části nebylo námítce vyhověno.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena

regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Zařazení řešených pozemků parc.č. 177/3 a st. 84 do ploch bydlení SR nebo SV2 není vzhledem k odtrženosti stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 163 od souvislé zástavby v souladu s urbanistickou koncepcí Návrhu (kap. C.3.5.6. Odůvodnění). Neboť se nejedná o rodinný dům, ale o stavbu pro rodinnou rekreaci není zařazení do plochy Smíšené obytné – venkovské (SV2) v souladu s urbanistickou koncepcí. Plochy Smíšené obytné – rekreační (SR) jsou vymezeny v zastavěném území části Skalsko a jsou součástí kompaktní zástavby v rámci sídla. Pozemky parc.č. 177/3 a st. 84 zůstávají vymezeny v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v této části nebylo námítce vyhověno.

**3) Námítka č. j. MUCE 60681/2020** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podal dne 13. 8. 2020 (datum razítka České pošty 12. 8. 2020) námítku [REDAKCE], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 317/7 a st. 90, k.ú. Pohoří u Prahy.

Má vlastnická práva jsou, nad rámec již specifikovaný v námítkách, které jsem podal k návrhu územního plánu (UP) obce Pohoří pro druhé veřejné projednání, omezena nad míru přijatelnou a odůvodněnou novými doplnění a změnami textu ve výrokové části návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání. Jedná se o následující změny a doplnění, které definuji v těchto námítkách:

Námítka č. 1: změna definice pojmu podkroví v části A.6.1. (VYMEZENÍ POJMŮ) na znění: Podkroví je vnitřní prostor nad poslední stropní konstrukcí a pod konstrukcemi krovu sedlové nebo valbové střechy (min. sklon 30 - 45°). Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi menší než 0,2 m, jedná se o částečně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi v rozmezí 0,2 m - 1,3 m, jedná se o plně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi větší než 1,3 m, je tento prostor pokládán za další nadzemní podlaží, jehož podkroví je jako čistá užitková plocha nevyužitelné.

#### Odůvodnění podané námítky č. 1:

V třetím návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání byla zcela zásadně změněna definice pojmu PODKROVÍ.

Zdůvodnění, z jakého důvodu či podnětu k tak zásadní redefinici dochází a proč až ve třetím návrhu ÚP zpracovaného k třetímu veřejnému projednání, není věnováno v odůvodnění třetího návrhu územní plánu obce Pohoří (3NÚP) ani slovo. Prostě byla bez zjevných kvalifikovaných důvodů provedena změna, která by měla zcela zásadně vymezit architektonický tvar budoucích staveb v celém řešeném území. Změna typu „ode zdi ke zdi“.

Zveřejněné návrhy územně plánovací dokumentace (UPD) obce od společného jednání až po zveřejnění dokumentace 3NÚP kontinuálně (tj. po dobu dvou let) definovaly podkroví tak, že byly možná různá konstrukční řešení zastřešení budov. Střechy pultové, stanové, polovalbové, valbové, sedlové, atd.

Pro aktuálně předložený úzce vymezený regulativ tvaru střech (sedlová nebo valbová s vymezeným rozsahem přípustného sklonu střechy) není pro řešené území žádné kvalifikované odůvodnění.

Stávající zástavba nemá sjednocující charakter tvaru střech. Předmětný regulativ je navíc postaven jako všeobecně platný pro všechny zastavitelné funkční plochy. S vysokou pravděpodobností či spíše s jistotou by takové omezení v budoucnu přineslo zásadní omezení v

právech vlastníků nemovitosti. Nejen v plochách bydlení, ale dá se vycházet z předpokladu, že především v plochách pro podnikání (např. střechy opraven, servisů, hal, provozních budov, staveb sportovních areálů, atd.).

Regulativ vyplývající z definice pojmu by například i v případech, kdy stavebníkům funkčně dostačuje nebo vyhovuje nízká střešní konstrukce, vedl k nutnosti realizovat vyšší (dražší) konstrukci, jen z důvodu splnění bezdůvodného regulativu.

**Námítce se vyhovuje.**

**Definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude užívána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námítka č. 2: doplnění další podmínky prostorového uspořádání v části A.6.2. (OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ), písm. b) stanovující taxativní omezení maximální zastavěné plochy stavbou v m<sup>2</sup>.

A.6.2. b) Podmínky prostorového uspořádání - pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění, velikost plochy zastavěné stavbou, minimálního procenta ozelenění a omezením velikosti plochy zastavěné stavbou v m<sup>2</sup>.

Odůvodnění podané námítky č. 2:

K předcházejícímu druhému návrhu ÚP obce Pohoří jsem podal námítku, která je evidována pod č. j. MUCE 81552/2019, kde jsem mj. uvedl, že do 2NÚP doplněný regulativ prostorového omezení pro danou funkční plochu RI stanovující taxativně vyjádřenou maximální zastavěnou plochu stavby je v rozporu s vymezenými obecnými regulativy v příslušné výrokové části 2NÚP. Byla to zjevně důvodná námítka, protože v 3NÚP bylo toto omezení doplněné jako další obecná podmínka prostorového uspořádání v části A.6.2. b).

Na rozdíl od 2NÚP je však v 3NÚP paušální taxativní omezení velikosti plochy zastavěné stavbou v m<sup>2</sup> stanovené pouze pro funkční plochy rekreace RI a RZ. K takovému nevyváženému přístupu není žádného kvalifikovaného důvodu.

V námítkách, které jsem podal k 2NÚP pod č. j. MUCE 81552/2019 a č. j. 81684/2019 jsem podrobně argumentoval, proč v případě mých vlastnických práv je omezení max. zastavěné plochy hlavní stavbou 70 m<sup>2</sup> zcela nepřiměřené, neodůvodnitelné a proto v důsledku nezákonné.

Zde je asi třeba hledat zdůvodnění, proč v odůvodnění 3NÚP je „obhajobě“ paušálně stanoveného omezení 70 m<sup>2</sup> pro hlavní stavbu v plochách RI věnován takový prostor.

v odůvodnění 3NÚP jsou nová doplnění:

- odkaz na ustanovení ze Zadání územního plánu Pohoří, že "na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad";
- znění jedné ze základních zásad péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje: (206) písm. e) „cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit“;
- konstatování, že plochy staveb pro rodinnou rekreaci v obci Pohoří jsou v ZÚR vymezeny jako "krajina zvýšených hodnot (H)", pro kterou ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
  - a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
  - b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot;
- konstatování, že s výjimkou jižní části řešeného území jsou přitom plochy staveb pro rekreaci součástí přírodního parku Střed Čech a ve zmíněné jižní části se většinou nacházejí uvnitř lokálních prvků ÚSES, takže respektování zásady zachování stávajících přírodních hodnot a neohrožení důvodů jejich ochrany je pro územní plán velmi důležité.

Zpracovatel na základě uvedeného dospěl v odůvodnění k závěru, že: *Nejjednodušším způsobem, jak vyhovět požadavkům zadání a zásadám péče o krajinu v ZÚR SK, by bylo nepřipustit dostavby větších proluk a umožnit pouze udržovací práce u existujících objektů v plochách RI bez možnosti přístaveb. Při konzultacích se zástupci obce však bylo dohodnuto, že budou navrženy takové podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání, které dostavbu větších proluk a stavební úpravy menších staveb v plochách RI umožní.*

Dále zpracovatel uvádí, že jako podklad k stanovení odpovídajících podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách RI provedl zevrubnou analýzu ploch a objektů, které jsou v územním plánu vymezené ve výkresu B. 2 Hlavní výkres jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a že analýza se týkala velikosti zastavěné plochy staveb s číslem evidenčním v plochách RI na k. ú. Pohoří u Prahy. Z uvedených údajů zpracovatele vyplývá, že zpracovatel zjistil zastavěnou plochu 311 evidovaných staveb (zřejmě v evidenci katastru nemovitosti) a dospěl ke zjištění, že průměrná zastavěná plocha chaty je 43,7 m<sup>2</sup>. Zpracovatel se tak dobral ke zjištění, že 93,9 % současných staveb s vydaným číslem evidenčním splňuje navržené podmínky prostorového uspořádání a že jako zpracovatel tím považuje hodnoty (které uvádí jako limitní, aniž by však bylo pochopitelné z jeho vyjádření v jakém smyslu limitní) za zcela dostačující pro využití k povolenému účelu užívání.

V uvedeném kontextu odůvodnění především směřovalo k paušálnímu limitu max. zastavěné plochy hlavní stavbou 70 m<sup>2</sup>.

Uvedená odůvodnění v 3NÚP lze jednoznačně označit jako účelová a manipulativní. Mají zjevně navodit mínění, že zástupci obce blahosklonně umožnili v plochách RI určité stavební využití, když v důsledku uplatnění požadovaných ZÚR SK, by bylo oprávněné zamezit jakýkoliv stavební rozvoj v plochách RI a jejich stav zakonzervovat. Proklamaci tohoto cíle pro rekreační plochy ostatně deklaroval zpracovatel ÚP na druhém opakovaném veřejném projednání, kde prohlásil, že cílem úprav doplněných do 3NÚP je konzervace rekreačních ploch.

Tuto tendenci jako i závěry v daném smyslu uvedené v odůvodnění 3NÚP lze označit jako nepřijatelné a nesprávné. Z důvodů následujících argumentů:

- Rozvoj v terminologii územního plánování lze především chápat jako vymezování nových zastavitelných ploch pro danou funkci, Případně zásadní uvolňování funkčních a prostorových regulativů pro danou funkční plochu. K ničemu takovému v návrhu ÚP nedochází. A tím jsou předmětné citované požadavky vyplývající ze Zadání ÚP a ZÚR SK zcela naplněny. Zadání ÚP musí být v souladu ZÚR SK. A ZÚR jednoznačně v



daném smyslu definují požadavek: nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit. Žádný požadavek k omezení přiměřeného stavebního rozvoje staveb v rekreačních plochách, které jsou zastavěné, jsou v zastavitelném území a z hlediska terminologie územního plánování stabilizované, v celých ZÚR SK není uveden.

- V území definovaném dle ZÚR jako "krajina zvýšených hodnot (H)" jsou vymezeny úplně všechny druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří. Z tohoto důvodu tedy plochy staveb pro rodinnou rekreaci nemají žádnou výjimečnost a potřebu větší paušální restrikce než ostatní druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří.
- Součástí přírodního parku Střed Čech jsou úplně všechny druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří. Z tohoto důvodu tedy plochy staveb pro rodinnou rekreaci nemají žádnou výjimečnost a potřebu větší paušální restrikce než ostatní druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří.
- Uvedená zevrubná analýza jako podklad k stanovení podmínek prostorového uspořádání v plochách RI je až součástí odůvodnění 3NÚP. Nicméně klíčový předmětný problematický prostorový regulativ, max. 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, paušálně stanovený, byl doplněn již do předcházejícího 2NÚP. Uvedená analýza tedy nebyla provedena jako podklad k určení přiměřené hodnoty maximálně přípustné zastavěné plochy pro stavbu, ale jako nástroj k odůvodnění provedení doplnění do 2NÚP. V odůvodnění 2NÚP není k tak zásadnímu doplnění prostorových regulativů (oproti podmínkám v 1NÚP) ani slovo. Nicméně už v připomínce k 1NÚP č.j. 47499/2019 ze dne 24.7.2019 (tedy ještě před prvním veřejným projednáním 1NÚP) podané k územnímu plánu pověřenou zastupitelkou obce, je uveden požadavek „navrhuji nahradit obecné vymezení maximálním procentem zastavění (15%) maximální plochou zastavění uvedenou v m<sup>2</sup>-např. 70 m<sup>2</sup>, tedy striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci.“
- Uvedená zevrubná analýza zpracovatele, při kvalifikovaném vyhodnocení výstupů, které jsou z analýzy v odůvodnění 3NÚP uvedeny, nemohla přinést žádný územně analytický poznatek, který by „legalizoval“ paušálně stanovený regulativ max. přípustné zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup> pro všechny zastavitelné parcely v plochách RI bez rozdílu. Z uvedené analýzy možná lze jen odvodit, když průměrná zastavěná plocha chaty, z 311 posuzovaných, je 43,7 m<sup>2</sup>, že odůvodnění obsažené ve výše specifikované připomínce č.j. 47499/2019, tj., že při „přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu“ neodpovídá realitě. Z údajů z analýzy lze vyčíst, že 19 staveb z 311 celkových posuzovaných má větší zastavěnou plochu, než 70 m<sup>2</sup>. Průměrná zastavěná plocha chaty 43,7 m<sup>2</sup> ani 6 % případů z celku překračujících 70 m<sup>2</sup> zast. plochy skutečně nepotvrzuje argumentaci pověřené zastupitelky.
- Existence analýzy zpracovatele byla poprvé zmíněna na druhém opakovaném projednání (k 3 NÚP). Na můj dotaz, zda s touto analýzou mohou být seznámeni zájemci z řad dotčených vlastníků, mi bylo sděleno, že nikoliv, že se jedná jen o interní podklad zpracovatele.
- V opakovaném pokusu o konstruktivní a kvalifikovanou dohodu na způsobu využití území s odpovědnými osobami ovlivňující podobu územního plánu Pohoří a o naplnění republikové priority územního plánování obsaženou v politice územního rozvoje ČR (PUR ČR) definované v bodu 16) že, „vhodné řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli“, jsem zpracoval nikoliv zevrubnou, ale adresnou a konkrétní analýzu. A to analýzu výměr 64 zastavitelných pozemků (dle aktuální parcelace v katastru nemovitostí) v prostorově ucelené části lokality Pohorka, jedné z ploch RI a kde se nachází mé nemovitosti (vymezené území dotčené námitkou). S výsledky této analýzy seznamuji odpovědné osoby a přikládám ji jako přílohu č.1 k podaným námitkám. Z analýzy vyplývá, že z 64 celkových zastavitelných pozemků v dotčené lokalitě je 52 pozemků takové celkové plošné výměry, že prostorová regulace vyjádřená maximálním procentem zastavění 15 % dává u těchto 52 pozemků možnost menší celkové zastavěné plochy než 70 m<sup>2</sup>. 2 pozemky jsou pouze těsně nad 70 m<sup>2</sup>. Dalším 4 pozemkům při regulativu 15% odpovídá max. zastavěná plocha mezi 88 – 97 m<sup>2</sup>. Dalších 5 pět pozemků z celku 64 jsou pozemky

výrazně větší výměry, než je průměr v dané lokalitě. Jedná se o výměry v rozmezí 788 - 1446 m<sup>2</sup>. Poslední do celku 64 je zcela výměrou odlišný, s 2819 m<sup>2</sup> a v přehledu označený č. 64.

Dalším podstatným zjištěním vyplývajícím z analýzy je způsob parcelace dotčené plochy. Pozemky v příloze č. 1 označené pod č. 1- 55 jsou součástí pravidelného parcelačního pravoúhlého rastru a jejich výměra je v celku velmi podobná. Plošně z těchto 55 vybočuje jen pozemek označen č. 26 s výměrou 626 m<sup>2</sup>, z důvodů svého umístění v rohu dotčeného území, když jedna strana pozemku č. 26 je vymezena sousedící komunikací.

Ostatních 54 pozemků jsou plošně v rozmezí cca 300 - 500 m<sup>2</sup>. Průměr výměry pozemků č. 1- 55 je 399 m<sup>2</sup>.

Specifický pozemek č. 64 je soliterně umístěný v rohu dotčené lokality a plošně vybohuje do sousedící zemědělské plochy.

Skupina pozemků v příloze č. 1 označených čísly 56-63 jsou kompaktním seskupením v ucelené ploše. Jsou to pozemky, které byly samostatně parcelačně vymezeny v dané lokalitě jako první, a to už ve 40. letech 20. století tehdejším vlastníkem, hospodařícím sedlákem z jeho polnosti. Ostatní parcelace dotčené lokality následovala už v jiném režimu, až v době po kolektivizaci zemědělské půdy.

Přehled parcelačního členění lokality s graficky vyznačeným členěním seskupení pozemků s rozdílným charakterem předkládám pro orientaci v příloze 2.

V seskupení pozemků č. 56-63 se dále ještě více odlišují pozemky č. 61 a 62, jednak svou výměrou 1431 m<sup>2</sup> a 1446 m<sup>2</sup> a pak tím, že jsou charakteristické (ještě spolu s pozemkem č. 63) početnými vzrostlými letitými stromy (borovice, duby, břízy).

Jsem vlastníkem pozemku č. 61 a cílem mé strukturované námítky je demonstrace, že jednotlivé skupiny pozemků, byť v jedné ucelené lokalitě plochy RI se mohou od sebe výrazně lišit. Jak plošně, tak celkovým charakterem. A tato skutečnost by měla být v procesu pořizování a projednávání územního plánu brána na zřetel. Není odůvodnitelné, aby mírou pro využití zastavitelného pozemku o výměře 1431m<sup>2</sup> byly parametry pozemku 3x menší plošné výměry. Jen z důvodů neochoty a nezájmu brát v potaz práva vlastníků pozemků v plochách RI vybočujících z průměrovaných hodnot.

Zpracovatel ÚP došel k závěru, že v plochách RI je 311 staveb s číslem evidenčním. Tudiž přibližně stejného počtu by mělo být zastavitelných, parcelačně vymezených pozemků v zastavěném území obce v stabilizovaných plochách, které jsou v návrhu plánu označené jako RI. Zpracovatel dále uvádí, že ve správním území obce je počet staveb s číslem evidenčním v plochách rodinné rekreace zhruba trojnásobný, než počet rodinných domů. Jak vyplývá z výkresu B. 2 Hlavní výkres, jsou plochy RI rozptýleně vymezené v různých částech správního území obce. Často jsou vzájemně značně rozdílného charakteru a podmínek. Lokalita Pohorka je vzdálená cca 100 m od krajní zástavby místní části Pohorčí. Některé ucelené části ploch RI naopak zabíhají až hluboko do lesních ploch a jsou vzdálené od center jednotlivých sídel ve vzdálenostech kilometrových. V některých částech funkčních ploch rodinné rekreace, položených nejbližší k sídlům obce, byla vybudována technická infrastruktura. Přes tyto logické vzájemné rozdíly v charakteru jednotlivých rekreačních lokalit, byly všechny rekreační plochy (vyjma zástavby na lesních pozemcích) v navržené územně plánovací dokumentaci zahrnuty do jedné funkční plochy RI. Toto by nemusel být problém, kdyby byla prostorová regulace v plochách RI vymezena, jak byla v 1 NÚP. A další regulace možných nových stavebních záměrů byla standardně ponechána do příslušných územních řízení. Ambice vymezit podrobněji v územním plánu prostorovou regulaci v plochách RI, do kterých spadá velké množství mnohdy zcela vzájemně různorodých a rozdílných stavebních pozemků, zákonitě přináší konflikt. Každý vlastník, včetně toho, který vlastní nemovitost v ploše rodinné rekreace má právo na přiměřený a vyvážený přístup v stanovení rozsahu omezení jeho vlastnických práv.

V daném smyslu podotýkám, že na rozdíl od ploch k rekreaci jsou plochy k bydlení v 3NÚP rozčleněny do nezvykle velkého počtu jednotlivých funkčních ploch, když často rozdílné členění

v podstatě charakterem stejných stavebních pozemků do odlišných funkčních ploch nedává smysl a naopak přináší nepoměr a bezdůvodně rozdílné podmínky jejich využití (viz. dále v odůvodnění námitky č. 5).

Je pochopitelné, že v plochách určených k bydlení je stanovená větší míra využití. Současně je však nezpochybnitelný požadavek, aby obec přistupovala odpovědně a přiměřeně i k zájmům a základním právům vlastníků nemovitosti v plochách rodinné rekreace, zvláště s ohledem na jejich velký celkový počet. Není přijatelné, aby obec v stanovení možného využití v plochách rekreačních k právům a oprávněným zájmům dotčených vlastníků přistupovala jako by byli druhořadí občané s menšími obecnými právy, než mají vlastníci nemovitosti v plochách ostatních.

Pokud v návrhu územního plánu v odůvodnění k vymezení nově zastavitelné plochy je často uváděn jako důvod, že vlastník pozemku má zájem postavit další stavbu pro člena své rodiny, tak je to lidsky pochopitelné a zřejmě v souladu se sledovanými zájmy rozvoje obce. Nic méně na druhou stranu takový argument není úplně v souladu s republikovými i krajskými prioritami územního plánování, zvláště v situaci, kdy ve správním území obce je již poměrně značné množství nově vymezených a současně dlouhodobě nezastavěných stavebních pozemků k bydlení.

Jako vlastník nemovitosti v ploše RI nemám takové požadavky jako někteří obyvatelé obce. Domáhám se však takového přístupu, který zajistí, že má nemovitost nebude bezdůvodně znehodnocena ve své hodnotě, že bude zachována možnost jejího přiměřeného rozvoje a užívání, které odpovídá smyslu § 18 odst. 1) stavebního zákona, tedy způsobem, který „uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generaci budoucích“. A já dodávám i zájmy a práva vlastníků okolních nemovitostí, jakož i veřejný zájem spravovaný mj. obcí Pohoří.

Výše jsem definoval analýzu ploch výměr 64 zastavitelných pozemků v části lokality Pohorka. K pozemku označeném č. 62 o výměře 1446 m<sup>2</sup> proběhlo v předešlých týdnech správní řízení u stavebního úřadu a bylo pravomocně vydáno rozhodnutí k záměru stavby nového rekreačního objektu o zastavěné ploše hlavní stavby cca 90 m<sup>2</sup> a výškou stavby cca 7,5 m. K záměru bylo vydané v letošním roce souhlasné stanovisko jak obce Pohoří, tak pořizovatelem. Jako přímý soused jsem dal rovněž k záměru svůj souhlas. Jedná se o naprosto přiměřený záměr stavby nového rekreačního objektu v kontextu velikosti pozemku, na kterém je umístěn. Přesto by se tento záměr nevešel do prostorových regulativů aktuálně prosazovaných obcí do územního plánu.

**Námitce se vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice

podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námítka č. 3: doplnění omezení do části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, a to:

- dělení pozemků jako nepřipustného využití v plochách RI.
- pozemky nelze dále dělit; toto ustanovení neplatí pro situace, kdy se na jednom společném zastavěném stavebním pozemku nachází několik staveb pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním. V tomto případě je rozdělení pozemku na pozemky pro jednotlivé stavby povoleno s podmínkou, že dělení neumožní vznik nových hlavních staveb.

Odůvodnění podané námítky č. 3:

Argument k vytváření předpokladů k možné větší intenzifikaci v chatových lokalitách ve správním obvodu obce Pohorí jako možného důsledku z doplněného nekoncepčního paušálního prostorového regulativu (maximální zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup> pro hlavní stavby v plochách RI) do 2NÚP, byl poprvé uveden v námítkách zpracovaných mou osobou k 2NÚP. Kde jsem argumentoval, že v případech pozemků výměrou výrazně větších nad vypočtený průměr by tato regulace mohla vést k motivaci vlastníka velký pozemek rozdělit na více pozemkům, jejichž parametry by odpovídali přípustné stavbě o maximální zastavěné ploše 70 m<sup>2</sup>.

V 3NÚP je uvedeno zdůvodnění doplněného zákazu dělení pozemků: „Vzhledem ke značné různorodosti ve velikosti pozemků, vymezených jako plochy RI, hrozí dělení velkých pozemků na menší.“

Toto zdůvodnění v odůvodnění neobstojí kvalifikovanému posouzení. Parcelace v plochách RI je stabilizovaná desítky let. V některých případech bude brzy atakovat období století. A k tendencím k dělení velkých pozemků nedocházelo a nejsou aktuální ani v současných podmínkách. Naopak velké pozemky často obohacené vzrostlými stromy jsou ceněnou a vyhledávanou hodnotou. Různorodost ve velikosti pozemků není žádným důvodem, proč by mělo najednou dojít ke změně dosavadní tendence. Důvodem by mohl být jen nekoncepční přístup a nekvalifikované prosazení bezdůvodně omezujícího prostorového regulativu, který by zabránil přiměřené a do současné doby v předpokládané míře využití plošně velkých pozemků.

Na uvedený argument v námítkách k 2NÚP obec a zpracovatel reagovali tak, že do regulativů k plochám RI doplnili jako nepřipustné využití dělení pozemků.

Zákazem dělení pozemků by však došlo k neopodstatněnému zásahu do práv vlastníků pozemků v plochách RI.

V reálných situacích by tak bylo zabráněno třeba nápravě stavů, když se odděluje a sceluje pozemky mezi sousedy, aby došlo k sjednocení hranic pozemků s linií oplocení. Nebo když je pozemek rozdělen na dva a každou oddělenou část přikoupí různý soused, který nabytý přírůstek funkčně spojí se svým dosavadním pozemkem. V důsledném výkladu tohoto omezení by bylo znemožněno i prosté vymezení nového pozemku pro zastavěnou plochu nové stavby.

**Námítce se vyhovuje.**

**Byl vypuštěn zákaz dělení pozemků z nepřipustného využití plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.**

### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, především z důvodu běžného oddělování malých částí pozemků pro následný prodej sousedům či zanesení skutečného stavu do KN.

Námitka č. 4: doplnění, případně úprava omezení do části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, podmínky prostorového uspořádání, a to:

- 4 a) maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví, max. 7
- 4 b) součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní

S odkazem na níže uvedená odůvodnění k uplatněným námitkám, nesouhlasím se změnami a doplněním provedenými do návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání a vyspecifikovanými v mnou podaných námitkách a žádám, aby:

ad námitka č. 1: definice pojmu podkroví v části A.6.1. (VYMEZENÍ POJMŮ) byla uvedena ve znění, jak bylo v prvním i druhém návrhu ÚP obce Pohoří, a to:

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití.

ad námitka č. 2: podmínky prostorového uspořádání uvedené v části A.6.2. (OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ), písm. b) byly vymezeny v rozsahu, jak byly v prvním i druhém návrhu ÚP obce Pohoří, a uvedeny ve znění:

Podmínky prostorového uspořádání – pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.

ad námitka č.3: v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, bylo vypuštěné jako nepřípustné využití: dělení pozemků.

ad námitka č. 4a): v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Podmínky prostorového uspořádání bylo stanovena výšková regulace ve znění:

maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví

ad námitka č. 4b): v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI– plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byl

vypuštěn z Podmínek prostorového uspořádání doplněný regulativ: součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní.

Odůvodnění podané námítky 4a):

V námítkách podaných k 2NÚP jsem rozporoval velký rozsah nekonceptních a nepřiměřených změn a úprav, který doznal 2NÚP oproti 1NÚP.

Námítka směřovala i vůči výškovému taxativnímu regulativu 6 m. Jako částečné vyhovění námítky je uváděn v 3NÚP úprava na 7 m.

Výše jsem jako příklad povoleného nového záměru v plochách RI uvedl záměr na mně sousední parcele č. 317/3. Předmětná parcela není nijak moc svažité, ale přesto v místě pro vlastníka pro stavbu nejvýhodnějším je takový sklon rostlého terénu, že podezdívka má průměrnou výšku 0,9 m a v nejvyšším bodě je 1,8 m od rostlého terénu. Výška stavby od úrovně podlahy v 1 NP k střešnímu hřebeni je 6,65 m. Celkem tedy dle definice výšky stavby je předmětná stavba 7,55 m výšky. Jak je uvedeno výše, se záměrem vyjádřila souhlas obec i pořizovatel. Stavba je vyprojektovaná jako minimalistická a úsporná. Přesto se nevejde ani do výškového regulativu prosazovaného pro plochy RI do ÚP

Vzhledem k uvedenému počtu stavebních pozemků v plochách RI a charakteristické typické členitosti terénu v celém řešeném území je jisté, že některé pozemky mají daleko obtížnější terénní podmínky, než jsou obecně v poměrně rovinné části Pohorka, tudíž i podmínky pro založení stavby budou v jiných částech správního území obce obtížnější a je nutné překonat větší výškový rozdíl než 1,8 m při stavbě rekreačního objektu obvyklých rozměrů. Pak by podkroví nebylo realizovatelné s funkční využitelnou výškou.

Obec upustila v 3NÚP od taxativní výškové regulace prosazované v 2NÚP ve všech předmětných zastavitelných plochách vyjma ploch RI a RZ. Jedná se tak o další příklad nevyrovnaného přístupu v stanovení restrikcí mezi plochami rekreačními a ostatními.

Tak jako je výšková regulace u staveb ostatních vymezena v územním plánu počtem podlaží a dále je určena charakterem místa a zástavby v daném místě (kritérium posuzované v územním řízení), tak stejně koncipovaná výšková regulace musí být dostačující i pro stavby rekreační.

Odůvodnění podané námítky 4b):

V námítkách podaných k 2NÚP jsem popsal, jak by mohla vypadat zástavba v jednotlivých funkčních plochách v důsledku nekonceptních a nedomyšlených doplnění provedených do 2NÚP. Že v mnoha případech by plošná výměra staveb vedlejších mohla výrazně převyšovat maximální přípustnou výměru stavby hlavní. Což je z principu nesmysl a byla to koncepční chyba. V 3NÚP jsou veškeré taxativní limity pro max. zastavěnou plochu stavby hlavní vypuštěny, vyjma ploch k rekreaci. Tím teoretická možnost plošné převahy vedlejších staveb nad stavbou hlavní vzala za své, vyjma ploch rekreačních. U ploch RI byla tedy doplněná další prostorová regulace, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní.

I zde se jedná o příklad nevyrovnaného přístupu v stanovení restrikci mezi plochami rekreačními a ostatními.

Navíc v případě tohoto doplněného regulativu je zcela zřejmé, že teoretický nežádoucí důsledek z jednoho nekonceptního omezení má být eliminován dalším nekonceptním omezením. V konečném důsledku v uplatnění všech prostorových regulativů navržených v 3NÚP k plošné regulaci stavby hlavní a vedlejších, by celková přípustná zastavěná plocha všech přípustných staveb v případě vztaženém k pozemkům v mém vlastnictví vyjadřovala v procentuálním vyjádření hodnotu 8,8 %. Když současně prostorový regulativ pro plochy RI deklaruje právo na 15 %.

S 1NÚP jsem vyjádřil nepodáním námítky svůj souhlas s limitem 15 %. Další restrikce deklarovaného potenciálu ploch RI nemají kvalifikované, věcné odůvodnění.

### **Námítce se vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námítka č. 5: Současně podávám námítku k způsobu přípravy, zpracování, projednávání a vyhodnocování podání k návrhu územního plánu obce Pohoří.

#### Odůvodnění podané námítky č. 5:

Podávám námítky k zpracovanému v pořadí již třetímu návrhu územního plánu obce Pohoří. Vedle výše specifikovaných námitek vztahujících se k nedůvodným omezením mých vlastnických práv, uvádím další nedostatky návrh ÚP. V 3NÚP se dělení funkčních ploch k bydlení BV a SV opět vrátilo do podoby, jak bylo předloženo v 1NÚP, a to na rozdělení funkčních ploch na BV1, BV2, SV1, SV2. V odůvodnění 3NÚP je snaha tuto skutečnost zdůvodnit. Nicméně neustálé přesuny a změny počtů funkčních ploch a jim přidávaných regulativů, svědčí o nekonceptnosti a nepromyšlenosti odpovědných činitelů ovlivňujících podobu územního plánu obce. V odůvodnění 3NÚP je popsáno zdůvodnění, proč je v plochách SV umožněna větší míra zastavěnosti než v plochách BV. Nicméně v 2NÚP to bylo zase naopak. Tam byla pro plochy BV stanovena max. zastavěná plocha 40 % a pro plochy SV 30 %. Nebo vývoj přípustné zastavitelnosti v ploše BV2: v 1NÚP 20 %, v 2NÚP 40 %, v 3NÚP 25 %. Tato fakta potvrzují chaotický a nekonceptní přístup ve finálním období procesu pořizování ÚP návržích ÚP nejsou zdůvodněné. K 1NÚP nebyla podána žádná námítka. Několik málo připomínek. Návrh se zásadně upravil a v 2NÚP nebylo žádné odůvodnění důvodu. V části C. 6. vyhodnocení připomínek bylo uvedeno; Bude doplněno dle výsledků projednání. V nesouladu s tímto postupem bylo ve 3NÚP uvedené vyhodnocení podaných námitek k 2NÚP. Zde je jako důvod opět zásadních změn upravených pro 3NÚP uvedeno částečné vyhovění mým námitkám evidovaným pořizovatelem pod č. 22 Námítka č. j. MUCE 81684/2019. Proti tomuto způsobu vyhodnocení pořizovatele se vymezuji. Podával jsem námítku č. j. MUCE 81552/2019, v které jsem namítal proti přidáním restriktivním regulativům pro plochy RI. V rozsahu podané námítky mi nebylo vyhověno. Úprava výškového regulativu ze 6 m na 7 m nebyla předmětem mého požadavku v dané námítce formulovaném. Dále jsem

podával připomínku, kterou pořizovatel přehodnotil jako námitku a eviduje pod č.22) Námitka č. j. MUCE 81684/2019. Tuto připomínku jsem podával, abych vyčerpal všechny možnosti k vyjádření zjištěných nedostatků 2NÚP, tedy i těch, které přímo nezasahují do mých vlastnických práv. Pořizovatel v odůvodnění 3NÚP uvádí, že mé námitce částečně vyhověl. Jako vyhovění uvádí přidaná omezení pro plochy RI doplněná v 3NÚP (zákaz dělení pozemků a stanovené omezení max. zastavěné plochy vedlejších staveb). Nic takového jsem svou připomínkou námitkou nepožadoval. Dále pořizovatel jako částečné vyhovění mé námitce uvádí všechny podstatné změny regulativů ploch k bydlení, které byly nově upraveny v 3NÚP. O tyto změny jsem nežádal a má připomínka-námitka nebyla ani vzdáleně formulována v rozsahu požadavků změn, které byly provedeny do 3NÚP. Podávám námitku proti třetímu návrhu ÚP obce Pohoří i z následujících důvodů:

- Základním požadavkem na územní plán je, aby byl přehledný a nematoucí. Aby zasahoval do práv dotčených osob uměřeně a vyváženě a jen v nejnútnejší míře. 3NÚP tento požadavek nenaplní. Jako příklad uvádím, že u parcel č. 39/3 vč. St. 658 a 39/6 vč. St. 590 nelze rozpoznat, zda patří do plochy BV1 nebo BV2.
- V 3NÚP je odůvodnění, proč je pro každou plochu BV1, BV2 a SV1, SV2 stanovena odlišná hodnota maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění. Maximální procento zastavění v plochách SV1 je vyšší (a minimální procento ozelenění nižší) než v plochách SV<sup>2</sup> a stejný vztah platí pro plochy BV1 a BV2. Zohledněn má být jak charakter zástavby (původní charakter zástavby má vyšší hustotu), tak velikost pozemku (pozemky nad 900 m<sup>2</sup> mají nižší zastavitelnost). Plochy BV1 a SV1 se týkají pozemků o velikosti 500 - 899 m<sup>2</sup>/byt, plochy BV2 a SV2 pozemků 900 - cca 1 300 m<sup>2</sup>/byt. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby bylo možné dle konkrétní velikosti pozemku a charakteru zástavby postavit stavby o maximální celkové výměře zastavěné plochy v tomto rozmezí: BV1 180 - 315 m<sup>2</sup>, BV2 225 - 325 m<sup>2</sup>, SV1 200 - 360 m<sup>2</sup> a SV2 270 -390 m<sup>2</sup>.

V reálném příkladu uplatněných regulativů dle 3NUP však proklamovaná deklarace vypadá takto:

Část obce Pohoří; rozvojová plocha Z 12 je v ploše BV2. Součástí plochy Z 12 je parcela č. 39/12 o výměře 1135 m<sup>2</sup>. Plocha BV2 je regulována max. 25 % zastavitelnosti. Pozemek parc. č. 39/12 o výměře 1135 m<sup>2</sup> má přípustnou zastavitelnou plochu 284 m<sup>2</sup>.

Rozvojová plocha Z 16 je v ploše BV1. Součástí plochy Z16 je parcela č. 32/18 o výměře 1092 m<sup>2</sup>. Plocha BV1 je regulovaná max. 35 % zastavitelnosti. Pozemek parc.č. 32/18 o výměře 1092 m<sup>2</sup> má přípustnou zastavitelnou plochu 382 m<sup>2</sup>.

Pozemek 32/18 je o 43 m<sup>2</sup> menší než pozemek 39/12 a přesto má o 98 m<sup>2</sup> větší přípustnou zastavitelnost. Navíc pozemek 32/18 lze dále rozdělit, Oba pozemky jsou přitom charakterem téměř identické, jsou v podstatě sousedící, ve shodné lokalitě určené by byly ve stejné funkční ploše. V Pohoří ne. Tak vzniknou situace, kdy jeden ze dvou pozemků, na první dojem zaměnitelných, bude mít o 10 % větší využitelný potenciál. Při výměře 1000m<sup>2</sup> to je 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Další příklad nesmyslnosti takto stanovených regulativů uvádím na příkladu dalšího porovnání dvou pozemků ze stejného území: rozvojová plocha

Z 12 pozemek parc.č 39/14 výměra 1489 m<sup>2</sup> funkční plocha BV2 - max. zastavitelná plocha 372 m<sup>2</sup>. Rozvojová plocha Z 16 pozemek parc.č. 32/18 výměra 1092 m<sup>2</sup> funkční plocha BV1- max. zastavitelná plocha 382 m<sup>2</sup>.

Otázka pro kompetentní osoby: Který pozemek ze dvou uvedených bude mít vyšší jednotkovou cenu?

Zde je ukázka příkladu, kdy cenu nemovitosti nestanovuje jen trh, ale kdy ji zásadně ovlivňují i úkony vedení obce.

Další příklad nekoncepčnosti regulativů 3NÚP v praxi:



Část obce Chotouň;

Pás zástavby při silnici III/1052 je ve funkční ploše SV1. V pořádku. Nicméně pro jednu jedinou funkčně ucelenou parcelu (č. 216/8 + 554) platí zařazení do SV2. Zjevně ve smyslu dogmatického výkladu uvedeného v odůvodnění 3NÚP. Sousedící soubor parcel č. 216/17+547+208+část 216/27 v ploše SV1 +570+616 je zjevně jedním funkčním celkem a v ploše SV1 má podstatně větší souhrnnou výměru, než celek (216/8+554) v stabilizované části plochy SV2. Rozdíl v možnostech využití ploch SV1 a SV2 je zásadní. Zastavitelnost je pro SV1 o 10 % větší, než pro SV2. Další zásadní rozdíl je rovněž v minimální výměře stavebního pozemku; SV1 500 m<sup>2</sup>, SV2 900m<sup>2</sup>.

Dva přímo sousedící soubory pozemků. Rozdílný potenciál využití. Jen z důvodu, že právě dnes má jeden soubor (ten v SV2) zapsanou v KN velkou výměru u jedné parcely a že v druhém souboru došlo k většímu parcelačnímu dělení dřívě. Co platí ohledně parcelace dnes, může být zítra jinak. ÚP má však být dokumentem stabilním, srozumitelným a trvalým. Funkční plochy s rozdílnou regulací nelze přisuzovat k jednotlivým parcelám či skupinkám parcel dle jejich aktuální výměry.

Úplně stejně nesmyslnou funkční fragmentaci lze nalézt i v dalších částech obce.

Touto námitkou se vymezují rovněž ke způsobu, jakým probíhá a je veden proces projednávání územního plánu obce Pohoří.

Proces projednávání územního plánu by měl probíhat účelně a kvalifikovaně. Pokud představitelé obce jsou v přesvědčení, že územní plán je výsostně jen jejich věcí a nejsou v tomto mylném úsudku korigovány pořizovatelem, nejsou založeny podmínky, aby se proces pohnul kýženým směrem. V případě obce Pohoří máme na stole třetí návrh a nabízí se otázka, kolik takových návrhů v takové kvalitě provedení ještě má být? Se vši úctou jsem názoru, že v dosavadním procesu projednávání ÚP obce Pohoří ponejvíce selhává aparát pořizovatele.

### **Námitce se nevyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Projednávaný Návrh je výsledkem požadavků aktuální legislativy (PÚR, ZÚR, stavební zákon vč. prováděcích vyhlášek, aj.), obce, dotčených orgánů, oprávněných investorů a veřejnosti. Všechny úpravy Návrhu proběhly na základě doručených stanovisek dotčených orgánů, písemných připomínek a námitek. Jejich znění a vyhodnocení je součástí odůvodnění, doručené dokumenty jsou součástí spisu k pořizování ÚP Pohoří.

Postupný vývoj prostorových podmínek byl výrazně ovlivněn doručenými připomínkami a námitkami. Pořizovatel se jimi důkladně zabýval a na jejich základě prověřoval podmínky prostorového uspořádání. Byly postupně upravovány tak, aby co nejvíce splňovaly požadavky aktuální legislativy (zejména stavebního zákona vč. prováděcích vyhlášek, správní řád, aj.), územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (PÚR, ZÚR, územní studie krajiny aj.), obce, dotčených orgánů, oprávněných investorů a také veřejnosti. Vzhledem k tomu, že požadavky v námitkách a připomínkách byly často protichůdné, nebylo možné vyhovět všem těmto požadavkům. Výsledné podmínky prostorového uspořádání jsou kompromisem všech těchto požadavků. Po každé projednané verzi návrhu (společné jednání, veřejné projednání, opakované veřejné projednání, druhé opakované veřejné projednání) obdržel pořizovatel připomínky a námítka veřejnosti, na jejichž základě prověřil Návrh a snažil se vyhovět požadavkům. Obdržené požadavky však byly různorodé a vzájemně neslučitelné. V měřítku územního plánu nelze vyhovět všem konkrétním požadavkům jednotlivých vlastníků, konečný Návrh je proto jejich kompromisem, který se snažil v max. možné míře vyhovět s ohledem na celé území.

Samotný proces pořizování územního plánu stanovuje stavební zákon v § 43 – 54. Postup při pořizení ÚP Pohoří by následující:

Zastupitelstvo obce Pohoří rozhodlo o pořizení ÚP Pohoří svým usnesením č. 155 ze dne 20. 3. 2013. Obec Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy, podalo dne 9. 4. 2013 Městskému

úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení ÚP Pohoří, čj. MUCE 14249/2019 ze dne 9. 4. 2013.

Oznámení o projednávání Návrhu zadání ÚP Pohoří č.j. MUCE 41179/2016 OUP ze dne 14. 6. 2016 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je ÚP pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 094466/2016/KUSK ze dne 21. 7. 2016 k Návrhu zadání ÚP Pohoří nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pohoří na životní prostředí.

Oznámení o projednávání a doručení Návrhu zadání ÚP Pohoří č. j. MUCE 41195/2016 OUP ze dne 28. 6. 2016 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 30. 6. 2016 a na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 1. 7. 2016 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zadání ÚP Pohoří na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří čj. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání ÚP Pohoří a předložil zastupitelstvu obce Pohoří upravený Návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho Návrhu zpracovány. Zadání ÚP Pohoří bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pohoří dne 26. 9. 2016 usnesením č. 96.

Návrh územního plánu zpracoval Ing. arch. Jan Buchar, ČKA 00 273 v červnu 2018 podle Zadání ÚP Pohoří. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 37960/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu Územního plánu Pohoří dne 20. 7. 2018. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh ÚP Pohoří a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 38008/2018 OUP ze dne 21. 6. 2018 Návrh ÚP Pohoří a oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 25. 6. 2018, na úřední desce Obecního úřadu Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 5. 2015 a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu Územního plánu Pohoří mohl každý uplatnit své připomínky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání Návrhu ÚP Pohoří. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných podle § 50 odst. 2 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na společném jednání dne 20. 7. 2018 je uvedeno v příloze č. 1 odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky a stanoviska zpracovány do druhého Návrhu ÚP Pohoří.

Stanoviska a požadavky uplatněné k Návrhu ÚP Pohoří předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 6446/2019 OUP ze dne 28. 1. 2019 k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 025150/2019/KUSK ze dne 13. 2. 2019 neshledal v předloženém Návrhu ÚP Pohoří žádné rozpory a potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a bylo tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 37126/2019

OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 12. 6. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 12. 6. 2019 a oznámil konání veřejného projednání dne 18. 12. 2017. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 37111/2019 OUP z 12. 6. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 29. 7. 2019.

Sdělení o doručení Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 38012/2018 OUP ze dne 25. 6. 2018 doručil pořizovatel také oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona k datu 25. 6. 2018 v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z května 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na veřejném projednání dne 29. 7. 2019 je uvedeno v příloze č. 2 odůvodnění. Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu ÚP Pohoří. Vzhledem k tomu, že byly upraveny podmínky využití v plochách s rozdílným způsobem využití, které se dotýkají dalších vlastníků a další drobné úpravy, bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 129175/2019/KUSK ze dne 14. 10. 2019 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 69200/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 6. 11. 2019 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 6. 11. 2019 a oznámil konání opakovaného veřejného projednání dne 28. 6. 2018. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 69137/2019 OUP z 4. 11. 2019 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 69303/2019 OUP ze dne 6. 11. 2019 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 6. 11. 2019.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z října 2019 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 3 odůvodnění. Vzhledem k doručeným námitkám a připomínkám došlo k podstatnému upravení Návrhu a bylo přistoupeno k druhému opakovanému veřejnému projednání Návrhu ÚP Pohoří.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 037784/2020/KUSK ze dne 1. 4. 2020 k návrhu pokynů pro úpravu návrhu ÚP Pohoří krajský úřad nepožadoval zpracovat posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí k druhému opakovanému veřejnému projednání.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 43043/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 3. 7. 2020 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 3. 7. 2020 a oznámil konání druhého opakovaného veřejného projednání dne 5. 8. 2020. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 43072/2020 OUP z 2. 7. 2020 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 11. 12. 2019.

Sdělení o konání druhého opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří č.j. MUCE 43079/2020 OUP ze dne 2. 7. 2020 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 2. 7. 2020.

Pořizovatel na druhém opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z června 2020 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 11. 12. 2019 je uvedeno v příloze č. 4 odůvodnění. Nedošlo k podstatnému upravení Návrhu ÚP Pohoří.

Na základě vyhodnocení výsledků druhého opakovaného veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č.j. MUCE 223574/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dne 15. 12. 2021 a na úřední desce OÚ Pohoří, Chotouň 100, 254 01 Jílové u Prahy dne 15. 12. 2021 a oznámil konání třetího opakovaného veřejného projednání dne 31. 1. 2022. S upraveným a posouzeným Návrhem ÚP Pohoří bylo možné se

seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Pohoří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 223552/2021 OUP z 15. 12. 2021 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚP Pohoří, které se konalo dne 31. 1. 2022.

Sdělení o konání třetího opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pohoří čj. MUCE 223599/2022 OUP ze dne 15. 12. 2021 doručil pořizovatel oprávněným investorům registrovaným dle § 23a stavebního zákona v Registru oprávněných investorů Středočeského kraje k datu 15. 12. 2021.

Pořizovatel na třetím opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh ÚP Pohoří z prosince 2021 zpracovaný Ing. arch. Janem Bucharem, ČKA 00 273 a zajistil jeho výklad. O průběhu třetího opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od opakovaného veřejného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 a § 52 odst. 1 stavebního zákona k Návrhu ÚP Pohoří projednávanému na třetím opakovaném veřejném projednání dne 31. 1. 2022 je uvedeno v příloze č. 5 odůvodnění. Nedošlo k podstatnému upravení Návrhu ÚP Pohoří.

Všechny zákonem požadované kroky byly splněny a také všechny úpravy Návrhy vychází ze zákonných a doložitelných podkladů. Úmyslem pořizovatele nebylo matení veřejnosti a dotčených orgánů, ale naopak snaha pořizovatele vyhovět námitkám a připomínkám. Z těchto důvodů byl Návrh několikrát upraven a opakovaně projednáván (společné jednání, veřejné projednání, opakované veřejné projednání, druhé opakované veřejné projednání, třetí opakované veřejné projednání). Aby byly úpravy Návrhu jasně čitelné pro veřejnost i dotčené orgány ve výkresech pro opakované veřejné projednání, druhé opakované veřejné projednání a třetí opakované veřejné projednání byly tyto změny barevně zvýrazněny (neměněné části ustupovaly potlačením barev do pozadí, úpravy vystupovaly plnobarevně) a v textu byly tyto změny vyznačeny formou barevného zvýraznění (červeně či modře).

Podatel dále namítá, že *„je jako důvod opět zásadních změn upravených pro 3NÚP uvedeno částečné vyhovění mým námitkám evidovaným pořizovatelem pod č. 22 Námitka č j. MUCE 81684/2019. Proti tomuto způsobu vyhodnocení pořizovatele se vymezuji. Podával jsem námitku č. j. MUCE 81552/2019, v které jsem namítal proti přidaným restriktivním regulativům pro plochy RI. V rozsahu podané námitky mi nebylo vyhověno. Úprava výškového regulativu ze 6 m na 7 m nebyla předmětem mého požadavku v dané námitce formulovaném. Dále jsem podával připomínku, kterou pořizovatel přehodnotil jako námitku a eviduje pod č. 22) Námitka č. j. MUCE 81684/2019. Tuto připomínku jsem podával, abych vyčerpal všechny možnosti k vyjádření zjištěných nedostatků 2NÚP, tedy i těch, které přímo nezasahují do mých vlastnických práv. Pořizovatel v odůvodnění 3NÚP uvádí, že mé námitce částečně vyhověl. Jako vyhovění uvádí přidaná omezení pro plochy RI doplněná v 3NÚP (zákaz dělení pozemků a stanovené omezení max, zastavěné plochy vedlejších staveb). Nic takového jsem svou připomínkou námitkou nepožadoval. Dále pořizovatel jako částečné vyhovění mé námitce uvádí všechny podstatné změny regulativů ploch k bydlení, které byly nově upraveny v 3NÚP. O tyto změny jsem nežádal a má připomínka-námitka nebyla ani vzdáleně formulována v rozsahu požadavků změn, které byly provedeny do 3NÚP“.* Na základě této námitky č. j. MUCE 81684/2019 byl Návrh prověřen a upraven. Součástí námitky bylo mj. konstanování, že *„skutečné stavební využití jednotlivých ploch, jak by připouštěla regulace dle návrhu ÚP, však deklarované hierarchii jednotlivých ploch, NEODPOVÍDÁ. Obecná ustanovení návrhu územního plánu jsou*

*v rozporu se skutečnými možnostmi stavebního využití jednotlivých funkčních ploch. Konkrétní porovnání využití jednotlivých stavebních parcel stejného charakteru v stejné funkční ploše v některých případech odporuje principu právní rovnosti.“ Úprava Návrhu byla výrazná a provedená převedším z důvodu zpřístupnění veřejnosti a snahy vyhovět námítkám.*

Podatel ve svých předchozích podáních namítal, že po veřejném projednání konaném dne 29. 7. 2019 byl Návrh upraven na základě připomínky jedné jediné osoby (č.j. MUCE 47499/2019) a jednalo se o jednostranné hledisko a jednostranný požadavek. Návrh byl po opakovaném veřejném projednání konaném dne 11. 12. 2019 prověřen a výrazně upraven na základě podání stejného podatele jako je tato námitka (č.j. MUCE 81684/2019). Při vyhodnocování námitek a připomínek nezáleží na osobě, která učiní podání (v příp. námitek je třeba splnit požadavky odst. 2 § 52 stavebního zákona), ale záleží na obsahu podání. Pořizovatel přistupuje ke všem doručeným připomínkám a námítkám stejně, zabývá se každým jednotlivým podáním. Tato zásada rovnosti a nestrannosti vychází z § 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Je třeba zohlednit konkrétní požadavek jednotlivce v rámci širšího celku. Námitka či připomínka zpravidla obsahuje zájmy vlastníka (jednotlivce), územní plán je však koncipován jako závazný dokument pro širší celek, ve kterém se nahlíží na území, nikoliv na pozemek. V námítkách a připomínkách pohled na území zpravidla končí hranicí pozemku vlastníka. Územní plán řeší území jako celek a je zde nutný nadhled a také kompromis, neboť územní plán je vždy zpracován na základě požadavků aktuální legislativy (zejména stavebního zákona vč. prováděcích vyhlášek, správní řád, aj.), územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (PÚR, ZÚR, územní studie krajiny aj.), obce, dotčených orgánů, oprávněných investorů a veřejnosti. Komplexnost řešení je dosažena vymezením a stanovením koncepcí územního plánu – základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot (str. 9 výroku); urbanistické koncepce (str. 10 výroku), koncepce veřejné infrastruktury (str. 20 výroku), koncepce uspořádání krajiny (str. 24 výroku) a následné stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (str. 29 výroku). Výsledný kompromis nemusí být dle představ podatele, neznamená to však, že je z tohoto důvodu územní plán nezákonný či diskriminační – viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011-74, který potvrdil, že „skutečnost, že odpůrce napadeným opatřením obecné povahy nezměnil reálný stav užívání pozemku, ani že nezměnil účelové určení pozemku tak, aby na něm mohla proběhnout výstavba podle představ navrhovatele, nemůže být kvalifikována jako nezákonnost, neboť to je projevem procesu územního plánování, které je výrazem práva obce na samosprávu.“. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

**4) Námitka č. j. MUCE 60690/2020** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podali dne 14. 8. 2020 (datum na razítku České pošty 12. 8. 2020) námitku [REDAKCE], která se týká regulativů pro plochy rekreace (RI), konkrétně pozemky parc.č. 317/3 a st. 78, k.ú. Pohoří u Prahy.

Má vlastnická práva jsou, nad rámec již specifikovaný v námítkách, které jsem podal k návrhu územního plánu (UP) obce Pohoří pro druhé veřejné projednání, omezena nad míru přijatelnou a odůvodněnou novými doplnění a změnami textu ve výrokové části návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání. Jedná se o následující změny a doplnění, které definuji v těchto námítkách:

Námitka č. 1: změna definice pojmu podkroví v části A.6.1. (VYMEZENÍ POJMŮ) na znění: Podkroví je vnitřní prostor nad poslední stropní konstrukcí a pod konstrukcemi krovu sedlové nebo valbové střechy (min. sklon 30 - 45°). Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi menší než 0,2 m, jedná se o částečně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi v rozmezí 0,2 m - 1,3 m, jedná se o plně využitelné podkroví. Pokud je nejmenší výška podkrovního prostoru u obvodové zdi větší než 1,3 m, je tento prostor pokládán za další nadzemní podlaží, jehož podkroví je jako čistá užitková plocha nevyužitelné.

### Odůvodnění podané námitky č. 1:

V třetím návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání byla zcela zásadně změněna definice pojmu podkroví.

Zdůvodnění, z jakého důvodu či podnětu k tak zásadní redefinici dochází a proč až ve třetím návrhu ÚP zpracovaného k třetímu veřejnému projednání, není věnováno v odůvodnění třetího návrhu územního plánu obce Pohoří (3NÚP) ani slovo. Prostě byla bez zjevných kvalifikovaných důvodů provedena změna, která by měla zcela zásadně vymezit architektonický tvar budoucích staveb v celém řešeném území.

Zveřejněné návrhy územně plánovací dokumentace (UPD) obce od společného jednání až po zveřejnění dokumentace 3NÚP kontinuálně (tj. po dobu dvou let) definovaly podkroví tak, že byly možná různá konstrukční řešení zastřešení budov. Střechy pultové, stanové, polovalbové, valbové, sedlové, atd.

Pro aktuálně předložený úzce vymezený regulativ tvaru střech (sedlová nebo valbová s vymezeným rozsahem přípustného sklonu střechy) není pro řešené území žádné kvalifikované odůvodnění.

Stávající zástavba nemá sjednocující charakter tvaru střech. Předmětný regulativ je navíc postaven jako všeobecně platný pro všechny zastavitelné funkční plochy. S vysokou pravděpodobností či spíše s jistotou by takové omezení v budoucnu přineslo zásadní omezení v právech vlastníků nemovitosti. Nejen v plochách bydlení, ale dá se vycházet z předpokladu, že především v plochách pro podnikání (např. střechy opraven, servisů, hal, provozních budov, staveb sportovních areálů, atd.).

Regulativ vyplývající z definice pojmu by například i v případech, kdy stavebníkům funkčně dostačuje nebo vyhovuje nízká střešní konstrukce, vedl k nutnosti realizovat vyšší (dražší) konstrukci, jen z důvodu splnění bezdůvodného regulativu.

### **Námitce se vyhovuje.**

### **Definice podkroví byla vypuštěna.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námitka č. 2: doplnění další podmínky prostorového uspořádání v části A.6.2. (OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ), písm. b) stanovující taxativní omezení maximální zastavěné plochy stavbou v m<sup>2</sup>.

A.6.2. b) Podmínky prostorového uspořádání - pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to

přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění, velikost plochy zastavěné stavbou, minimálního procenta ozelenění a omezením velikosti plochy zastavěné stavbou v m<sup>2</sup>.

#### Odůvodnění podané námítky č. 2:

K předcházejícímu druhému návrhu ÚP obce Pohoří podal tchán námitku (v té době vlastník předmětného pozemku a chaty, která je evidována pod č. j. MUCE 80484/2019, kde mj. uvedl, že do 2NÚP doplněný regulativ prostorového omezení pro danou funkční plochu RI stanovující taxativně vyjádřenou maximální zastavěnou plochu stavby je v rozporu s vymezenými obecnými regulativy v příslušné výrokové části 2NÚP. Byla to zjevně důvodná námitka, protože v 3NÚP bylo toto omezení doplněné jako další obecná podmínka prostorového uspořádání v části A.6.2. b).

Na rozdíl od 2NÚP je však v 3NÚP paušální taxativní omezení velikosti plochy zastavěné stavbou v m<sup>2</sup> stanovené pouze pro funkční plochy rekreace RI a RZ. K takovému nevyváženému přístupu není žádného kvalifikovaného důvodu.

V námitkách, které podal p. Jakovenko k 2NÚP pod č. j. MUCE 81552/2019 podrobně argumentoval, proč v případě našich vlastnických práv je omezení max. zastavěné plochy hlavní stavbou 70 m<sup>2</sup> zcela nepřiměřené, neodůvodnitelné a proto v důsledku nezákonné.

Zde je asi třeba hledat zdůvodnění, proč v odůvodnění 3NÚP je „obhajobě“ paušálně stanoveného omezení 70 m<sup>2</sup> pro hlavní stavbu v plochách RI věnován takový prostor.

v odůvodnění 3NÚP jsou nová doplnění:

- odkaz na ustanovení ze Zadání územního plánu Pohoří, že "na celém území nebude navrhován další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci, prověřeno však bude umožnění dostaveb ve větších prolukách již stávajících chatových osad";
- znění jedné ze základních zásad péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje: (206) písm. e) „cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit“;
- konstatování, že plochy staveb pro rodinnou rekreaci v obci Pohoří jsou v ZÚR vymezeny jako "krajina zvýšených hodnot (H)", pro kterou ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
  - a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
  - b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot;
- konstatování, že s výjimkou jižní části řešeného území jsou přitom plochy staveb pro rekreaci součástí přírodního parku Střed Čech a ve zmíněné jižní části se většinou nacházejí uvnitř lokálních prvků ÚSES, takže respektování zásady zachování stávajících přírodních hodnot a neohrožení důvodů jejich ochrany je pro územní plán velmi důležité.

Zpracovatel na základě uvedeného dospěl v odůvodnění k závěru, že: *Nejjednodušším způsobem, jak vyhovět požadavkům zadání a zásadám péče o krajinu v ZÚR SK, by bylo nepřipustit dostavby větších proluk a umožnit pouze udržovací práce u existujících objektů v plochách RI bez možnosti přístaveb. Při konzultacích se zástupci obce však bylo dohodnuto, že budou navrženy takové podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání, které dostavbu větších proluk a stavební úpravy menších staveb v plochách RI umožní.*

Dále zpracovatel uvádí, že jako podklad k stanovení odpovídajících podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách RI provedl zevrubnou analýzu ploch a objektů, které jsou v územním plánu vymezené ve výkresu B. 2 Hlavní výkres jako plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a že analýza se týkala velikosti zastavěné plochy staveb s číslem evidenčním v plochách RI na k. ú. Pohoří u Prahy. Z uvedených údajů zpracovatele vyplývá, že zpracovatel zjistil zastavěnou plochu 311 evidovaných staveb (zřejmě v evidenci katastru nemovitosti) a dospěl ke zjištění, že průměrná zastavěná plocha chaty je 43,7 m<sup>2</sup>. Zpracovatel se tak dobral ke zjištění, že 93,9 % současných staveb s vydaným číslem evidenčním splňuje



navržené podmínky prostorového uspořádání a že jako zpracovatel tím považuje hodnoty (které uvádí jako limitní, aniž by však bylo pochopitelné z jeho vyjádření v jakém smyslu limitní) za zcela dostačující pro využití k povolenému účelu užívání.

V uvedeném kontextu odůvodnění především směřovalo k paušálnímu limitu max. zastavěné plochy hlavní stavbou 70 m<sup>2</sup>.

Uvedená odůvodnění v 3NÚP lze jednoznačně označit jako účelová a manipulativní. Mají zjevně navodit mínění, že zástupci obce blahosklonně umožnili v plochách RI určité stavební využití, když v důsledku uplatnění požadovaných ZÚR SK, by bylo oprávněné zamezit jakýkoliv stavební rozvoj v plochách RI a jejich stav zakonzervovat. Proklamaci tohoto cíle pro rekreační plochy ostatně deklaroval zpracovatel ÚP na druhém opakovaném veřejném projednání, kde prohlásil, že cílem úprav doplněných do 3NÚP je konzervace rekreačních ploch.

Tuto tendenci jako i závěry v daném smyslu uvedené v odůvodnění 3NÚP lze označit jako nepřijatelné a nesprávné. Z důvodů následujících argumentů:

- Rozvoj v terminologii územního plánování lze především chápat jako vymezování nových zastavitelných ploch pro danou funkci, Případně zásadní uvolňování funkčních a prostorových regulativů pro danou funkční plochu. K ničemu takovému v návrhu ÚP nedochází. A tím jsou předmětné citované požadavky vyplývající ze Zadání ÚP a ZÚR SK zcela naplněny. Zadání ÚP musí být v souladu ZÚR SK. A ZÚR jednoznačně v daném smyslu definují požadavek: nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit. Žádný požadavek k omezení přiměřeného stavebního rozvoje staveb v rekreačních plochách, které jsou zastavěné, jsou v zastavitelném území a z hlediska terminologie územního plánování stabilizované, v celých ZÚR SK není uveden.
- V území definovaném dle ZÚR jako "krajina zvýšených hodnot (H)" jsou vymezeny úplně všechny druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří. Z tohoto důvodu tedy plochy staveb pro rodinnou rekreaci nemají žádnou výjimečnost a potřebu větší paušální restrikce než ostatní druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří.
- Součástí přírodního parku Střed Čech jsou úplně všechny druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří. Z tohoto důvodu tedy plochy staveb pro rodinnou rekreaci nemají žádnou výjimečnost a potřebu větší paušální restrikce než ostatní druhy zastavitelných funkčních ploch obce Pohoří.
- Uvedená zevrubná analýza jako podklad k stanovení podmínek prostorového uspořádání v plochách RI je až součástí odůvodnění 3NÚP. Nicméně klíčový předmětný problematický prostorový regulativ, max. 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, paušálně stanovený, byl doplněn již do předcházejícího 2NÚP. Uvedená analýza tedy nebyla provedena jako podklad k určení přiměřené hodnoty maximálně přípustné zastavěné plochy pro stavbu, ale jako nástroj k odůvodnění provedení doplnění do 2NÚP. V odůvodnění 2NÚP není k tak zásadnímu doplnění prostorových regulativů (oproti podmínkám v 1NÚP) ani slovo. Nicméně už v připomínce k 1NÚP č.j. 47499/2019 ze dne 24.7.2019 (tedy ještě před prvním veřejným projednáním 1NÚP) podané k územnímu plánu pověřenou zastupitelkou obce, je uveden požadavek „navrhuji nahradit obecné vymezení maximálním procentem zastavění (15 %) maximální plochou zastavění uvedenou v m<sup>2</sup> - např. 70 m<sup>2</sup>, tedy striktně omezit velikost staveb určených k rekreaci.“
- Uvedená zevrubná analýza zpracovatele, při kvalifikovaném vyhodnocení výstupů, které jsou z analýzy v odůvodnění 3NÚP uvedeny, nemohla přinést žádný územně analytický poznatek, který by „legalizoval“ paušálně stanovený regulativ max. přípustné zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup> pro všechny zastavitelné parcely v plochách RI bez rozdílu. Z uvedené analýzy možná lze jen odvodit, když průměrná zastavěná plocha chaty, z 311 posuzovaných, je 43,7 m<sup>2</sup>, že odůvodnění obsažené ve výše specifikované připomínce č.j. 47499/2019, tj., že při „přestavbě chat vznikají často stavby s parametry rodinného domu“ neodpovídá realitě. Z údajů z analýzy lze vyčíst, že 19 staveb z 311 celkových posuzovaných má větší zastavěnou plochu, než 70 m<sup>2</sup>. Průměrná zastavěná plocha chaty 43,7 m<sup>2</sup> ani 6 % případů z celku překračujících 70 m<sup>2</sup> zast. plochy skutečně nepotvrzuje argumentaci pověřené zastupitelky.

- Existence analýzy zpracovatele byla poprvé zmíněna na druhém opakovaném projednání (k 3 NÚP). Na můj dotaz, zda s touto analýzou mohou být seznámeni zájemci z řad dotčených vlastníků, mi bylo sděleno, že nikoliv, že se jedná jen o interní podklad zpracovatele.
- V opakovaném pokusu o konstruktivní a kvalifikovanou dohodu na způsobu využití území s odpovědnými osobami ovlivňující podobu územního plánu Pohorí a o naplnění republikové priority územního plánování obsaženou v politice územního rozvoje ČR (PUR ČR) definované v bodu 16) že, „vhodné řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli“, zpracoval soused p. Dopita nikoliv zevrubnou, ale adresnou a konkrétní analýzu. A to analýzu výměr 64 zastavitelných pozemků (dle aktuální parcelace v katastru nemovitostí) v prostorově ucelené části lokality Pohorka, jedné z ploch RI a kde se nachází mé nemovitosti (vymezené území dotčené námitkou). S výsledky této analýzy seznamujeme odpovědné osoby a přikládá ji jako přílohu č. 1 ke svým podaným námitkám. Z analýzy vyplývá, že z 64 celkových zastavitelných pozemků v dotčené lokalitě je 52 pozemků takové celkové plošné výměry, že prostorová regulace vyjádřená maximálním procentem zastavění 15 % dává u těchto 52 pozemků možnost menší celkové zastavěné plochy než 70 m<sup>2</sup>. 2 pozemky jsou pouze těsně nad 70 m<sup>2</sup>. Dalším 4 pozemkům při regulativu 15 % odpovídá max. zastavěná plocha mezi 88 – 97 m<sup>2</sup>. Dalších 5 pět pozemků z celku 64 jsou pozemky výrazně větší výměry, než je průměr v dané lokalitě. Jedná se o výměry v rozmezí 788 - 1446 m<sup>2</sup>. Poslední do celku 64 je zcela výměrou odlišný, s 2819 m<sup>2</sup> a v přehledu označený č. 64.

Dalším podstatným zjištěním vyplývajícím z analýzy je způsob parcelace dotčené plochy. Pozemky v příloze č. 1 označené pod č. 1 - 55 jsou součástí pravidelného parcelačního pravoúhlého rastru a jejich výměra je v celku velmi podobná. Plošně z těchto 55 vybočuje jen pozemek označen č. 26 s výměrou 626 m<sup>2</sup>, z důvodů svého umístění v rohu dotčeného území, když jedna strana pozemku č. 26 je vymezena sousedící komunikací.

Ostatních 54 pozemků jsou plošně v rozmezí cca 300 - 500 m<sup>2</sup>. Průměr výměry pozemků č. 1-55 je 399 m<sup>2</sup>.

Specifický pozemek č. 64 je soliterně umístěný v rohu dotčené lokality a plošně vyběhá do sousedící zemědělské plochy.

Skupina pozemků v příloze č. 1 označených čísly 56-63 jsou kompaktním seskupením v ucelené ploše. Jsou to pozemky, které byly samostatně parcelačně vymezeny v dané lokalitě jako první, a to už ve 40. letech 20. století tehdejším vlastníkem, hospodařícím sedlákem z jeho polnosti. Ostatní parcelace dotčené lokality následovala už v jiném režimu, až v době po kolektivizaci zemědělské půdy.

Přehled parcelačního členění lokality s graficky vyznačeným členěním seskupení pozemků s rozdílným charakterem předkládám pro orientaci v příloze 2.

V seskupení pozemků č. 56-63 se dále ještě více odlišují pozemky č. 61 a 62, jednak svou výměrou 1431 m<sup>2</sup> a 1446 m<sup>2</sup> a pak tím, že jsou charakteristické (ještě spolu s pozemkem č. 63) početnými vzrostlými letitými stromy (borovice, duby, břízy).

Jsem vlastníkem pozemku č. 62 a cílem mé strukturované námitky je demonstrace, že jednotlivé skupiny pozemků, byť v jedné ucelené lokalitě plochy RI se mohou od sebe výrazně lišit. Jak plošně, tak celkovým charakterem. A tato skutečnost by měla být v procesu pořizování a projednávání územního plánu brána na zřetel. Není odůvodnitelné, aby mírou pro využití zastavitelného pozemku o výměře 1446 m<sup>2</sup> byly parametry pozemku 3x menší plošné výměry. Jen z důvodů neochoty a nezájmu brát v potaz práva vlastníků pozemků v plochách RI vybočujících z průměrovaných hodnot.

Zpracovatel ÚP došel k závěru, že v plochách RI je 311 staveb s číslem evidenčním. Tudiž přibližně stejného počtu by mělo být zastavitelných, parcelačně vymezených pozemků v zastavěném území obce v stabilizovaných plochách, které jsou v návrhu plánu označené jako

RI. Zpracovatel dále uvádí, že ve správním území obce je počet staveb s číslem evidenčním v plochách rodinné rekreace zhruba trojnásobný, než počet rodinných domů. Jak vyplývá z výkresu B. 2 Hlavní výkres, jsou plochy RI rozptýleně vymezené v různých částech správního území obce. Často jsou vzájemně značně rozdílného charakteru a podmínek. Lokalita Pohorka je vzdálená cca 100 m od krajní zástavby místní části Pohoří. Některé ucelené části ploch RI naopak zabíhají až hluboko do lesních ploch a jsou vzdálené od center jednotlivých sídel ve vzdálenostech kilometrových. V některých částech funkčních ploch rodinné rekreace, položených nejbliže k sídlům obce, byla vybudována technická infrastruktura. Přes tyto logické vzájemné rozdíly v charakteru jednotlivých rekreačních lokalit, byly všechny rekreační plochy (vyjma zástavby na lesních pozemcích) v navržené územně plánovací dokumentaci zahrnuty do jedné funkční plochy RI. Toto by nemusel být problém, kdyby byla prostorová regulace v plochách RI vymezena, jak byla v 1 NÚP. A další regulace možných nových stavebních záměrů byla standardně ponechána do příslušných územních řízení. Ambice vymezit podrobněji v územním plánu prostorovou regulaci v plochách RI, do kterých spadá velké množství mnohdy zcela vzájemně různorodých a rozdílných stavebních pozemků, zákonitě přináší konflikt. Každý vlastník, včetně toho, který vlastní nemovitost v ploše rodinné rekreace má právo na přiměřený a vyvážený přístup v stanovení rozsahu omezení jeho vlastnických práv.

V daném smyslu podotýkám, že na rozdíl od ploch k rekreaci jsou plochy k bydlení v 3NÚP rozčleněny do nezvykle velkého počtu jednotlivých funkčních ploch, když často rozdílné členění v podstatě charakterem stejných stavebních pozemků do odlišných funkčních ploch nedává smysl a naopak přináší nepoměr a bezdůvodně rozdílné podmínky jejich využití (viz. dále v odůvodnění námitky č. 5).

Je pochopitelné, že v plochách určených k bydlení je stanovená větší míra využití. Současně je však nezpochybitelný požadavek, aby obec přistupovala odpovědně a přiměřeně i k zájmům a základním právům vlastníků nemovitosti v plochách rodinné rekreace, zvláště s ohledem na jejich velký celkový počet. Není přijatelné, aby obec ve stanovení možného využití v plochách rekreačních k právům a oprávněným zájmům dotčených vlastníků přistupovala jako by byli druhořadí občané s menšími obecnými právy, než mají vlastníci nemovitosti v plochách ostatních.

Pokud v návrhu územního plánu v odůvodnění k vymezení nově zastavitelné plochy je často uváděn jako důvod, že vlastník pozemku má zájem postavit další stavbu pro člena své rodiny, tak je to lidsky pochopitelné a zřejmě v souladu se sledovanými zájmy rozvoje obce. Nic méně na druhou stranu takový argument není úplně v souladu s republikovými i krajskými prioritami územního plánování, zvláště v situaci, kdy ve správním území obce je již poměrně značné množství nově vymezených a současně dlouhodobě nezastavěných stavebních pozemků k bydlení.

Jako vlastník nemovitosti v ploše RI nemám takové požadavky jako někteří obyvatelé obce. Domáhám se však takového přístupu, který zajistí, že má nemovitost nebude bezdůvodně znehodnocena ve své hodnotě, že bude zachována možnost jejího přiměřeného rozvoje a užívání, které odpovídá smyslu § 18 odst. 1) stavebního zákona, tedy způsobem, který „uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generaci budoucích“. A já dodávám i zájmy a práva vlastníků okolních nemovitostí, jakož i veřejný zájem spravovaný mj. obcí Pohoří.

#### **Námitce se vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní.**

### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námitka č. 3: doplnění omezení do části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, a to:

- dělení pozemků jako nepřipustného využití v plochách RI.
- pozemky nelze dále dělit; toto ustanovení neplatí pro situace, kdy se na jednom společném zastavěném stavebním pozemku nachází několik staveb pro rodinnou rekreaci s číslem evidenčním. V tomto případě je rozdělení pozemku na pozemky pro jednotlivé stavby povoleno s podmínkou, že dělení neumožní vznik nových hlavních staveb.

### Odůvodnění podané námitky č. 3:

Argument k vytváření předpokladů k možné větší intenzifikaci v chatových lokalitách ve správním obvodu obce Pohorí jako možného důsledku z doplněného nekoncepčního paušálního prostorového regulativu (maximální zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup> pro hlavní stavby v plochách RI) do 2NÚP, byl poprvé uveden v námitkách zpracovaných mou osobou k 2NÚP. Kde jsem argumentoval, že v případech pozemků výměrou výrazně větších nad vypočtený průměr by tato regulace mohla vést k motivaci vlastníka velký pozemek rozdělit na více pozemkům, jejichž parametry by odpovídali přípustné stavbě o maximální zastavěné ploše 70 m<sup>2</sup>.

V 3NÚP je uvedeno zdůvodnění doplněného zákazu dělení pozemků: „Vzhledem ke značné různorodosti ve velikosti pozemků, vymezených jako plochy RI, hrozí dělení velkých pozemků na menší.“

Toto zdůvodnění v odůvodnění neobstojí kvalifikovanému posouzení. Parcelace v plochách RI je stabilizovaná desítky let. V některých případech bude brzy atakovat období století. A k tendencím k dělení velkých pozemků nedocházelo a nejsou aktuální ani v současných podmínkách. Naopak velké pozemky často obohacené vzrostlými stromy jsou ceněnou a vyhledávanou hodnotou. Různorodost ve velikosti pozemků není žádným důvodem, proč by mělo najednou dojít ke změně dosavadní tendence. Důvodem by mohl být jen nekoncepční přístup a nekvalifikované prosazení bezdůvodně omezujícího prostorového regulativu, který by zabránil přiměřené a do současné doby v předpokládané míře využití plošně velkých pozemků.

Na uvedený argument v námitkách k 2NÚP obec a zpracovatel reagovali tak, že do regulativů k plochám RI doplnili jako nepřipustné využití dělení pozemků.

Zákazem dělení pozemků by však došlo k neopodstatněnému zásahu do práv vlastníků pozemků v plochách RI.

V reálných situacích by tak bylo zabráněno třeba nápravě stavů, když se oddělují a scelují pozemky mezi sousedy, aby došlo k sjednocení hranic pozemků s linií oplocení. Nebo když je pozemek rozdělen na dva a každou oddělenou část přikoupí různý soused, který nabytý přírůstek funkčně spojí se svým dosavadním pozemkem. V důsledném výkladu tohoto omezení by bylo znemožněno i prosté vymezení nového pozemku pro zastavěnou plochu nové stavby.

**Námítce se vyhovuje.**

**Byl vypuštěn zákaz dělení pozemků z nepřipustného využití plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Námitka č. 4: doplnění, případně úprava omezení do části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMINKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, podmínky prostorového uspořádání, a to:

- 4 a) maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví, max. 7
- 4 b) součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní

S odkazem na níže uvedená odůvodnění k uplatněným námitkám, nesouhlasím se změnami a doplněním provedenými do návrhu územního plánu obce Pohoří pro třetí veřejné projednání a vyspecifikovanými v mnou podaných námitkách a žádám, aby:

ad námitka č. 1: definice pojmu podkroví v části A.6.1. (VYMEZENÍ POJMŮ) byla uvedena ve znění, jak bylo v prvním i druhém návrhu ÚP obce Pohoří, a to:

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití.

ad námitka č. 2: podmínky prostorového uspořádání uvedené v části A.6.2. (OBECNÉ PODMINKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ), písm. b) byly vymezeny v rozsahu, jak byly v prvním i druhém návrhu ÚP obce Pohoří, a uvedeny ve znění:

Podmínky prostorového uspořádání – pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.3., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.

ad námitka č.3: v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, bylo vypuštěné jako nepřípustné využití: dělení pozemků.

ad námitka č. 4a): v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Podmínky prostorového uspořádání bylo stanovena výšková regulace ve znění:

maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví

ad námitka č. 4b): v části A.6.3. (PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ) bod 5. plochy rekreace RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, byl vypuštěn z Podmínek prostorového uspořádání doplněný regulativ: součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní.

#### Odůvodnění podané námítky 4a):

V námitkách podaných k 2NÚP jsem rozporoval velký rozsah nekonceptních a nepřiměřených změn a úprav, který doznal 2NÚP oproti 1NÚP.

Námitka směřovala i vůči výškovému taxativnímu regulativu 6 m. Jako částečné vyhovění námítky je uváděn v 3NÚP úprava na 7 m.

Výše jsem jako příklad povoleného nového záměru v plochách RI uvedl záměr na mně sousední parcele č. 317/3. Předmětná parcela není nijak moc svažité, ale přesto v místě pro vlastníka pro stavbu nejvýhodnějším je takový sklon rostlého terénu, že podezdívka má průměrnou výšku 0,9 m a v nejvyšším bodě je 1,8 m od rostlého terénu. Výška stavby od úrovně podlahy v 1 NP k střešnímu hřebeni je 6,65 m. Celkem tedy dle definice výšky stavby je předmětná stavba 7,55 m výšky. Jak je uvedeno výše, se záměrem vyjádřila souhlas obec i pořizovatel. Stavba je vyprojektovaná jako minimalistická a úsporná. Přesto se nevejde ani do výškového regulativu prosazovaného pro plochy RI do ÚP

Vzhledem k uvedenému počtu stavebních pozemků v plochách RI a charakteristické typické členitosti terénu v celém řešeném území je jisté, že některé pozemky mají daleko obtížnější terénní podmínky, než jsou obecně v poměrně rovinaté části Pohorka, tudíž i podmínky pro založení stavby budou v jiných částech správního území obce obtížnější a je nutné překonat větší výškový rozdíl než 1,8 m při stavbě rekreačního objektu obvyklých rozměrů. Pak by podkroví nebylo realizovatelné s funkční využitelnou výškou.

Obec upustila v 3NÚP od taxativní výškové regulace prosazované v 2NÚP ve všech předmětných zastavitelných plochách vyjma ploch RI a RZ. Jedná se tak o další příklad nevyrovnaného přístupu v stanovení restrikcí mezi plochami rekreačními a ostatními.

Tak jako je výšková regulace u staveb ostatních vymezena v územním plánu počtem podlaží a dále je určena charakterem místa a zástavby v daném místě (kritérium posuzované v územním řízení), tak stejně koncipovaná výšková regulace musí být dostačující i pro stavby rekreační.

#### Odůvodnění podané námítky 4b):

V námitkách podaných k 2NÚP jsem popsal, jak by mohla vypadat zástavba v jednotlivých funkčních plochách v důsledku nekonceptních a nedomyšlených doplnění provedených do 2NÚP. Že v mnoha případech by plošná výměra staveb vedlejších mohla výrazně převyšovat maximální přípustnou výměru stavby hlavní. Což je z principu nesmysl a byla to koncepční chyba. V 3NÚP jsou veškeré taxativní limity pro max. zastavěnou plochu stavby hlavní vypuštěny, vyjma ploch k rekreaci. Tím teoretická možnost plošné převahy vedlejších staveb nad stavbou hlavní vzala za své, vyjma ploch rekreačních. U ploch RI byla tedy doplněná další prostorová regulace, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80% plochy zastavěné stavbou hlavní.

I zde se jedná o příklad nevyrovnaného přístupu v stanovení restrikcí mezi plochami rekreačními a ostatními.

Navíc v případě tohoto doplněného regulativu je zcela zřejmé, že teoretický nežádoucí důsledek z jednoho nekoncepčního omezení má být eliminován dalším nekoncepčním omezením. V konečném důsledku v uplatnění všech prostorových regulativů navržených v 3NÚP k plošné regulaci stavby hlavní a vedlejších, by celková přípustná zastavěná plocha všech přípustných staveb v případě vztaženém k pozemkům v mém vlastnictví vyjadřovala v procentuálním vyjádření hodnotu 8,8 %. Když současně prostorový regulativ pro plochy RI deklaruje právo na 15 %.

S 1NÚP jsem vyjádřil nepodáním námítky svůj souhlas s limitem 15 %. Další restrikce deklarovaného potenciálu ploch RI nemají kvalifikované, věcné odůvodnění.

**Námítce se vyhovuje.**

**V podmínkách prostorového uspořádání plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byla vypuštěna max. výška hlavní stavby 7 m, výška stavby je určena pouze podlažností (1 NP + podkroví), obdobně byla upravena max. výška doplňkových staveb – vypuštěna byla max. výška 3,5 m, výška je stanovena pouze podlažností (1NP). Maximální procento zastavění je stanoveno pouze 15 % stavebního pozemku, bylo vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup>. Vypuštěna byla podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní.**

Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě opakovaných námitek, především vlastníků staveb pro rodinnou rekreaci, byl Návrh prověřen a požadavkům bylo ve velké míře vyhověno. Regulativy plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zjednodušeny a dle požadavků námitek vráceny do znění navržené pro veřejné projednání. Výšku staveb pro rodinnou rekreaci určuje pouze podlažnost (1 NP + podkroví), vypuštěna byla max. výška stavby stanovená v metrech. Zpřesněná definice podkroví byla vypuštěna, pro potřeby územního plánu bude používána definice podkroví dle metodiky MMR a příslušných ČSN. Obdobně jako u staveb pro rodinnou rekreaci byla upravena regulace výšky u doplňkových staveb, vypuštěna byla max. výška v metrech, doplňkové stavby budou regulovány pouze podlažností (1 NP). Dále bylo na základě opakovaných námitek vypuštěno stanovení max. velikosti plochy zastavěné stavbou pro rodinnou rekreaci 70 m<sup>2</sup> a také podmínka stanovující, že součet ploch zastavěných doplňkovými stavbami nepřesáhne 80 % plochy zastavěné stavbou hlavní. Zastavěná plocha je limitována pouze jako max. 15 % stavebního pozemku. Vypuštěn byl zákaz dělení pozemků v ploše rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

## **C.8. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PO TŘETÍM OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO DNE 31. 1. 2022**

Zastupitelstvo obce Pohoří, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námítkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námítky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

**1) Námitka č. j. MUCE 28317/2022** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 27. 1. 2022 námitku [REDAKCE], která se týká pozemku parc.č. 600, k.ú. Pohoří u Prahy.

#### **1. Námitka k pozemku p.č. 600 - využití pozemku:**

Jako majitelka dotčeného pozemku p.č. 600 k.ú. Pohoří u Prahy zapsaném na listu vlastnictví č. 657 k.ú. Pohoří u Prahy vznášením námitky k návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s navrženou plochou v návrhu územního plánu na **p.č. 600** velikosti 2073 m<sup>2</sup> ve využití NL - Plochy přírodního charakteru, kde má vzniknout "lokální biocentrum" jelikož tento pozemek je veden jako trvalý travní porost. Navrhuji využití pozemku (1/2 části pozemku) přilehlé ke komunikaci jako **RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**.

**V příloze č. 1** je uveden rozsah navrhované změny jako dostavby rekreačního území sousední obce v souladu a návazností na platný ÚPD Těpetín a to v částech mých námitek i jako celku, na který současný návrh územní plán nenavazuje a nerespektuje ho:

- části oplocených pozemků se stavbami rekreační oblasti Pekelce jsou využívány a oploceny s drobnými stavbami a současný návrh ÚPD nerespektuje jejich současné využití a označuje je za NL - lesní pozemky.;
- návaznost navržené komunikace oba konce na navržené komunikace územního plánu obce Těpetín.;
- Návrh zohledňuje jako dostavbu území v jeden celek jak využití části pozemku p.č. 600 k rekreaci RI, tak i sousední pozemky p.č. 597/1 a p.č. 597/2 ve vlastnictví obce Pohoří což může přinést do obecní kasy nemalé finanční prostředky a obce bude konat v zájmu řádného hospodáře vůči svým občanům.

**Námitce se nevyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc.č. 600, k.ú. Pohoří u Prahy nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Přípomínky a námitky lze podávat pouze k částem měněným oproti předchozímu (druhému opakovanému) veřejnému projednání, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Řešeného pozemku se třetí opakované projednání netýkalo.

Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

#### **2. Námitka k pozemku p.č. 600 - navržené lokální biocentrum:**

Nesouhlasím a navrhuji a žádám o zrušení nebo zmenšení rozsahu "lokálního biocentra" na dotčené parcele č. 600. Návrh na zmenšení "lokálního biocentra" je uveden v příloze č. 1 tohoto dokumentu.

Jako celek nemůže být p.č. 600 veden jako biocentrum jelikož biokoridor je oblast obývaná volně žijícími zvířaty a má být oddělena od lidských aktivit, kde nebude docházet k lidskému kontaktu. Dotčený pozemek p.č. 600 sousedí s komunikací č. 727/2 a naproti s obydlí zónou na území chatařské osady Pekelce (č. 456/1, č. 1071, č. 869, č. 986, č. 871, č. 455, č. 222 atd), kde dochází k nadměrnému hluku (sekání trávy, lidský hluk, hluk z aut atd.). Dále na dotčeném pozemku p.č. 600 jsou náletové stromy - osiky, které na začátku pozemku p.č. 600 u komunikace č. 727/2 vzrostly do velkých rozměrů cca 15 metrů a ohrožují majetek majitele pozemku č. 263/6, který mě neustále napomíná na velikost stromů a bojí se, že tyto stromy spadnou na jejich dům č. 456/1. V minulosti na jejich pozemek spadla velká větev. Pokud se



tyto stromy neodstraní, mohla by pak vzniknout i větší škoda na jejich majetku, proto budu žádat obec Pohoří, abych tyto všechny nebezpečné náletové stromy mohla odstranit. Druhá část dotčeného pozemku p.č. 600 u Markvartova rybníka je klidnější a vhodnější pro biocentrum.

### **Námítce se nevyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc.č. 600, k.ú. Pohoří u Prahy nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Připomínky a námítky lze podávat pouze k částem měněným oproti předchozímu (druhému opakovanému) veřejnému projednání, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Řešeného pozemku se třetí opakované projednání netýkalo.

Z výše uvedených důvodů nebylo námítce vyhověno.

**2) Námítka č. j. MUCE 60099/2020** - Proti návrhu Územního plánu Pohoří (dále jen „Návrh“) podala dne 2. 2. 2022 námítku [REDAKCE], která se týká pozemku parc.č. 319/3, k.ú. Pohoří u Prahy.

Jako vlastník pozemku podávám proti návrhu/změně č. HLV-B2-3 územního plánu obce Pohoří ze dne 26. 9. 2016 tímto následující námítku:

**1. Nesouhlasím o ponechání mého pozemku jako „orná půda“ ve chvíli, kdy všechny ostatní okolní pozemky jsou územním plánem změněny na „zahradu“.**

Svou námítku odůvodňuji tím, že v minulosti se jednalo o jeden celek (jeden pozemek), který byl následně rozdělen na jednotlivé části. Je proto velmi nelogické, když všechny ostatní části původního celku byly změněny na zahrady a můj pozemek ponechán jako orná půda. Již v době rozdělení původního pozemku nám obcí bylo slíbeno změnu pozemků na zahrady, bohužel do dneška ještě žádná změna neproběhla. Proto nechápu vyloučení mého pozemku z této změny.

Navíc je na můj pozemek přístup pouze přes úzkou cestu 319/1, takže jako orná půda pozemek určitě nelze využívat. I prakticky -sice sousedí s pozemkem parc.č. 325, ale ani s tímto pozemkem nemůže vytvořit obdělávaný celek, neboť je tu výškový rozdíl cca 1 m.

Touto změnou územního plánu se cítím poškozená na svých vlastnických právech, neboť pozemek nelze momentálně ani oplotit, takže opakovaně mi na mém pozemku vzniká černá skládka všech zahrádkářů, kterým se na můj pozemek hodí odvážet vše, co nechtějí mít na svém pozemku.

Tímto Vás žádám o změnu mého pozemku parc.č. 319/3 kú Pohoří u Prahy na zahradu.

### **Námítce se nevyhovuje.**

#### Odůvodnění:

Podatel je jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc.č. 319/3, k.ú. Pohoří u Prahy nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje

obdobně podle § 52. Připomínky a námitky lze podávat pouze k částem měněným oproti předchozímu (druhému opakovanému) veřejnému projednání, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Řešeného pozemku se třetí opakované projednání netýkalo.

Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

### **Poučení**

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.

.....  
Ing. Irena Čížková  
místostarostka obce

.....  
Ing. Petra Adámková  
starostka obce

V .....

dne.....

## C.9. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

**Příloha č. 1:** Přehled stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu územního plánu Pohoří konanému dne 20.7.2018 a jejich vyhodnocení

<b>A/ Dotčené orgány:</b>				
Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	HSKL-3028-2/2018-PCNP ze dne 2.8.2018, MUCE 47897/2018 ze dne 6.8.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 34013/2018 ze dne 17.8.2018; MUCE 50664/2018 ze dne 17.8.2018	U lokality Z26-BV1 u nejbližší plánované zástavby prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD.	Požadavek zapracován. Pro lokalitu Z26 bylo zařazeno do přípustného využití, do regulativů příslušné plochy (BV1) pro lokalitu Z26 podmínka prokázání splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu stávající lokality VD.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	SVS/2018/076345-S ze dne 22.6.2018; MUCE 38997/2018 ze dne 22.6.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Stř.kraje, Zborovská 11, Praha 5	080916/2018/KUSK ze dne 14.8.2018; MUCE 50374/2018 ze dne 16.8.2018; doplněno dohodou čj. 160584/2018/KUSK ze dne 18.12.2018; MUCE 79626/2018 ze dne 21.12.2018	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ZPF:</b> Na základě dohody souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z07 a Z08 (plocha VD) a K08 (plocha Nso).	Bez požadavků na řešení.
			Nesouhlasí se zařazením ploch změn v krajině K02 až K11 dle tabulky 17. Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF do zastavitelných ploch. Orgán ochrany ZPF uvolnil tyto plochy k nezemědělskému využití pro navrhované (nikoliv stavební) účely. Na základě dohody souhlasí s navrženým řešením.	Požadavek zapracován. V tabulce č. 17 Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF byly odlišeny zastavitelné plochy (Z03-Z27) od ploch změn v krajině (K01-11), názvy a hodnoty sloupců zůstaly zachovány.

			Odstranit rozpor v kapitole C.3.5.4.3 Přehled a zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch u funkčních ploch, které jsou dle svého názvu nezastavitelné (plochy Wp, ZS, NSs).	Požadavek zapracován. V kap. C.3.5.4.3 Přehled a zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině bylo „Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch“ upraveno na „Zdůvodnění zařazení do ploch změn v krajině“ pro všechny uvedené plochy změn v krajině (K02 – K11).
			<b>ochrana ovzduší, lesů, prevence havárií:</b> nesouhlasí s odnětím lokality Z28-RX z PUPFL.	Požadavek zapracován. Pro lokalitu Z28 nebude možnost vynětí z PUPFL.
			Nesouhlasí s vymezením plochy Z06-RI na lesním pozemku. Lze řešit s KN.	Požadavek zapracován. Pro lokalitu Z06 nebude možnost vynětí z PUPFL.
			Upozorňuje na nutnost souhlasu OSSL pro umístění staveb do 50 m od okraje lesa.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor kultury:</b> není příslušný. Vyjadřuje se příslušná ORP.	Bez požadavků na řešení.
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-191996-1/ČJ-2018-0100MN ze dne 28.6.2018; MUCE 40478/2018 ze dne 29.6.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2018/500/1208 ze dne 10.8.2018; MUCE 49548/2018 ze dne 13.8.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 44746/2018 ze dne 28.6.2018; MUCE 41660/2018 ze dne 4.7.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.

9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-99827-6/OSM-2016 ze dne 10.8.2018; MUCE 49321/2018 ze dne 10.8.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 20133/2019 OŽP/Hau ze dne 16.8.2018; MUCE 50370/2018 ze dne 17.8.2018	<b>vodoprávní úřad:</b> záměry využití plochy výroby a skladování vyžadující zásobování vodou a odkanalizování jsou limitovány možnostmi zajištění dostatečné kapacity pro jejich napojení	Požadavek zapracován. Pro plochy výroby a skladování byla doplněna podmínka prokázání zajištění dostatečné kapacity zásobování vodou a odkanalizování.
			Rozšiřování splaškové kanalizační sítě bude v obci možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV, která je kapacitně vytížena.	Požadavek zapracován. Pro zastavitelné plochy byla v textové části doplněna podmínka, že rozšiřování splaškové kanalizační sítě (prodlužování řadů) v obci bude možné až po intenzifikaci stávající obecní ČOV.
			Doporučuje v max. míře akumulaci dešťových vod a jejich další využití např. pro závlahu.	Požadavek zapracován. Doporučení bylo zapracováno do textové části.
			<b>orgán ochrany přírody:</b> pro plochy výroby a skladování (VD) požaduje zvýšit % ozelenění na 30 % a výšku objektu určit v metrech (limit max. výška 10 m).	Požadavek zapracován. Podmínky plochy výroby a skladování byly upraveny následovně: % ozelenění min. 30 %, výška objektů max. výška 10 m. Do vymezení pojmů byla doplněna definice výšky stavby - průměrná výška od rostlého terénu.
			Pro všechny plochy ÚSES vyloučit trvalé oplocení. Do podmínek využití ploch, kde je vymezen ÚSES doplnit "realizací staveb na plochách ÚSES nesmí být narušena kontinuita a funkce ÚSES".	Požadavek zapracován. Pro všechny plochy ÚSES bylo doplněno jako nepřipustné trvalé oplocení. A do podmínek využití ploch, kde je vymezen ÚSES byla doplněna

			podmínka "realizací staveb na plochách ÚSES nesmí být narušena kontinuita a funkce ÚSES".
		<b>orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
		<b>odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
		<b>ochrana ZPF:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
		<b>orgán státní správy lesů:</b> 1a) v ochranném pásmu lesa navrhuje formulaci "plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právní předpisů (např. stavební zákon)."	Požadavek zpracován. Pro pozemky v tzv. v ochranném pásmu lesa byla doplněna formulace "plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních právní předpisů (např. stavební zákon)."
		1b) Regulativ o odstupech stavby od lesa uvést ve všech plochách, které sousedí s lesem.	Požadavek zpracován. Regulativ o odstupech byl doplněn ve všech plochách, které sousedí s lesem a umožňují výstavbu.
		2) Nesouhlasí s možností odnětí PUPFL v plochách RX (lesní pozemek, na kterém je budova). Tyto rekreační stavby byly povolovány a vnímány jako dočasné.	Požadavek zpracován. Pro chaty vymezené v plochách RX (lokality Z28) nebude umožněno vyjmutí z PUPFL. Stejný požadavek uvádí i orgán ochrany lesů KÚSK ve svém stanovisku 080916/2018/KÚSK ze dne 14.8.2018.

			<p>3) Nesouhlasí s návrhem regulativů RX - ponechat zákaz rozvoje a možnost pouze nezbytné údržby, vyjmout možnost napojení chat na technickou infrastrukturu a vybavení chat zařízení na odvádění a jímání nebo čišění vody, možnost dětských hřišť apod., pro nezbytnou údržbu nestanovovat podmínky prostorového uspořádání (max. výška hl. stavby a max. % zastavění), regulativ zachování stavajících vzrostlých stromů netřeba, RX se týká jen zastavené plochy pod chatami.</p>	<p>Požadavek zapracován. Pro plochu RX byl v podmínkách stanoven zákaz rozvoje a možnost pouze nezbytné údržby, bude nepřipustná možnost napojení chat na technickou infrastrukturu a vybavení chat zařízení na odvádění a jímání nebo čišění vody, bude nepřipustná možnost dětských hřišť apod.. Pro nezbytnou údržbu nebudou stanoveny podmínky prostorového uspořádání (max. výška hl. stavby a max. % zastavění), regulativ zachování stavajících vzrostlých stromů netřeba, RX se týká jen zastavené plochy pod chatami.</p>
			<p>4) V regulativech ploch NL jsou přípustné pouze cyklotrasy na vyznačených trasách a po lesních cestách.</p>	<p>Požadavek zapracován. V regulativech ploch NL byly cyklostezky změny na cyklotrasy na vyznačených trasách a po lesních cestách.</p>
			<p>5) Nesouhlasí s lesními cestami se zapsanou ochranou PUPFL vymezenými jako součást veřejných prostranství.</p>	<p>Požadavek zapracován. Na lesních pozemcích nebudou vyznačeny komunikace jako součást veřejných prostranství (plocha DC), všechny tyto pozemky budou v plochách NL.</p>
			<p>6) Nesouhlasí s vymezením plochy Z06-RI na lesním pozemku.</p>	<p>Požadavek zapracován. Pro lokalitu Z06 nebude možnost vynětí z PUPFL. Stejný požadavek uvádí i orgán ochrany lesů KÚSK ve svém stanovisku 080916/2018/KÚSK ze dne 14.8.2018.</p>

			Doporučuje uvolnit pozemky parc.č. 238; 239; 437; 553; 190/4 + přílehlá část 190/1; 293/4,5; 388/1,2; 446/1; 545/2,4,5,6;548/3; 580/8; 620/2,5; 664/2 (část + pozemky chat); 664/9,14,15; 682 (část); 711/12,14; 713/2,16; 715/2,4,6,7,10,11,14,15,18,20,22 z režimu PUPFL	Požadavek zpracován. Vyjmenovaným pozemkům byla doplněna možnost uvolnění z režimu PUPFL.
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.






20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6 (VUSS)	102976/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 11.7.2018; MUCE 42602/2018 ze dne 11.7.2018	Souhlasí s předloženým Návrhem Územního plánu Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
<b>B/ Sousední obce:</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Město Jílové u Prahy Masarykovo nám. 194 254 01 Jílové u Prahy	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice-Olešovice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz 285	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížku 73, Kamenice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	Obec Krhanice, Krhanice 46	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Obec Libeň Libeň 35, Dolní Břežany	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Obec Sulice Kostelecká 150, Sulice-Želivec	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
<b>C/ Oprávněný investor</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5	3797/18/KLT ze dne 4.6.2018; MUCE 36164/2018 ze dne 11.6.2018	1) Návrh ÚP Pohoří musí být v souladu se ZÚR.  2) U rozvojových lokalit respektovat OP silnic II. a III. třídy.	1) Připomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří je v souladu se ZÚR a s platnými právními předpisy.  2) Připomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří musí být v souladu s platnými právními předpisy. Návrh ÚP Pohoří respektuje OP silnic II. a III. třídy - 15 m. Vyznačení ochranných pásem je součástí Koordinačního výkresu.

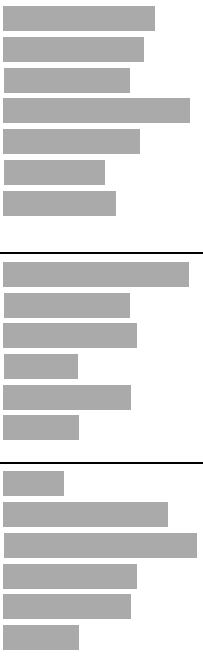

			3) Řešení stávající a budoucí dopr. infrastruktury musí odpovídat vyhl. 501/2006 Sb.	3) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří zohledňuje ustanovení vyhl. 501/2006 Sb.
			4) Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice.	4) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří se zasazuje především o přednostní zastavění ploch, které jsou v současné době již zainvestovány komunikacemi, inženýrskými sítěmi a o využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.
			5) Pěší a cyklistickou dopravu a územní rezervy zajistit dle platných ČSN.	5) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří připouští rozšíření cyklostezek a pěšin umožňujících prostupnost krajiny. Případné záměry budou v souladu s platnými ČSN.
			6) V případě nárůstu dopravy upravit příslušným způsobem silniční síť.	6) Přípomínka nebyla zpracována. V návrhu ÚP Pohoří jsou stanoveny zásady pro umístění komunikací a požadavky na parametry komunikací.
2	GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	5001756173 ze dne 12.7.2018, MUCE 43503/2018 ze dne 16.7.2018	1) Respektovat stávající plynárenská zařízení vč. jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.	1) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří je v souladu s platnými právními předpisy.
			2) Zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚP.	2) Přípomínka nebyla zpracována. Plynárenská zařízení zakreslena v koordinačním výkrese.
			3) Zpracovat podmínku vyžádání vyjádření o sítích od GasNet pro všechny stavby a opatření před zahájením přípravných a projektových prací.	3) Přípomínka nebyla zpracována. Tento požadavek není předmětem ÚP, nelze jej zpracovat. ÚP nemůže obsahovat procesní podmínky. Tento požadavek se týká procesu povolování staveb a je v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

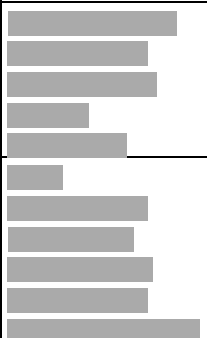
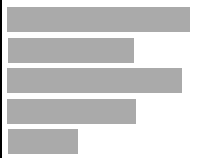
3	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	40137/2018-242- Má/SP-2018/9514 ze dne 27.7.2018; MUCE 47128/2018 ze dne 1.8.2018	1) Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dalšími právními předpisy. Srážkové vody ze střech RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou zasakovány v podélných zasakovacích pásech či zařízeních. Do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady těchto zařízení.	1) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří je v souladu s platnými právními předpisy.
			2) Upřednostňují centrální systém odkanalizování s odvedením splaškových odpadních vod na společnou ČOV. Domovní ČOV navrhovat pro ojedinělou zástavbu. U sezónních rekreačních objektů navrhovat jímky na vyvážení.	2) Přípomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří v kap. A.4.2.1.2 Odkanalizování potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářských objektů. Pro odkanalizování zastavitelných ploch se předpokládá rozšíření ČOV v Chotouni na 600 EO. Vody z rekreačních objektů budou akumulovány v nepropustných bezodtokových jímkách, příp. ČOV. Pro plochu RI jsou v dalších podmínkách využití stanoveny regulativy odvádění, jímání nebo čištění odpadních vod.
			3) Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany u drobných toků a o šíři 8 m od břehové čáry na obě strany u významných vodních toků (§ 49 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb.)	3) Přípomínka nebyla zpracována. Dodržování ustanovení zákonů platí obecně, cílem územního plánování není dublování zákonů, nýbrž vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

<b>D/ Ostatní připomínky</b>				
1	[REDACTED]	MUCE 43125/2018 ze dne 13.7.2018	Žádá změnu celého pozemku č. 450/1 na zastavitelnou plochu. V návrhu ÚP Pohoří je uvedena pouze část pozemku jako zastavitelná plocha Z20, plocha SR.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh ÚP Pohoří vymezil dostatek zastavitelných ploch pro bydlení v jižní části Skalska. Vzhledem k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny je další vymezování zastavitelných ploch v této části obce nevhodné.
2	[REDACTED]	MUCE 44467/2018 ze dne 19.7.2018	Žádá změnu celého pozemku č. 720/8 a st. 134, k.ú. Pohoří u Prahy, na plochu rekreační.	Připomínka byla zapracována. Objekt bývalé slepičárny není svým charakterem stavbou v zahrádkářské kolonii. Pozemky č. 720/8 a st. 134 byly přeřazeny z ploch RZ do plochy RI.
3	[REDACTED]	MUCE 45812/2018 ze dne 25.7.2018	Nesouhlasí s plochou PV na pozemcích parc.č. 562/30 a 562/20.	Připomínka nebyla zapracována. Dotčené pozemky zpřístupňují okolní pozemky pro rodinné domy. Plocha veřejné prostranství má definované hlavní využití veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch - náměstí, tržiště a prostranství s parterem upraveným zpevněnými plochami a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Pozemky RD musí být veřejně přístupné. Navrhovaná plocha je v souladu s charakterem a využitím dotčených pozemků.

4		MUCE 45815/2018 ze dne 25.7.2019	Nesouhlasí s výměrou 0,1420 ha zastavitelné plochy Z25, v ploše SK na poz. parc.č. 562/1. V žádosti na pořízení byla odsouhlasena výměra 5000 m <sup>2</sup> .	Přípomínka nebyla zapracována. Navržená výměra 0,1420 ha je vzhledem k velikosti a potřebám obce a plánovanému využití pro cukrárnu dostatečná. Plánované rozšíření východním směrem zasahuje do II. třídy ochrany ZPF. Podle novely zákona o ochraně ZPF zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.). Navýšení záborů ZPF a rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této části nevhodné.
5		MUCE 45817/2018 ze dne 25.7.2020	Nesouhlasí s vyznačením vzdálenosti 50 m od okraje lesa v koordinačním výkresu - např. u pozemku 469/1.	Přípomínka nebyla zapracována. Ze zákona č. 289/1995 o lesích vyplývá povinnost vyznačení vzdálenosti 50 m od okraje lesa pro všechny lesní pozemky. V KN jsou předmětný pozemek veden jako PUPFL a pro všechny lesní pozemky je bez výjimky povinnost vzdálenost 50 m od okraje lesa vyznačit.
6		MUCE 45818/2018 ze dne 25.7.2021	Žádá zakreslit část pozemku parc.č. 521 do ploch bydlení. Žádosti na pořízení s tímto požadavkem bylo vyhověno.	Přípomínka nebyla zapracována. Obec Pohoří má dostatek zastavitelných ploch, navýšení záborů ZPF a rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této části nevhodné. Projektant odůvodní, proč žádost nebyla zapracována (žádosti na pořízení bylo vyhověno).


7	[REDACTED]	MUCE 46859/2018 ze dne 30.7.2018	Žádá o opuštění památkové ochrany usedlosti čp. 109, pozemek parc.č. st. 22/1, st. 22/2.	Připomínka byla zpracována. Památková ochrana čp. 109 byla vypuštěna.
8	[REDACTED]	MUCE 47137/2018 ze dne 1.8.2017	Žádá o odstranění statusu architektonicky cenná stavba u usedlosti čp. 103, pozemek parc.č. st. 26.	Připomínka byla zpracována. Památková ochrana čp. 103 byla vypuštěna.
9	Biopharm, a.s., IČO 46356606, Pohoří - Chotouň 90, 254 49 Jílové u Prahy	MUCE 471360/2018 ze dne 1.8.2018	<p>1) Nesouhlasí s klasifikací ústavu v textové části ÚP. Jako podnikatelský subjekt chtějí přeřadit z kap. A.4.3 Koncepce občanského vybavení do sekce A.3.2. - Výroba a podnikání (biotechnologie).</p> <p>2) Podmínky pro plochu OX (areál výzkumného ústavu) neumožňují žádný další rozvoj ani další výstavbu. Žádají vypustit z hlavního využití slovo "existující", rozšířit max. % zastavění na 25 %, min. % ozelenění snížit na 55 % a do přípustného využití doplnit "stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmív a steliva".</p>	<p>1) Připomínka nebyla zpracována. Jedná se o Výzkumný ústav biofarmacie a veterinárních léčiv, jehož hlavním předmětem podnikání je výzkum a vývoj v oblasti veterinárních přípravků a přípravků pro ochranu rostlin. Dle § 6 písm. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území zahrnují plochy občanského vybavení pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum. Klasifikace jako občanské vybavení je v souladu s touto vyhláškou.</p> <p>2) Podmínka byla zpracována. V podmínkách plochy OX bylo vypuštěno z hlavního využití slovo "existující", max. % zastavění bylo zvýšeno na 25 %, min. % ozelenění bylo sníženo na 55 % a do přípustného využití bylo doplněno "stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmív a steliva".</p>

<p>10</p>		<p>MUCE 47342/2018 ze dne 2.8.2018</p>	<p>Žádají přearadit pozemky parc.č. 384/3, 384/8, 387/1 a 393/3 z ploch NZ a NL do ploch smíšených obytných (SR) nebo rekreace (RI).</p>	<p>Připomínka nebyla zpracována. Pozemek parc.č. 384/3 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, pozemek parc.č. 384/8 jako orná půda a pozemky parc.č. 387/1 a 393/3 jako trvalý travní porost. Jejich zařazení je v souladu s jejich charekterem. Nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve vymezení cílových charakteristik krajiny nepřipouští rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit. Pozemek parc.č. 384/3 je lesním pozemkem, ostatní pozemky se nachází v ochranném pásmu lesa (50 m). Dotčené pozemky se nacházejí v II. třídě ochrany ZPF. Podle novely zákona o ochraně ZPF zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.). Dále vzhledem k tomu, že Návrh ÚP vymezil dostatek zastavitelných ploch pro bydlení a vzhledem k nežádoucímu rozšiřování zástavby se další vymezení zastavitelných ploch jeví jako nevhodné.</p>
<p>11</p>		<p>MUCE 47343/2018 ze dne 2.8.2018</p>	<p>Žádá zakreslit celý pozemek parc.č. 216/8 do ploch bydlení. Žádosti na pořízení s tímto požadavkem bylo zastupitelstvem vyhoveno.</p>	<p>Připomínka byla zpracována. Pozemek parc.č. 216/8 byl zařazen celý do plochy SV2 (lokalita Z03).</p>

12	Biopharm, a.s., IČO 46356606, Pohoří - Chotouň 90, 254 49 Jílové u Prahy	MUCE 47350/2018 ze dne 2.8.2018	1) Nesouhlasí s klasifikací ústavu v textové části ÚP. Jako podnikatelský subjekt chtějí přefadit z kap. A.4.3 Koncepce občanského vybavení do sekce A.3.2. - Výroba a podnikání (biotechnologie).	1) Přípomínka nebyla zapracována. Jedná se o Výzkumný ústav biofarmacie a veterinárních léčiv, jehož hlavním předmětem podnikání je výzkum a vývoj v oblasti veterinárních přípravků a přípravků pro ochranu rostlin. Dle § 6 písm. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území zahrnují plochy občanského vybavení pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum. Klasifikace jako občanské vybavení je v souladu s touto vyhláškou.
			2) Podmínky pro plochu OX (areál výzkumného ústavu) neumožňují žádný další rozvoj ani další výstavbu. Žádají vypustit z hlavního využití slovo "existující", rozšířit max. % zastavění na 25 %, min. % ozelenění snížit na 55 % a do přípustného využití doplnit "stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmív a steliva".	2) Podmínka byla zapracována. V podmínkách plochy OX bylo vypuštěno z hlavního využití slovo "existující", max. % zastavění bylo zvýšeno na 25 %, min. % ozelenění bylo sníženo na 55 % a do přípustného využití bylo doplněno "stavby pro chov zvířat, příprava a skladování krmív a steliva".
13		MUCE 47905/2018 ze dne 6.8.2018	Žádá vynětí pozemku parc.č. 216/21 ze ZPF pro stavbu RD.	Přípomínka nebyla zapracována. Obec Pohoří má dostatek zastavitelných ploch, navýšení záborů ZPF a rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této části obce nevhodné.
14		MUCE 48279/2018 ze dne 7.8.2018	1) Nesouhlasí s návrhem plochy NSo na pozemcích parc.č. 361 a 357/3, která rozděluje plochu výroby a skladování.	Přípomínka nebyla zapracována. Orgán ochrany ZPF KÚSK nesouhlasil s jiným než navrženým využitím na pozemcích parc.č. 361 a 357/3.



			2) Požaduje rozšířit plochu VD na celou výměru poz. parc.č. 361 a 357/3.	Připomínka nebyla zpracována. Orgán ochrany ZPF KÚSK nesoouhlasil s jiným než navrženým využitím na pozemcích parc.č. 361 a 357/3.
15	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 48420/2018 ze dne 7.8.2018	Žádá přeřadit poz. parc.č. 711/5 z plochy NL do RI.	Připomínka nebyla zpracována. Pozemek parc.č. 384/3 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, pozemek parc.č. 384/8 jako orná půda a pozemky parc.č. 387/1 a 393/3 jako trvalý travní porost. Jejich zařazení je v souladu s jejich charekterem. Nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve vymezení cílových charakteristik krajiny nepřipouští rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit. Pozemek parc.č. 384/3 je lesním pozemkem, ostatní pozemky se nachází v ochranném pásmu lesa (50 m).
16	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 48464/2018 ze dne 8.8.2018	1) Omezit počet bytových jednotek v RD na max. 2 byty, při zachování podmínek prostorového uspořádání a dalších podmínek využití.	Připomínka byla zpracována. Pro rodinné domy byla doplněna podmínka max. 2 bytů.
			2) V ploše Z07 a Z08 VD snížit % zastavění ze 60 na 30 %.	Připomínka byla zpracována. Pro plochy VD bylo sníženo % zastavění na max. 30 %. Dále vzhledem k požadavkům orgánu ochrany přírody byly regulativy upraveny i pro ozelenění - min. 30 % a výška objektů max. výška 10 m.
			3) Doplnit typ plochy SV3 pro čp. 8 a do přípustného využití doplnit možnost skladování baleného tříděného odpadu.	Připomínka nebyla zpracována. V ploše bydlení smíšené není v souladu se základním charakterem plochy vhodné doplnit skladování baleného tříděného odpadu.

			4) V části A.6.2 vypustit odstavce zakazující budování alternativních zdrojů elektrické energie.	Připomínka byla zpracována. Možnost budování alternativních zdrojů elektrické energie byla doplněna do textové části.
			5) Doplnit část 12 - Plochy dopravní infrastruktury DC o místní a účelové komunikace v zastavěném území.	Připomínka byla zpracována. Místní a účelové komunikace byly doplněny do části 12.
			6) Navrhuje vyřadit objekty Chotouň čp. 55, 240 a st. bez čp. na pozemku st. 12/4; Pohoří čp. 15 a st. bez čp. na pozemku parc.č. 5; Skalsko čp. 103, 104, 105, 109, 110 z architektonických a urbanistických hodnot.	Připomínka byla zpracována. Pro vyjmenované objekty byl zrušen statut architektonické a urbanistické hodnoty v ÚP.
			7) U budovy OÚ (čp. 100) změnit část plochy TI a KO5-NSs přilehlou k budově na plochu OV.	Připomínka byla zpracována. Plocha OV byla rozšířena dle požadavku připomínky.
			8) U plochy OV rozšířit podmínky prostorového uspořádání na 3NP + podkroví a hlavní využití doplnit o péči o seniory a komunitní bydlení pro seniory.	Připomínka byla zpracována. Podmínky prostorového uspořádání plochy OV byly upraveny následovně: výškové omezení 3NP + podkroví, hlavní využití doplněno o péči o seniory a komunitní bydlení pro seniory.
			9) Na str. 4 Odůvodnění vypustit neaktuální informaci o vyčerpání vodních zdrojů. V kap. C.3.5.3.2.1 Odůvodnění doplnit aktuální údaje fakturovaného množství vody v posledních letech.	Připomínka byla zpracována. Textová část odůvodnění byla upravena a aktualizována.
17		MUCE 48465/2018 ze dne 8.8.2018	Žádá přeřadit pozemky parc.č. 249, 755/7 a st. 19/1 a 19/2 z plochy SV2 do SV1.	Připomínka byla zpracována. Pozemky parc.č. 249, 755/7 a st. 19/1 a 19/2 z byly přeřezeny plochy SV2 do SV1.
18	VN Sport, s.r.o., IČO 27259676, Na Pískách 579, 254 01 Jílové u Prahy	MUCE 48467/2018 ze dne 8.8.2018	Žádá zvýšit max. % zastavění v ploše OS z 15 % na 40 %.	Připomínka byla částečně zpracována. Pro plochu OS byl upraven regulativ zastavění na max. 30 %.

19		MUCE 48599/2018 ze dne 8.8.2018	Žádá zařadit pozemky parc. č. 190/1 a 190/4 do ploch bydlení.	Připomínka byla zpracována. Pozemky parc. č. 190/4 a část 190/1 (cca 630 m <sup>2</sup> vklíněných mezi plochy bydlení) byly zařazeny do ploch bydlení.
----	--	------------------------------------	---	--

**Příloha č. 2:** Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Pohoří konanému dne 29.7.2019

Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
<b>A/ Dotčené orgány:</b>				
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	HSKL-3115-2/2019-PCNP ze dne 2.8.2019; MUCE 50967/2019 ze dne 8.8.2019	Souhlasí s Návrhem ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 31127/2019 ze dne 26.7.2019; MUCE 48547/2019 ze dne 26.7.2019	Souhlasí s Návrhem ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	SVS/2019/072568-S ze dne 12.6.2019; MUCE 38818/2019 ze dne 13.6.2019	Nemá námítky k návrhu ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	077676/2019/KUSK ze dne 30.7.0219; MUCE 49994/2019 ze dne 5.8.2019	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ZPF:</b> souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana lesů:</b> 1) Souhlasí s vymezením lokality Z29-RI pouze v rozsahu 2,0691 ha, nikoliv v navrženém rozsahu 2,1507 ha (viz. bod 2). 2) Požaduje u pozemku parc.č. 446/1 (o celkové výměře 0,1432 ha) vyčlenit jihovýchodní část o výměře cca 0,0816 ha ze zastavitelných ploch RI a zařadit jej do sousední plochy K11-ZS Plochy zeleně nebo do plochy NZ Plochy zemědělské, aby nedošlo k propojení zastavitelných ploch RI a SR a následnému přerušení návaznosti plochy	1+2) Plocha Z29-RI byla zmenšena o požadovaných 0,0816 ha, tak aby byla zajištěna návaznost ploch krajiny a nedošlo k propojení ploch RI a SR.

			K11-ZS na okolní zemědělskou krajinu.	
			3) Souhlasí s vymezením lokality Z30-SR v navrženém rozsahu 0,1336 ha.	Bez požadavků na řešení.
			4) Sděluje, že k lokalitám K02-Wp, K03-Wp, Z03-SV2, K12-ZV, K13-NSo není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-164424-1/ČJ-2019-0100MN ze dne 28.6.2019; MUCE 42609/2019 ze dne 1.7.2019	Nemá připomínky k návrhu ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 46399/2019 ze dne 12.6.2019; MUCE 41854/2019 ze dne 26.6.2019	Souhlasí s Návrhem ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 49943/2019 OŽP/Hru ze dne 5.8.2019; MUCE 50347/2019 ze dne 6.8.2019; oprava stanoviska MUCE 60987/2019 OŽP ze dne 25.9.2019; MUCE 61541/2019 ze dne 26.9.2019	<b>Vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán ochrany přírody:</b> 1) souhlasí s rozšířením plochy K06-NSs.	1) Bez požadavků na řešení.
			2) Plochy Z07-VD shledává naddimenzované, nesouhlasí s rozšířením ploch VD.	2+3) Požadavek stanoviska nebyl zpracován. Dle ustanovení § 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány uplatnit při veřejném projednání stanoviska k částem řešení, které byly od
3) Požaduje doplnit do podmínek využití území, že v okrajových částech sídel bude zajištěn přechod do krajiny tím, že při okraji zástavby budou zahrady a nebudou zde realizovány žádné stavby.				

			<p>společného jednání změněny. Vzhledem k tomu, že rozsah plochy ani její využití nebo podmínky prostorového uspořádání nebyly od společného jednání změněny, nemá orgán ochrany přírody jako dotčený orgán oprávnění uplatňovat k této ploše stanovisko a požadovat úpravu předloženého návrhu. K návrhu pro společné jednání požadoval orgán ochrany přírody u plochy VD zvýšit % ozelenění na 30 %, stanovit max. výšku objektu v ploše VD na 10 m, pro plochy ÚSES zakázat oplocení a podmínku stanovující v ploše ÚSES realizací staveb narušit kontinuitu a funkčnost ÚSES. Všechny tyto požadavky byly zapracovány. Více požadavků ve svém stanovisku OOP nepožadoval.</p>
		4) Při splnění výše uvedených podmínek bude OOP souhlasit na území kompaktní zástavby - kromě ploch VD.	4) Bez požadavků na řešení (viz. bod 2).
		5) Oprava stanoviska konstatuje, že podmínky ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 4 jsou dohodnuty jen pro vnitřní části sídel, ochrana krajinného rázu není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení. Zvláštní pozornost je třeba věnovat stavebním záměrům	5) Požadavek byl zapracován. V územním plánu bylo uvedeno, že ochrana KR dle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. není dohodnuta v území na okraji sídel a v roztroušené zástavbě odtržené od původních sídel osídlení.

			v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury, občasného vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení a plochách smíšených obytných - komerčních.	
			<b>Orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Ochrana ZPF:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán státní správy lesů:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	109409/2019-1150-OÚZ-PHA ze dne 15.7.2019; MUCE 45643/2019 ze dne 16.7.2019	<p>1) Vyžaduje v územním plánu (v textové i grafické části, část odůvodnění + koordinační výkres) respektovat vymezené území MO pro nadzemní stavby.</p> <p>2) Vyžaduje v územním plánu (do textové i grafické části, část odůvodnění + koordinační výkres) doplnit podmínku závazného stanoviska MO pro výstavbu (vč. rekonstrukce a přestavby) pro větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základové stanice mobilních operátorů.</p> <p>3) Vyžaduje doplnit do grafické části pod legendu koordinačního výkresu poznámku: "Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany."</p>	<p>1+2+3) Požadavek stanoviska nebyl zpracován. Dle ustanovení § 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány uplatnit při veřejném projednání stanoviska k částem řešení, které byly od</p>



				společného jednání změněny. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán souhlasil s Návrhem ÚP Pohoří pro společné jednání bez připomínek a podmínky v území se nezměnily, není dotčený orgán oprávněn požadovat další úpravy výroku Návrhu ÚP Pohoří. Do odůvodnění byly doplněny požadavky MO, požadavkům do výrokové části vyhověno nebylo.
--	--	--	--	---



**B/ Sousední obce:**

Poř.č.	Jméno/adresa			
1	Obec Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz 285	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Město Jílové u Prahy Masarykovo nám. 194 254 01 Jílové u Prahy	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Libeň Libeň 35, Dolní Břežany	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Sulice Kostecká 150, Sulice-Želivec	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	Obec Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížku 73, Kamenice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice-Olešovice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Obec Krhanice, Krhanice 46	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

<b>C/ Oprávněný investor</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5	4561/19/KSUS/KLT/JRC ze dne 27.6.2019; MUCE 42589/2019 ze dne 28.6.2019	1) Provéřít kapacitu stávající silnice III/1052 v souvislosti s nárůstem dopravy ze zastavěných lokalit. V případě nárůstu dopravy upravit příslušným způsobem silniční síť.	1) Připomínka nebyla zpracována. V návrhu ÚP Pohoří jsou stanoveny zásady pro umístění komunikací a požadavky na parametry komunikací.
			2) Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnice III. třídy navrhnout tak, aby byly splněny limity hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.	2) Připomínka nebyla zpracována. Po společném jednání byl zpracován požadavek Krajské hygienické stanice, prokázání splnění hygienických limitů hluku pro lokalitu Z26.
			3) Pěší a cyklistickou dopravu a územní rezervy zajistit dle platných ČSN.	3) Připomínka nebyla zpracována. Návrh ÚP Pohoří připouští rozšíření cyklostezek a pěšin umožňujících prostupnost krajiny. Případné záměry budou v souladu s platnými ČSN.
2	GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	5001962144 ze dne 10.7.2019, MUCE 45321/2019 ze dne 15.7.2019	Sděluje, že v území se nachází vysokotlaké plynovody - stanice katodové ochrany. Je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100 m, vrtaná anoda 40 m, pro elektrický kabel 1 m.	Připomínka nebyla zpracována. Již v Návrhu pro VP je v Koordinačním výkrese zakreslena stanice katodové ochrany plynovodů.
3	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

<b>D/ Ostatní připomínky</b>				
1		MUCE 44130/2019 ze dne 9.7.2019	Pozemky parc.č. 77/2 a část 67/4 žádá zařadit do plochy umožňující vznik jezdeckého oddílu, jízdárny a k tomu náležejících staveb pro jezdecký klub, tj. např. ubytovnu (penzion), bydlení pro personál, ubytování pro děti v rámci příměstského tábora či výcviku jízdy na koních.	Připomínka byla částečně zapracována. Pozemek parc.č. 77/2 se nachází v ploše SV1 (SV), která umožňuje stavby a zařízení nerušící zemědělské výroby. Pozemek parc.č. 67/4 se nachází v nezastavěném území v ploše NSo. V ploše Nso budou povoleny komunikace a v přípustném využití venkovní nezastřešené plochy pro jezdeckví. Rozšiřování zastavěného území není v návrhu územního plánu dále podporováno.
2		MUCE 45443/2019 ze dne 16.7.2019	Žádá zařadit pozemek parc.č. 328 do ploch rekreace. Z důvody možnosti odkupu za účelem oplocení na následného zřízení zelinářské zahrady.	Připomínka nebyla zapracována. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 ve znění platných aktualizací vymezují v cílových charakteristikách krajiny nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit.
3		MUCE 47495/2019 ze dne 24.7.2019	1) Navrhuje zrušit dělení ploch BV a SV na BV1/BV2 a SV1/SV2 podle velikosti pozemku s různým max. procentem zastavění a nahradit je jednotnou plochou BV a SV se specifikovanou max. plochou zastavění v m2 (např. max. zastavění 200 m2, u pozemků nad 1200 m2 max. zastavění 300 m2). Totéž uvést i pro plochy SK.	1) Připomínka byla zapracována. Plochy SV1/SV2 byly sjednoceny do jednotné plochy SV a plochy BV1/BV2 byly sjednoceny do jednotné plochy BV. Upraveny byly také jednotlivé regulativy ploch.

			2) Min. velikost pozemku pro stavbu RD sjednotit na 500 m2.	2) Přípomínka byla zpracována. Velikost pozemku pro RD byla stanovena na min. 500 m2/byt ve stávající zástavbě, 1000 m2/byt v zastavitelných plochách. V případě úpravy parcelace byla doplněna také podmínka přímého napojení na dostatečně kapacitní veřejně přístupnou komunikaci.
			3) Navrhuje přesně specifikovat max. výšku staveb uvedených v plochách (BV, SV, SK) v metrech a také specifikovat odkud se počítá výška stavby.	3) Přípomínka byla zpracována. Vzhledem k svažitosti terénu v jednotlivých částech obce Pohoří bylo vhodné přesně stanovit odkud se počítá výška stavby.
4	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 47499/2019 ze dne 24.7.2019	1) Pro plochy RI a RZ navrhuje nahradit obecné vymezení max. procentem zastavění (15 %) max. plochou zastavění uvedenou v m2 (např. 70 m2).	1) Přípomínce bylo po VP částečně vyhověno, po třetím opakovaném VP vyhověno nebylo. Po VP (2019) bylo v regulativech ploch RI a RZ ponecháno max. % zastavění, regulativ byl rozšířen o max. zastavění v m2, po opětovných námitkách byl tento regulativ po druhém opakovaném projednání vypuštěn.
			2) Navrhuje přesně specifikovat max. výšku staveb uvedených v plochách (RI, RZ) v metrech a také specifikovat odkud se počítá výška stavby.	2) Přípomínce bylo po VP částečně vyhověno, po třetím opakovaném VP vyhověno nebylo. Po VP (2019) byly regulativy ploch RI, RZ rozšířeny o max. výšku stavby, po opětovných námitkách byl tento regulativ po druhém opakovaném projednání vypuštěn.

5		MUCE 48076/2019 ze dne 26.7.2019	Požaduje část pozemku parc.č. 112/2 zařadit do zastavitelné plochy umožňující vznik jezdeckého oddílu, jízdárny a k tomu náležejících staveb pro jezdecký klub, tj. např. ubytovnu (penzion), bydlení pro personál, ubytování pro děti v rámci příměstského tábora či výcviku jízdy na koních.	Přípomínka byla částečně zpracována. Pozemek parc.č. 77/2 se nachází v ploše SV1 (SV), která umožňuje stavby a zařízení nerušící zemědělské výroby. Pozemek parc.č. 67/4 se nachází v nezastavěném území v ploše NSo. V ploše Nso budou povoleny komunikace a v přípustném využití venkovní nezastřešené plochy pro jezdeckví. Rozšířování zastavěného území není v návrhu územního plánu dále podporováno.
6		MUCE 50764/2019 ze dne 7.8.2019 (odesláno 6.8.2019) <b>po termínu</b>	Žádá zařadit pozemky parc.č. 39/1, 289/8, 43/1, 340, 341 do ploch bydlení.	K připomínce se nepřihlíží. Lhůta pro podání připomínek je dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejné projednání o Návrhu územního plánu Pohoří se konalo dne 29.7.2019, tzn. lhůta pro podání připomínek byla nejpozději do 5.8.2019. K později uplatněným připomínkám se dle § 52 odst. 3 nepřihlíží.

**Příloha č. 3:** Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k opakovanému veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Pohoří konanému dne 11.12.2019

Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
<b>A/ Dotčené orgány:</b>				
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 58176/2019 ze dne 20.11.2019; Muce 74407/2019 ze dne 20.11.2019	Souhlasí s návrhem ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	Čj.: SVS/2019/13436-S ze dne 6.11.2019; MUCE 71624/2019 ze dne 6.11.2019	V návrhu ÚP Pohoří nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 16/1999 Sb.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	144746/2019/KUSK ze dne 10.12.2019; MUCE 79841/2019 ze dne 12.12.2019	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ZPF:</b> souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-301663-1/ČJ-2019-0100MN ze dne 13.11.2019; MUCE72614/2019 ze dne 13.11.2019	Nemá připomínek k Návrhu ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO 83789/2019 ze dne 4.11.2019; MUCE 72225/2019 ze dne 12.11.2019	Souhlasí s návrhem ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 80674/2019 ze dne 17.12.2019; MUCE 81554/2019 ze dne 20.12.2019	<b>Vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán ochrany přírody:</b> Upozorňuje na drobnou nepřesnost v označení právní úpravy. V případě krajinného rázu v nezastavěném území je třeba odkázat na § 12 odst. 4 (chybně je uveden odst. 2).	Upozornění bylo zpracováno, odkaz na § 12 byl upraven.
			<b>Orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Ochrana ZPF:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán státní správy lesů:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	112542/2019-1150-OÚZ-PHA ze dne 9.12.2019, MUCE 78823/2019 ze dne 9.12.2019	<p>1) Vyžaduje v územním plánu (v textové i grafické části, část odůvodnění + koordinační výkres) respektovat vymezené území MO pro nadzemní stavby.</p> <p>2) Vyžaduje v územním plánu (do textové i grafické části, část odůvodnění + koordinační výkres) doplnit podmínku závazného stanoviska MO pro výstavbu (vč. rekonstrukce a přestavby) pro větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základové stanice mobilních operátorů.</p>	1+2+3) Požadavek stanoviska nebyl zpracován. Dle ustanovení § 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší



			<p>3) Vyžaduje doplnit do grafické části pod legendu koordinačního výkresu poznámku: "Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany."</p>	<p>podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány uplatnit při veřejném projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán souhlasil s Návrhem ÚP Pohoří pro společné jednání bez připomínek a podmínky v území se nezměnily, není dotčený orgán oprávněn požadovat další úpravy výroku Návrhu ÚP Pohoří. Pořizovatel obdržel totžné požadavky již k návrhu pro veřejné projednání. K návrhu pro opakované veřejné projednání byly doplněny požadavky MO týkající se odůvodnění, požadavkům do výrokové části vyhověno nebylo.</p>
--	--	--	--	--

<b>B/ Sousední obce:</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa			
1	Město Jílové u Prahy Masarykovo nám. 194 254 01 Jílové u Prahy	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice-Olešovice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz 285	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížku 73, Kamenice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

5	Obec Krhanice, Krhanice 46	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Obec Libeň Libeň 35, Dolní Břežany	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Obec Sulice Kostelecká 150, Sulice-Želivec	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

**C/ Oprávněný investor**

Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	5002044924 ze dne 4.12.2019; MUCE 78262/2019 ze dne 6.12.2019	Nemá námítky k Návrhu ÚP Pohoří.	Bez požadavků na řešení.
4	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 11 - Chodov	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

**D/ Ostatní připomínky**

1	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ █	MUCE 81684/2019 ze dne 20.12.2019 (razítko ČP ze dne 18.12.2019)	Doplněním nových regulativů v části A.6.3, plochy s rozdílným způsobem využití BV, SV, SK, RI a RZ se zásadně nabourala logická struktura prostorové regulace. Stavební využití jednotlivých ploch neodpovídá deklarované hierarchii.	Připomínka byla vyhodnocena jako námítka. Celé znění připomínky/námítky vč. způsobu, jak bylo s připomínkou/námítkou naloženo je uvedeno v rozhodnutí o námítkách (námítka k opakovanému veřejnému projednání č. 22).
---	---	---	--	---

**Příloha č. 4:** Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k druhému opakovanému veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Pohoří konanému dne 5.8.2020

Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
<b>A/ Dotčené orgány:</b>				
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 34702/2020; MUCE 48741/2020 doručeno dne 29.7.2020	Souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	SVS/2020/078815-S, MUCE 43881/2020 doručeno dne 8.7.2020	Nejsou dotčeny zájmy.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	093570/2020/KUSK ze dne 10.8.2020; MUCE 60807/2020 dourčeno dne 11.8.2020	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ZPF:</b> souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
<b>odbor dopravy:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.			
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-160727-1/ČJ-2020-0100MN; MUCE 44365/2020 doručeno dne 9.7.2020	Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MUCE 43072/2020 ze dne 2.7.2020; MUCE 49678/2020 doručeno dne 30.7.2020	Souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2		<b>Vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán ochrany přírody:</b> Upozorňuje na drobnou nepřesnost v označení právní úpravy. V případě krajinného rázu v nezastavěném území je třeba odkázat na § 12 odst. 4 (chybně je uveden odst. 2).	Požadavek byl zpracován. V částech řešících ochranu krajinného rázu v nezastavěném území je odkazováno na § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.
			<b>Orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Ochrana ZPF:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
	<b>Orgán státní správy lesů:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.		
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	MUCE 43072/2020 OUP ze dne 2.7.2020; MUCE 49678/2020 doručeno dne 30.7.2020	S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.	Bez požadavků na řešení.

**B/ Sousední obce:**

Poř.č.	Jméno/adresa			
1	Město Jílové u Prahy Masarykovo nám. 194 254 01 Jílové u Prahy	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

2	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice-Olešovice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz 285	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížku 73, Kamenice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	Obec Krhanice, Krhanice 46	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Obec Libeň Libeň 35, Dolní Břežany	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Obec Sulice Kostecká 150, Sulice-Želivec	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

<b>C/ Oprávněný investor</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	MUCE 49618/2020 doručeno dne 30.7.2020	Jako oprávněný investor nemá námitky. Jako příslušný správce povodí vznáší připomínky (viz. níže).	Bez požadavků na řešení.
5	T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 11 - Chodov	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

<b>D/ Ostatní připomínky</b>				
1	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	MUCE 49618/2020 doručeno dne 30.7.2020	1. Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, §20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TNV 75 9011 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.	1) Připomínka nebyla zapracována. Způsob likvidace dešťových vod nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k druhému opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Připomínky a námítky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Způsobu likvidace dešťových vod se třetí opakované projednání netýkalo, tato problematika je však řešena v rámci koncepce technické infrastruktury (především kapitola A.4.2.1.2. Odkanalizování).

			<p>3. Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6m od břehové čáry na obě strany u drobných toků, o šíři 8m od břehové čáry na obě strany u významných vodních toků, pro průchod velkých vod a zároveň a jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt VT, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby.</p>	<p>3) Přípomínka nebyla zpracována. Nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo v šíři 6 m nebylo předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k druhému opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Přípomínky a námítky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo podél vodotečí v šíři 6 m nebylo řešeno v rámci třetího opakovaného projednání, nicméně tato problematika je již řešena v rámci koncepce uspořádání krajiny (kapitola A.5.4. Ochrana před povodněmi a protierozní opatření).</p>
--	--	--	--	--



**Příloha č. 5:** Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k třetímu opakovanému veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Pohoří konanému dne 31.1.2022.

Poř.č.	Název DO/organizace:	Čj./ doručeno dne:	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení stanovisek, připomínek a způsob řešení
<b>A/ Dotčené orgány:</b>				
1	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	MUCE 17390/2022 ze dne 17.1.2022	Souhlasí.	Bez požadavků na řešení.
4	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	MUCE 228253/2021 ze dne 20.12.2021	Nemá dotčené zájmy chráněné zákonem.	Bez požadavků na řešení.
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	155659/2021/KUSK; MUCE 34504/2022 ze dne 7.2.2022	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			lesy: souhlasí	
			<b>ochrana ZPF:</b> souhlasí s návrhem.	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> není příslušný.	Bez požadavků na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
		<b>odbor dopravy:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.	

7	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
9	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 32471/2022 ze dne 2.2.2022; oprava MUCE 48695/2022 ze dne 9. 3. 2022	<b>Vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán ochrany přírody:</b> nesouhlasí z hlediska ochrany krajinného rázu s úplným vypuštěním definice podkroví z vymezených pojmů ve výroku textové části ÚP s tím, že definice může být oproti původnímu návrhu volnější. OOP požaduje, aby u nově budovaných nebo přestavovaných objektů bylo dodrženo, že pojmem podkroví je míněn vnitřní prostor nad poslední stropní konstrukcí pod konstrukcemi krovu sedlové, valbové, polovalbové, popř. stanové střechy. To znamená, aby nad posledními stropními konstrukcemi objektů nemohly vznikat "nástavby" s pultovými střechami, nazývané jako podkroví.	Požadavek stanoviska nebyl zpracován. Dle ustanovení § 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací

			<p>OOP bere na vědomí, že požadavek týkající se definice podkroví již není možno zohlednit vzhledem k tomu, že nebyl vznesen v předchozích fázích projednání ÚP.</p>	<p>dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží. Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona můžou dotčené orgány uplatnit při veřejném projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán v Návrhu pro veřejné projednání (verze 05/2019) souhlasil s následující definicí: Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití. Tvar střechy zde nebyl definován. V Návrhu pro třetí VP byla definice podkroví vypuštěna s odůvodněním, že pro potřeby územního plánu bude používána definice dle MMR. Tato definice je stejného znění jako výše citovaná definice, jen její znění není dublováno v územním plánu. V konečném vyznění se pro OOP i</p>
--	--	--	--	--

				všechny ostatní uživatele ve výkladu pojmu podkroví v územním plánu nic nemění. OOP vzal tyto skutečnosti na vědomí.
			<b>Orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Odpadové hospodářství:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Ochrana ZPF:</b> není příslušný. Stanovisko vydává KÚSK.	Bez požadavků na řešení.
			<b>Orgán státní správy lesů:</b> nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
10	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
11	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
12	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
13	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
15	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
16	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha 1	MUCE 227215/2021 ze dne 16.12.2021	Nemá námítky.	Bez požadavků na řešení.

17	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
18	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
19	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
20	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

**B/ Sousední obce:**

Poř.č.	Jméno/adresa			
1	Město Jílové u Prahy Masarykovo nám. 194 254 01 Jílové u Prahy	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
2	Obec Kamenice, Ringhofferovo náměstí 434, Kamenice-Olešovice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Obec Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz 285	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
4	Obec Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížku 73, Kamenice	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	Obec Krhanice, Krhanice 46	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
6	Obec Libeň Libeň 35, Dolní Břežany	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
7	Obec Sulice Kostelecká 150, Sulice-Želivec	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.


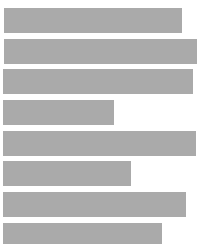
<b>C/ Oprávněný investor</b>				
Poř.č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5			
2	GasNet, s.r.o., IČO 27295567, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
3	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	MUCE 3130/2022 ze dne 5.1.2022	Jako oprávněný investor nemá námitky. Jako příslušný správce povodí vznáší připomínky (viz. níže).	Bez požadavků na řešení.
4	ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV - Podmokly	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.
5	T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 11 - Chodov	---	Nevyjádřili se.	Bez požadavků na řešení.

<b>D/ Ostatní připomínky</b>				
1	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	MUCE 3130/2022 ze dne 5.1.2022	1) Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. Č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území a dalšími právními předpisy dle TNV 75 9011 a ČSN 75 9010. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace či přímo do toku budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.	1) Připomínka nebyla zpracována. Způsob likvidace dešťových vod nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném

				<p>veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Přípomínky a námitky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Způsobu likvidace dešťových vod se třetí opakované projednání netýkalo, tato problematika je však řešena v rámci koncepce technické infrastruktury (především kapitola A.4.2.1.2. Odkanalizování).</p>
			<p>2) Upřednostňujeme centrální systém odkanalizování s odvedením splaškových odpadních vod na společnou ČOV. Domovní ČOV lze navrhovat pro ojedinělou zástavbu (u objektů určených k trvalému bydlení). U rekreačních objektů nevyužívaných celoročně navrhovat septiky se zemním filtrem nebo jímky na vyvážení.</p>	<p>2) Přípomínka nebyla zapracována. Způsob likvidace splaškových vod nebyl předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Přípomínky a námitky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně</p>

				(textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Způsobu likvidace spalškových vod se třetí opakované projednání netýkalo, tato problematika je však řešena v rámci koncepce technické infrastruktury (především kapitola A.4.2.1.2. Odkanalizování).
			3) Podél koryt vodních toků bude zachováno volné, nezastavěné pásmo o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany u drobných toků (§ 49 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt VT, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby (týká se především ploch Z09-BV2,Z29-RI a Z11-PV).	3) Připomínka nebyla zpracována. Nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo v šíři 6 m nebylo předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Připomínky a námítky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo podél vodotečí v šíři 6 m nebylo řešeno



				v rámci třetího opakované projednání, nicméně tato problematika je již řešena v rámci koncepce uspořádání krajiny (kapitola A.5.4. Ochrana před povodněmi a protierozní opatření).
2		MUCE 27298/2022 ze dne 26.1.2022	<p>Nedostatečné a nepřesné vyznačení plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití na Hlavním výkresu B2 u pozemků st.p. 2 a p.č. 7.</p> <p>Odůvodnění: U pozemků s označením st.p. 2 a p.č. 7 jsou tyto plochy na Hlavním výkresu B2 vyznačeny sice správným barevným rozlišením avšak s použitým indexem pouze ve tvaru SV, přičemž jak Legenda Hlavního výkresu, tak textová část k Návrhu uvádí možné indexy ve tvaru SV1 a či SV2. Označení černého indexu plochy u výše uvedených pozemků ve tvaru SV by mohlo vést v budoucnu k nejednoznačnému výkladu a proto žádám o zpřesnění indexového označení, které bude mít přímou vazbu na Legendu hlavního výkresu B a na textovou část návrhu (např. SV 1).</p>	Připomínka byla zpracována. Pozemkům parc.č. st. 2 a st. 7, k.ú. Pohoří byl vymezen jasný index plochy, aby nedocházelo k nejasnostem při výkladu územního plánu. Stejně jako v Návrhu pro veřejné projednání (verze 05/2019) jsou řešené pozemky vymezeny v ploše SV1.
3		MUCE 30731/2022 ze dne 1.2.2022	<p>Žádost o změnu územního plánu na pozemků parc.č. 223/11 a 222/5, k.ú. Pohoří u Prahy, obec Pohoří - RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p>Odůvodnění: Dovolujeme si Vás požádat o zařazení pozemků parc.č. 223/11 a 222/5 o ploše 721 a 93 m<sup>2</sup> v k.ú. Pohoří u Prahy, obec Pohoří do probíhající změny Územního plánu obce Pohoří - změna využití na RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Pozemky jsou na okraji Chotouně a navazují na stávající zástavbu. V současné době je přes pozemek pěšina a někdy vyježděné koleje od aut pro přístup na sousední pozemky, proto bychom rádi pozemek oplotili</p>	Připomínka nebyla zpracována. Pozemky parc.č. parc.č. 223/11 a 222/5, k.ú. Pohoří u Prahy nebyly předmětem úprav Návrhu ÚP Pohoří k třetímu opakovanému veřejnému projednání. V případě, že dojde na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu (§ 53 odst. 1) je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednán na

			a následně využili pro vlastní rekreační účely. Výška stavby by byla: 1NP+ podkroví s procentem zastavění: 15%.	opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52. Připomínky a námítky lze podávat pouze k měněným částem, které byly pro větší přehlednost vyznačeny barevně (textová část) a formou plných a potlačených barev (výkresová část). Řešených pozemků se třetí opakované projednání netýkalo.
--	--	--	---	---

## C.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POHOŘÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

### Počet listů textové části odůvodnění Územního plánu Pohoří:

175 očíslovaných stran textu A4

### Počet výkresů grafické části odůvodnění Územního plánu Pohoří:

3 výkresy grafické části, označené pořadovými čísly:

Tab. 21. Tabulka výkresů grafické části odůvodnění

D1	Koordinační výkres	1 : 5 000
D2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
D3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

