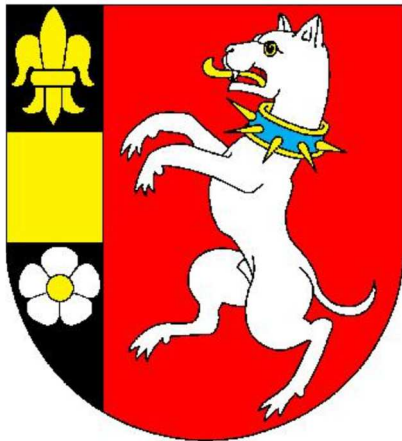




# ÚHONICE

## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXT ODŮVODNĚNÍ OOP č. 1/2025

ZPRACOVATEL:

**Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice  
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:  
**Ing. Milena Morávková**  
Psáry č.ev. 279, 252 44 Psáry  
autorizace ČKA 02305

POŘIZOVATEL:

MěÚ Černošice

DATUM:

prosinec 2025

## ÚZEMNÍ PLÁN ÚHONICE

| Záznam o účinnosti                                   |                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Označení správního orgánu, který územní plán vydal   | Zastupitelstvo obce Úhonice                                                          |
| Datum vydání                                         |                                                                                      |
| Datum nabytí účinnosti                               |                                                                                      |
| Pořizovatel                                          | Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice |
| Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele | Ing. arch. Klára Zvěřevová                                                           |
| Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele           | vedoucí odboru územního plánování                                                    |
| Podpis a otisk úředního razítka                      |                                                                                      |

# ODŮVODNĚNÍ

## Obsah odůvodnění:

### A Textová část odůvodnění

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) | Stručný postup pořízení územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 3  |
| b) | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zák. 283/2021 Sb. (stavební zákon).....                                                                                                                                                                                    | 6  |
| c) | Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....                                                                                                                                                       | 9  |
| d) | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....                                                                                                                                                                                               | 12 |
| e) | Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....                                                                                                                                                                                                                  | 17 |
| f) | Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....                                                      | 27 |
| g) | Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| h) | Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí..... | 28 |
| i) | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....                                                                                                                                                                         | 28 |
| j) | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....                                                                                                                                                          | 41 |
| k) | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. ....                                                                                                                                                                                       | 41 |
| l) | Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....                                                                                                                                                                        | 45 |
| m) | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....                                                                                                                                                                  | 46 |
| n) | Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....                                                                                                                                                                                                                                           | 51 |
|    | Údaje o počtu listů .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 52 |

### B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

|              |                                   |          |
|--------------|-----------------------------------|----------|
| výkres č. o1 | Koordinační výkres                | 1: 5000  |
| výkres č. o2 | Výkres širších vztahů             | 1: 50000 |
| výkres č. o3 | Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1: 5000  |

## Stručný postup pořízení územního plánu.

Obec Úhonice, IČ: 00235059, se sídlem Na Návsí 24, 252 18 Úhonice, podala dne 12. 5. 2022 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 Územního plánu Úhonice. Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 27. 4. 2022 usnesením č. 12 rozhodlo o ukončení pořizování územního plánu se zpracovatelem Doc. Ing. arch. Ivanem Horkým, DrSc, IČ 12628379, o ukončení procesu a usnesením č. 13 rozhodlo o zahájení nového procesu pořízení územního plánu. Určeným zastupitelem je Mgr. Bc. Martin Kučera, starosta obce.

*pozn.: dosud platný územní plán, tj. ÚPNSÚ Úhonice ve znění jeho Změny č. 2. Územní plánu sídelního útvaru Úhonice byl vydán obecně závaznou vyhláškou obce Úhonice č. 1/1997, o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Úhonice, která nabyla účinnosti 15. 5. 1997. Změna č. 1 ÚPNSÚ byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Úhonice č. 2/2006, která nabyla účinnosti 25. 10. 2006. Změna č. 2 ÚPNSÚ byla vydána jako opatření obecné povahy č. 1/2018, které nabýlo účinnosti 13. 4. 2018. Odkazy v textu na „platný ÚP“ se tedy váží k tomuto ÚPNSÚ po změně č. 2.*

Zastupitelstvo svým usnesením ze dne 14. 2. 2022 rozhodlo, že územní plán bude pořizován s prvky regulačního plánu.

Oznámení o zveřejnění návrhu zadání územního plánu Úhonice č. j. MUCE 226804/2022 OUP ze dne 10. 11. 2022 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 10. 11. 2022 a na úřední desce Obecního úřadu Úhonice dne 10. 11. 2022. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání návrhu zadání územního plánu Úhonice na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání návrhu zadání územního plánu Úhonice č.j. MUCE 227310/2022 OUP z 10. 11. 2022 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je územní plán pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Pořizovatel zároveň opatřením č.j. MUCE 226795/2022 OUP informoval o zveřejnění návrhu zadání územního plánu oprávněné investory. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona návrh zadání územního plánu upravil a předložil zastupitelstvu obce Úhonice upravený návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zadání zapracovány. Zohlednění požadavků a připomínek je uvedeno jako příloha č. 1 Odůvodnění. Zadání územního plánu Úhonice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Úhonice dne 19. 1. 2023.

Návrh územního plánu Úhonice zpracoval Ing. arch. Tomáš Russe, ČKA 03228 podle schváleného Zadání územního plánu Úhonice.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 23746/2024 OUP ze dne 13. 2. 2024 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Úhonice dne 19. 3. 2024. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh územního plánu Úhonice a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů 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 23763/2024 OUP Návrh územního plánu Úhonice, oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 13. 2. 2024 a na úřední desce Obecního úřadu Úhonice, Na Návsí 24, 252 18 Úhonice dne 14. 2. 2024. Pořizovatel zároveň opatřením č.j. MUCE 23775/2024 OUP ze 13. 2. 2024 informoval o zveřejnění návrhu územního plánu oprávněné investory. Po dobu 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu mohl každý uplatnit své připomínky. Zohlednění stanovisek dotčených orgánů je uvedeno v příloze č. 1 Odůvodnění, vyhodnocení připomínek je uvedeno v příloze č. 2 Odůvodnění.

Návrh územního plánu Úhonice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j.: 080131/2024/KUSK ze dne 17. 6. 2024, dle kterého krajský úřad zjistil nesoulad návrhu územního plánu s požadavkem č. 26 Politiky územního rozvoje ČR, a to z důvodu, že se některé zastavitelné plochy bydlení BV nacházejí v záplavovém území, z části v aktivní zóně.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu územního plánu. Současně z důvodu nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „NSZ“) pořizovatel v souladu s ustanovením § 323 NSZ zajistil úpravu souladu obsahu návrhu územního plánu Úhonice s tímto zákonem.

S ohledem na rozsah úprav i přechodem na NSZ požádal pořizovatel o potvrzení odstranění vad návrhu Krajský úřad Středočeského kraje až po těchto úpravách. Potvrzení o odstranění nedostatků bylo vydáno pod Č.j. 0444833/2025/KUSK dne 21.3.2025

Na základě došlých stanovisek došlo k několika zásadním úpravám (úpravy vyvolané připomínkami viz příloha č.2):

- v aktivní zóně záplavového území není žádná rozvojová plocha, a to ani v zastavěném území
- na základě požadavku dotčeného orgánu (dále též DO) MěÚ Černošice byly upraveny textové regulace, zejména ploch lesních a přírodních, dále byly doplněny i obecné textové regulace; rozsah úprav byl konzultován s DO
- byly zapracovány některé požadavky Povodí Vltavy tam, kde to podrobnost ÚP umožňuje včetně odstranění změnových ploch v aktivní zóně záplavy; ostatní požadavky (stanoviska i vodního zákona) jsou požadavky na stavby, nejedná se tedy o podrobnost ÚP
- byla zrušena rozvojová plocha Z.17 a rezerva R.VE1, a to na základě požadavku DO MěÚ Černošice, ale i negativního stanoviska KÚSK, ZPF; nesouhlas dal i správce plynovodu
- byla zrušena plocha K. RO1, na základě konzultace s DO byla plocha převedena do kategorie návrhu plochy změn v krajině K.AT2, odpovídající možnosti založení ovocného sadu, což z velké části odpovídá i původnímu záměru; další využití plochy tak i nadále musí být v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území
- stanovisko MŽP, v aktualizovaných datech ÚAP je uvedeno sesuvné území, bylo doplněno do koordinačního výkresu – nemá vliv na koncepci ÚP, je pouze jedno v západním okraji řešeného území, výhradně v lesním porostu
- plocha Z.16 byla upravena dle požadavku KÚSK, byla vymezena plocha ZS v potřebné šíři
- plocha Z.8 byla zmenšena podle hranice v platném ÚP
- požadavky MO byly zapracovány do odůvodnění, včetně údaje v koordinačním výkresu

*Pozn.: vzhledem k obsahové změně v odůvodnění přechodem na NSZ byl postup úpravy odůvodnění následujícím způsobem:*

- *zpracovatel upravil strukturu odůvodnění podle NSZ, prostým přesunem kapitol, případně textu mezi nimi*
- *následně byly odstraněny veškeré souvislosti se zákonem 183/2006Sb., text byl bez náhrady upraven v souladu s NSZ, tabulky jsou nahrazeny novými*
- *pouze tam, kde je to z důvodu kontinuity důležité, byl ponechán původní text beze změny a doplněn, typicky v kapitole k) a m)*

*Provedení formou revize nebo prostého doplnění je z důvodu změny struktury obsahu technicky neproveditelné.*

Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 22548/2025 ze dne 18. 2. 2025 zaslal krajskému úřadu koordinační výkres a textovou část odůvodnění návrhu územního plánu po úpravách s žádostí o potvrzení odstranění nedostatků Návrhu územního plánu Úhonice. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č. j.: 044833/2025/KUSK ze dne 21. 3. 2025 odstranění nedostatků potvrdil a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

V rámci projednání návrhu územního plánu Úhonice ve společném jednání nevznikla potřeba řešit rozpory mezi stanovisky jednotlivých dotčených orgánů.

Upravený a posouzený Návrh územního plánu Úhonice pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č. j. MUCE 53936/2025 OUP z 16. 4. 2025 podle § 96 nového stavebního zákona a ve ve smyslu § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 334b stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Úhonice, Na Návsí 24, 252 18 Úhonice dne 16. 4. 2025 a oznámil konání veřejného projednání dne 6. 5. 2025 v sále obecní stodoly v areálu Obecního úřadu Úhonice, Na Návsí 24, 252 18 Úhonice. S upraveným a posouzeným Návrhem územního plánu Úhonice bylo možné se seznámit v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice, na Obecním úřadě Úhonice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) a v Národním geoportálu územního plánování.

Pořizovatel opatření č.j. MUCE 53936/2025 OUP z 16. 4. 2025 zaslal dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a pozval je na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu územního plánu Úhonice.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 56138/2025 OUP ze dne 16. 4. 2025 podle ustanovení § 42 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh územního plánu Úhonice je doručován veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 53936/2025 OUP.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Úhonice zpracovaný Ing. arch. Tomášem Russe a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad mohly v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do 15 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý v souladu s § 97 stavebního zákona uplatnit své připomínky.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska, zajistil řešení případných rozporů a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace. Návrh vyhodnocení připomínek pořizovatel v souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona zaslal dne 30. 6. 2025 dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu územního plánu pro veřejné projednání je uvedeno v tabulce v příloze č. 3 Odůvodnění. Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 97 nového stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 6. 5. 2025 je v příloze č. 4 tohoto odůvodnění.

Vzhledem k nastalým pochybnostem a nejednoznačnosti ve věci správnosti lhůty pro doručení oznámení o konání veřejného projednání veřejnosti tak, aby lhůta pro doručení oznámení byla v souladu s právními předpisy, pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem přistoupil k nařízení nového veřejného projednání, s tím, že Návrh územního plánu pro veřejné projednání z 03/2025 bude veřejnosti doručen ještě jednou, tak, aby bylo splněno ustanovení § 172 odst. 4 správního řádu, podle kterého dobu a místo konání veřejného projednání správní orgán oznámí na úřední desce nejméně 15 dnů předem.

Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 168732/2025 OUP z 4. 9. 2025 oznámil a doručil veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Úhonice, Na Návsí 24, 252 18 Úhonice dne 4. 9. 2025 oznámení o konání nového veřejného projednání dne 8. 10. 2025 v sále obecní stodoly v areálu Obecního úřadu Úhonice, Na Návsí 24, 252 18 Úhonice. S Návrhem územního plánu Úhonice bylo možné se seznámit ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadě Úhonice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) a v Národním geoportálu územního plánování.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil Návrh územního plánu Úhonice shodný s návrhem projednaným na veřejném projednání dne 6. 5. 2025, zveřejněným na úředních deskách obce Úhonice a pořizovatele dne 16. 4. 2025.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Úhonice zpracovaný Ing. arch. Tomášem Russe a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 98 odst. 2 zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace (2. část). Návrh vyhodnocení připomínek pořizovatel v souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona dne 30. 10. 2025 zaslal dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení souhlasily.

Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 97 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 8. 10. 2025 je v příloze č. 5 Odůvodnění.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem na základě výsledků projednání zpracoval pokyny pro úpravu návrhu, projektant na základě pokynů Návrh územního plánu Úhonice upravil.

Vzhledem k tomu, že nebyla provedena taková úprava, při které by byly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku (dále jen "podstatná úprava"), nebylo nařízeno další projednání.

Pořizovatel v souladu s § 104 odst. 1 vyhodnotil, že návrh územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vyhodnocení je ověřeno v jednotlivých částech odůvodnění.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně v souladu s § 104 předložil schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním k vydání.

## a) **Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zák. 283/2021 Sb. (stavební zákon)**

Obec Úhonice je součástí republikové rozvojové oblasti OB1 Praha. Obec je silně ovlivněna přímým dosahem dálnice D5 a Prahy, dále silným rozvojovým potenciálem, daným dosahem další vybavenosti v Rudné. Prakticky je součástí rozvojové osy OS1, která se samozřejmě v místě OB1 do ní začleňuje. Obec prakticky spadáje zaměstnaností a vybaveností pouze do Prahy, případně do Berouna. Pro obec má největší význam přímá dostupnost Prahy po dálnici D5 a město Rudná s veškerou základní i vyšší vybaveností.

Obec je tak zejména určena pro bydlení, na druhou stranu má velký vliv značný podíl vysoce kvalitní zemědělské půdy. Obecně lze tak obec charakteristickou jako zemědělskou se silným rozvojovým potenciálem pro bydlení, díky OB1.

Pozn. Obec leží ve specifické oblasti SOB9, má vliv na konkrétní řešení ploch a krajiny, nikoliv na širší vztahy v území. Viz dále.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v hlavním a koordinačním výkrese. Územní plán navrhuje přeložky této nadmístní veřejné dopravní infrastruktury – viz dále problematika ZÚR po poslední 15. a 16. aktualizaci.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura sídla a nenavrhují se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně zemědělskou krajinou, obec nemá výrazný rekreační potenciál s výjimkou lokálního, jedná se o obec s nadstandardní dopravní dostupností do bližších i vzdálených pracovních center. Vhodný rozvoj v souladu s demografickým vývojem je prakticky pouze pro bydlení, v návaznosti na budoucí přeložku II/101 lze ale očekávat i rozvoj jiného typu – zejména v oblasti komerčního využití. Problematický ale bude vždy střet mezi záměry rozvoje a ochranou ZPF.

Zájem o bydlení v obci je nadstandardní, většina ploch je postupně využívána a část je blokována pouze majetkoprávními vztahy a absencí splaškové kanalizace a ČOV.

Obec má vodovod, nemá splaškovou kanalizaci ani ČOV, ale ta je již na začátku výstavby. Lze předpokládat další nárůst požadavku na plochy bydlení po dokončení splaškové kanalizace – **ta byla prozatím největší brzdou rozvoje a využitelnosti stávajících rozvojových ploch.**

Napojení na okolí je dále dopravními a nadzemními trasami VN. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je dostačující, obchvat obce v rámci přeložky II/101 je dán požadavky ZÚR, viz dále.

**Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy; širší vztahy naopak mají výrazný vliv na řešení ÚP – a to v oblasti rezerv, případně koridorů nadregionální dopravy a dále požadavků na rozvoj ploch pro bydlení (OB1)**

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje obytnou, estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou posíleny vymezením části ploch do ploch přírodních, katastr sám o sobě je z části (západní) zalesněn, krajinná zeleň je vázána na údolnice a v zemědělské krajině se vyskytuje převážně v návaznosti na stávající komunikace a jako pozůstatek historických cest. ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně (MU) a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní porost (AL, plochy změn).

Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit (s výjimkou ochrany ZPF). Koncepce ÚP předpokládá postupný dynamický růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace. Předpoklad růstu je dán zejména jejím umístěním v OB1, v návaznosti na přímou dostupnost hlavního města.

Přesto dochází návrhem k omezení růstu oproti platnému ÚP, důvodem je zejména doplnění urbanistické koncepce o obytné zahrady na úkor možné zástavby a vyjmutí některých rozvojových ploch z návrhu. Viz odůvodnění dále.

Velikost sídla není dostatečná pro vymezení nových staveb pro zemědělskou výrobu. Vymezení nových ploch pro zemědělské využití by bylo v rozporu s požadavky zadání i celkové koncepce sídla. Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na hlavní město. Pro podporu lokální úrovně je doplněna struktura ploch OK, umožňující i drobnou a nerušící výrobu.

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, návrh doplňuje okrajové plochy. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla.

#### **Ochrana architektonických hodnot:**

- viz bod. b.2.1) textu ÚP (výroku)

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně doplnění. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy, dále podrobnou regulaci v plochách s prvky regulačního plánu. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

#### **Ochrana urbanistických hodnot:**

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace. Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot. Nejhodnotnější část sídla má regulaci v podrobnosti RP

#### **Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny**

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – AL, případně konkretizováno v krajinných úpravách K. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

Plocha sídla je dále členěna na plochy bydlení BV, SV a systému zahrad ZZ, tak jak je na české vesnici běžné. Na okraji sídla tak vzniká kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, možnosti umístění doplňkových chovatelských staveb apod. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména údolních niv. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

Zpracovatel se dále zabýval i požadavky ÚP z hlediska vyhodnocení ochrany krajinného rázu. Celkově je v krajině nutné vyhodnocení zásahů na krajinný ráz.

#### **Požadavky na ochranu nezastavěného území**

ÚP vyloučil konkrétní typy staveb možných umístit podle §122, odst. 1 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území, viz dále kapitola i)

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině.

#### **Vyhodnocení souladu s požadavky zák. 283/2021 Sb.**

Při zpracování Územního plánu Úhonice bylo postupováno v souladu se zákonem 283/2021 Sb.

*Pozn.: pro společné jednání bylo vzhledem k přechodnému období stále využito zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s 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.*

ÚP byl pro veřejné projednání upraven do jednotného standardu platného od 1.7.2024. Identicky jsou upraveny a doplněny odkazy na novely veškerých právních předpisů od 1.7.2024, včetně aktualizace ZÚR.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona (ještě 183/2006 Sb.) a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu pro veřejné projednání byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy k 31.12.2024; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

Územní plán Úhonice je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle předchozího platného zákona 183/2006Sb. (stavební zákon) a dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Pořízení nového ÚP Úhonice bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, které ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutností aktualizovat původní územně plánovací dokumentaci obce (Územní plán sídelního útvaru Úhonice z roku 1997 ve znění jeho Změn č. 1 a 2). Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu obce na kvalitativně novou úroveň podle pravidel aktuálního stavebního zákona. ÚP Úhonice nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území, stanovuje podmínky tak, aby byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Obsah a struktura ÚP Úhonice byla upravena dle požadavků zejména § 80 - 84 nového stavebního zákona a dle jeho přílohy č. 8 (283/2021Sb). Územní plán Úhonice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařídí dle ustanovení § 15 - § 33 vyhlášky 157/2024 Sb., pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území. Územní plán Úhonice obsahuje prvky regulačního plánu, jak stanovilo zastupitelstvo obce v zadání územního plánu, možnost užití prvků regulačního plánu odpovídá ustanovení § 82 stavebního zákona.

Návrh územního plánu Úhonice je v souladu s § 59 stavebního zákona zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace podle požadavků stavebního zákona a požadavků vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Struktura standardizovaných jevů Územního plánu Úhonice odpovídá požadavku dle přílohy č. 10 vyhlášky, výkresová část je zpracována v souladu s požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu a na grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití dle přílohy č. 12 a 13 vyhlášky, dokumentace splňuje požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu dle přílohy č. 14. Správnost byla ověřena pořizovatelem a byla provedena kontrola Územního plánu Úhonice pomocí validačního nástroje v Národním geoportálu územního plánování. Dle výsledku kontroly je Územní plán Úhonice v souladu s jednotným standardem, protokol o provedení kontroly je přiložen v příloze tohoto odůvodnění.

## **b) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

### **c.1) Ochrana veřejného zdraví**

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví. Zatížení z průjezdné komunikace (II./101) odpovídá jejímu vytížení, přeložka je součástí ZÚR i návrhu ÚP.

V území je dále hlukový limit z letiště Ruzyně (letiště Václava Havla), požadavek na ochranu proti hluku a vibracím je obecně stanoven v ÚP, jedná se o detail pro návrh konkrétní stavby mimo podrobnost ÚP.

### **c.2) Radonové riziko, geologické podmínky**

#### **GEOLOGICKÉ POMĚRY**

Předkvartérní podklad – pískovce (svrchní křída - báze cenomanského perucko-korycanského souvrství) v reliktní mocnosti prvních jednotek m, v jejich podloží břidlice s polohami drob a prachovců (ordovické letenské souvrství), povrch předkvartérního podkladu v předpokládané hloubce cca 4 – 8 m pod povrchem terénu, svrchní zóna předkvartérního podkladu (pískovce) obvykle silně zvětřalá, silně rozpukaná, níže pak v řádu prvních jednotek metrů přechod do mírně zvětřalých hornin, středně rozpukaných s nízkou mocností, resp. s přechodem do ordovických zvětřalých břidlic s polohami prachovců a drob, silně až středně rozpukaných.

Kvartérní pokryv – na celém území lze předpokládat výskyt deluviofluviálních sedimentů, lokálně svrchu překryté i eolickodeluviálními uloženinami, v zóně podél vodoteče svrchu i fluviální náplavy, s celkovou předpokládanou min. mocností přirozených kvartérních uloženin cca 4 m.

Hladina spodní vody - převážně piezometrické úrovně hladiny pod terénem (většinou mělce pod povrchem), podzemní voda v ZÚ vázána na rozvolněnou a rozpukanou zónu skalního podkladu – pukliny v pískovcích, popř. níže v břidlicích s prachovci a drobami, s proměnlivou puklinovou porozitou (u pískovců spíše větší, u břidlic nižší), podzemní voda ve skalním podkladu piezometricky napjatá, s výstupní úrovní mělce pod povrchem terénu, podzemní voda z podloží „proniká“ pozvolna do kvartérního pokryvu výše, ten je relativně málo propustný (převaha jemnozrnných zemin), tj. podzemní voda „snižuje“ konzistenci kvartérních zemin (převážně tuhá), zejména od báze kvartéru směrem výše, s pozvolnou infiltrací podzemní vody do vodoteče, popř. s vytvářením podmáčeného území. Úroveň hladiny lze očekávat v některých oblastech i níže (v rozmezí hloubek cca 0,5 – 1,5 /2,0/ m), generelní směr proudění podzemní vody směrem k vodotečím, při nepatrném hydraulickém spádu, navíc zeminami s velmi nízkou propustností (porozitou).

#### **RADONOVÉ RIZIKO**

Převažující radonový index 2, ve východní části 1.

### **c.3) Ochrana území před povodněmi**

V území jsou vymezené plochy povodní, včetně aktivní zóny – na Radotínském potoce. Viz dále i.5)

Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní, zejména způsobených změnou koryta splachy z polí.

V ploše aktivní zóny, Q20 a Q5 nejsou navrhované žádné rozvojové plochy. V části zastavěného území jsou ale části zastavitelných ploch navrženy do plochy Q100. Důvodem je zejména využití navazujících ploch mimo Q100. Plochy jsou vymezeny tak, aby stavební pozemek umožnil výstavbu mimo Q100, ale měl dostatečnou velikost podle ÚP. V souladu s požadavky s ustanovením zák. 254/2001 Sb. tak lze umožnit výstavbu mimo záplavy, ale přitom řešit požadavky na technické řešení oplocení v podrobnosti, která již nepřísluší územnímu plánu.

Pozn. viz dále podrobněji kapitola d.1)

### **c.4) Ochrana ložisek nerostných surovin**

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor nebo jiný limit z oblasti geologie.

Do koordinačního výkresu byla doplněna plocha sesuvného území, bez dopadu na koncepci návrhu ÚP.

**c.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.**

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

V území jsou vymezeny záplavy, včetně aktivní zóny na Radotínském potoce. V aktivní zóně ani Q5 a Q20 není navržena žádná plocha umožňující stavbu pro bydlení. Ostatní druhy staveb je nutné řešit vždy v jednotlivém případě v rámci umístění stavby v souladu s platnými právními předpisy. (viz výše c.3)

Návrh ukrytí osob

V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít obecní úřad (stodola), celková kapacita je cca. 50 osob. Případně ve škole až 100 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Stávající restaurace mají omezené kapacity pro hromadné stravování v řádu desítek porcí. Školní jídelna do 120 jídel/den.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít prostory úřadu, stodoly a hasičské zbrojnice.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je v Rudné, Chýni a dále v Praze.

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s odvozem mimo řešené území, součástí návrhu je plocha pro tříděný odpad.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

Obec má vlastní vodovod, v území nejsou zdroje pitné vody, pouze historické soukromé studně.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie

V území není žádný náhradní zdroj el. energie. Agregáty jsou pouze lokálního charakteru v soukromém vlastnictví.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

V sídle je přímo vodní nádrž, dále několik rybníků.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel

V území není žádná vhodná plocha, nejbližší ČS PHM v Rudné, nebo v Jenči.

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K účelu lze nouzově využít plochy fotbalového hřiště.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pro pohřebnictví lze využít nejbližší hřbitov v obci, dále v obcích Svárov a Hořelice, Rudná, jiné plochy v území nejsou. Kapacity hřbitovů jsou omezené.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

#### Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné ze stávajících nebo navrhovaných pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z požární nádrže i rybníků.

Přímo v obci je jednotka SDH (5) s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS z Kladna je 25 minut, z Prahy a Berouna identicky. Případně SDH (3) z Rudné, dojezd 15 minut.

Varovné zařízení – siréna na obecním úřadu, funkční obecní rozhlas.

Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

### **c.6) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahují vymezená území Ministerstva obrany:

#### **1) OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb.**

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

#### **2) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů je samostatně v příloze č.1 a 3.**

### c) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

*Od doby zpracování návrhu ÚP k veřejnému projednání došlo k vydání změny č. 8 PUR závazné od 1.10.2025. Změna se týká některých celostátních priorit územního plánování a zejména definic struktury osídlení. S ohledem na velikost a rozsah změn se změna PUR návrhu ÚP netýká.*

#### d.1) Požadavky z PÚR ve znění 8. změny (znění od 1.10.2025):

##### Priority územního plánování:

Územní plán Úhonice respektuje požadavky vyplývající z celostátních priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. b. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídla.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídla a jeho charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících hodnotných staveb. Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Součástí návrhu je krajinná a rozptýlená zeleň z důvodu krajinného rázu i další změny v krajině pro její dlouhodobou ochranu.

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí. Regulace ploch umožňuje i rozvoj drobného podnikání ve struktuře obytné části území

*Pozn: návrh výrazně reflektuje kontinuitu na základě platného ÚP.*

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přílehlého okolí. Plocha OK má drobný potenciál zaměstnanosti pro jednotlivce, dominantní je ale blízkost sjezdu z D5 a dostupnost hlavního města. Výraznou změnou může být realizace přeložky II/101.

(19) ÚP nevymezuje nové plochy pro výrobu, stávající areál zemědělské výroby je stabilizován ve svém využití.

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s dominantním zemědělským využitím, ochrana krajiny (ale zároveň i ZPF, převodem ploch z orné půdy na stabilnější plochy TTP a sadů) je zvýšena vymezením ploch změn v krajině.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména vymezením prostupnosti ploch změnami v krajině (MU) a vymezením konkrétního trasování ÚSES.

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro obnovu historických cest, ale fakticky formou remízků, nikoliv dopravní plochou. Zeleň v sídle je definována plochami ZZ, které navazují na části veřejně přístupné zeleně ZS a na okraji sídla tvoří přechod do krajiny.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Obec nemá prakticky žádný potenciál pro cestovní ruch,

nepředpokládá se ale dopad do struktury území nebo tlaku na jiné využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace nebo hipostezky a hipotrasy.

(23) Cestní a silniční síť je dostačující, ÚP tak vymezuje nové plochy pouze pro lokální prostupnost krajinou, řešené území je zatíženo rozvojovým záměrem přeložky silnice II. třídy, záměr je převzat ve dvou podobách ze ZÚR, závazná je převzata a zpřesněna v návrhu ÚP. Varianta původní ZÚR (dnes již neplatná, ale navazující na vydaná rozhodnutí např. ČOV, ale i dílčích přeložek komunikací) je stabilizována v dopravních rezervách.

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny a navrženy plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality.

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. ÚP definuje podrobně i koncepci likvidace dešťových vod, zejména požadavkem v zastavitelných plochách. Záplavy viz bod (26) a c.3)

(26) Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zóny záplavového území a mimo Q5 a Q20. Část zastavitelných ploch ale zasahuje do Q100, jedná se ale výhradně o zastavitelné plochy v zastavěném území, které jsou součástí platného územního plánu, kde jsou označeny jako stav – nejedná se tedy o faktickou změnu oproti platnému ÚP. Naopak zpracovatel minimalizoval jejich rozsah, plochy ale navazují na stávající zahrady a stávající rozvojové plochy s ucelenou dopravní koncepcí již zčásti provedenou, případně vymezenou v KN.

V návrhu pro VJP se tak jedná výhradně o plochy Z9, Z10, Z11, Z13 a Z14; u všech ploch je rozsah RZV vymezen tak, aby umožňoval na jednu stranu vymezit stavební pozemek, ale zároveň umožnil výstavbu RD v části mimo záplavu. Vymezení ploch zástavby do Q100 je tak dáno zejména potřebou započtení ploch do stavebního pozemku podle regulace ÚP.

V souladu s ustanovením §67 zák. 254/2001 Sb. tak není v aktivní zóně záplavy vymezena žádná zastavitelná plocha, mimo aktivní zónu v záplavovém území stanoví vodoprávní úřad podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení opatřeními obecné povahy omezující podmínky, ale pro konkrétní stavby. Bez vymezení ploch RZV umožňující využití tohoto území by toto ustanovení postrádalo smysl, lze tedy předpokládat vymezení primární stavby bydlení vždy mimo Q100 a případných doplňkových staveb s podmínkami vodoprávního úřadu i do Q100.

S výjimkou plochy Z14 se jedná o plochy výhradně v zastavěném území, i tak by tedy byly plochami zahrad, které lze v zastavěném území oplotit, případně umístit i doplňkové stavby (v souladu s vodním zákonem). Jiné vymezení ploch RZV než zahrad by bylo výrazným a zejména neodůvodnitelným omezením stávajícího stabilizovaného využití; část ploch v BV (v Q100) je dáno i možnostmi zpřesnění hranice Q100, při jednotlivém využití pozemku by pak bylo nutno měnit i ÚP, což je časově zdlouhavější. Vymezení ploch BV navíc nezakládá právo, ale pouze možnost umístění stavby, při splnění dalších zákonných podmínek. Jednou z ní je i ustanovení §67, odst.(3) zák. 254/2001 Sb., kde přímo lze předpokládat rozvolnění podmínek k zástavbě. Bez ploch ÚP by to ale možné nebylo.

Identickým způsobem je navržena i plocha Z14, kde lze předpokládat určité omezení v Q100 a požadavky na stavby v této ploše ze strany dotčeného orgánu na úseku ochrany vodního hospodářství. Opět ale bez vymezení ploch v ÚP nelze ustanovení vodního zákona vůbec využít, protože by se jednalo o volnou krajinu. Což nekoresponduje s využitím okolních navazujících ploch identického charakteru.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

(30) Koncepce VTI je zachována, ÚP akceptuje a umožňuje vybudování splaškové kanalizace a ČOV, stanovuje podmínky i pro její další úpravy a rozšíření. Regulace bytových jednotek v souvislosti s velikostí stavebního pozemku je ochranou proti překročení navrhované kapacity ČOV a stabilizaci koncentrace obyvatel na velikost území

(31) FVE je s ohledem na krajinný ráz nepřipustná ve volné krajině, zejména s ohledem na kvalitu ZPF. Zbylé plochy mimo nejvyšší třídu ochrany jsou zatíženy limity tras technické infrastruktury, případně jsou z hlediska urbanistické koncepce nevhodné pro OZE. FVE na střeších a fasádách objektů není žádným způsobem regulována, ÚP umožňuje její umístění. Ostatní OZE ale územní plán vzhledem k charakteru území ve volné krajině vylučuje.

## **Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – rozvojová oblast OB1 a specifická SOB9, viz kapitola b).**

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů v republikové úrovni – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

### **Specifické oblasti SOB10 a SOB 11**

Obec se dále nachází ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a
- 2) schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh ÚP ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, žádný vliv.

## **d.2) Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední 15. a 16. aktualizace:**

### **Základní požadavky ZÚR:**

Obec Úhonice z hlediska ZÚR není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, zpřesněné ZÚR – jedná se pouze o definice na úrovni PÚR, viz výše.

### **Na úrovni regionálních a nadregionálních vazeb do území dále zasahují zejména níže uvedené limity využití území:**

RSS – radioreléový paprsek, limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu.

OP NRBK – ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru zasahuje do okraje západní části řešeného území, v místě je pouze lesní porost bez jakýchkoliv záměrů. Limit nemá pro návrh ÚP význam, nejsou ve střetu. Propojení ÚSES – viz dále.

OP tras VN – v území je stabilizována síť VN, v území nejsou trasy VVN; jedná se o technický limit, který nemá nepřekročitelnou regionální vazbu – změna je v souladu s ÚP při zachování dalších podmínek

OP a BP tras zemního plynu, VTL a VTL nad 40barů, limity nezasahují do zastavitelných ploch

OP vodních zdrojů jsou za hranicí řešeného území, návrh na ně nemá vliv

OP letiště, jedná se o technický limit, zejména s ohledem na ochranu proti hluku a dále s ohledem na výškové omezení staveb; mimo detail ÚP

OP leteckého zařízení MO, OP radaru Kbely – technický limit pro potřeby konkrétního druhu staveb, mimo detail ÚP (doplněno do odůvodnění)

Veškeré výše uvedené limity, včetně limitů lokální úrovně jsou součástí koordinačního výkresu

## 1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská vymezuje rozvojové plochy OK, ale zároveň zachovává koncepci malého podnikání v oblasti služeb a zemědělství v plochách bydlení. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb.

(05) Dálnice je za hranicí řešeného území, nemá na návrh vliv technického nebo územního charakteru, význam má dopravní pro obslužnost území a v souvislosti s přeložkou II/101.

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepcí krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů (vyloučení) o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny.

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zeleň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídla je kompaktní bez výrazných prostorových změn, plochy PU jsou stabilizované
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, některé plochy jsou blokovány majetkoprávními vtahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím
- d) obec nemá předpoklady k rozvoji ekonomických odvětví
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP
- g) netýká se návrhu ÚP

## 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se návrhu ÚP, obec Úhonice není součástí žádné krajské rozvojové osy ani oblasti. Oblast PÚR OS1 a SOB9 viz výše.

## 3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Úhonice leží mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně, s výjimkou SOB9.

## 4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

V řešeném území je nadregionální a lokální úroveň ÚSES. Odůvodnění vymezení návrhu ÚSES viz kapitola i.12)

V ZÚR je pro přeložku II/101 vymezen koridor D.312. Součástí návrhu ÚP je zpřesnění, v převážné většině trasy zúženém na šíři 70m (2x35m od osy).

## 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

### 5.1. Přírodní hodnoty kraje

- (197) i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v lokální a nadregionální úrovni

- (198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj  
 b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření  
 j) lokální úroveň je navržena pouze jako funkční v lesním porostu a dále jsou vymezeny plochy určené k založení, viz kapitola i.12)  
 m) niva je vymezena v chráněných plochách (NU, MU, AL)  
 (202) d) OP jsou vymezena v koordinačním výkrese, nemají přímý vliv na koncepci ÚP

## 6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny sídelní – S20, část (západní s lesním porostem mimo vlastní sídlo) je plocha krajiny H10 – zvýšených hodnot.  
 (206) a) ochrana a rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle  
 b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vznikl problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch NU, AL a MU v území  
 d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná se především o plochy, které doplňují urbanistickou strukturu sídla - viz i.11), dále o plochy převzaté a postupně zastavované podle platného ÚP  
 e) respektováno, v řešeném území není rozvoj ploch RI, pouze jejich stabilizace  
 f) vyhověno požadavkem na objemovou regulaci  
 g) výškové stavby jsou omezeny regulací ploch, včetně staveb podle §122, odst.1

### 6.6. Krajina relativně vyvážená (N16)

- (219) Změny nemají vliv na vyváženost krajiny. Naopak zcela nová koncepce krajiny v souladu s ÚSK je výrazným zvýšením kvality krajiny a opatřením na její stabilizaci.

### 6.7. Krajina zvýšených hodnot

Jedná se prakticky pouze o část území se stabilním lesním porostem. ÚP nenavrhuje žádné rozvojové plochy v této krajině, pouze část ploch změn v krajině, které mohou její hodnotu pouze navýšit.

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Netýká se ÚP, v řešeném území není požadavek.

Oprávněný projektant ÚSES (Ing. Milena Morávková, ČKA 02305) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Úhonic.

**Závěr – výsledek vyhodnocení souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem: územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Úhonic respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.**

### d.3) Územní rozvojový plán

Po společném jednání byl vydán první územní rozvojový plán (ÚRP), který byl zpracován na základě přechodných ustanovení zákona č. 403/2020 Sb., a jeho součástí jsou toliko přebírané záměry dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR a zároveň obsažení v PÚR, přičemž se zároveň jedná o VPS nebo

VPO, které nebyly dosud provedeny a u nichž uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a podle soudního řádu správního. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že při respektování veškerých požadavků vyplývajících z PÚR a ZÚR, vyhodnocených výše, z ÚRP pro ÚP Úhonice nevyplyvají žádné další požadavky.

#### **d) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

##### **e.1) požadavky na základní koncepci**

Obecně byly prověřeny veškeré rozvojové plochy platného ÚP (po poslední změně 2018), výsledek je popsán dále v odůvodnění.

Hodnoty v území jsou specifikovány v textové i grafické části, jejich ochrana je zajištěna jak přímým návrhem ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen RZV), tak i požadavky na přímou ochranu – zejména u jmenovaných prvků (např. drobná sakrální architektura).

Veřejný prostor je ovlivněn zejména průjezdnou komunikací přes centrální prostor, ale veškeré plochy včetně vozovky byly vymezeny do ploch veřejného prostranství.

V obci je převážně funkce bydlení (venkovského), územní plán detailně prověřil volné plochy v území do detailu parcel. Součástí jsou plochy zastavitelné zčásti i v zastavěném území, a dále 7 ploch transformačních.

Regulace objemová i velikosti pozemku je součástí ÚP. Součástí je i část ÚP s prvky RP s podrobnější regulací, chránící zejména centrální historický prostor obce.

Kvalitní přírodní (a zemědělské) prostředí je návrhem stabilizováno, zábory jsou oproti platnému ÚP zmenšeny a jsou vymezeny vždy v návaznosti na zastavěné území a pouze tam, kde již probíhaly přípravy zástavby podle platného ÚP.

Umístění provozoven do ploch bydlení je umožněno s požadavky na nerušení okolních funkcí.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, změna spočívá zejména v doplnění struktury prostupnosti v lesích (odpovídající stávající cestní síti) a návrhem doprovodné zeleně podél cest. Struktura zemědělské krajiny je již dostatečně členěna relativně hustou sítí cest, není důvodné ji výrazně doplňovat.

Výraznou změnou je zrušení rozvojových ploch směrem k hodnotné údolnici bezejmenného potoka ID10239698 - LBP Loděnice, které byly nahrazeny plochou změny v krajině – v souladu s ustanovením §122, odst. (1) SZ.

Rozvoj bydlení je navržen tak, aby uzavíral celistvou strukturu obce a nevymezoval další rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území. Některé plochy jsou navrženy k odstranění, naopak některé jsou doplněny – viz dále.

Plochy zemědělské výroby jsou stabilizované bez vymezení rozvoje, u komunikací je navrženo doplnění ochrannou zelení. Regulace zemědělské výroby umožňuje i využití pro jiné smíšené výrobní funkce.

Regulace ploch RZV umožňuje budování cyklo a hipo prostupnosti územím jen s drobným omezením. Dále regulace umožňuje občanskou vybavenost i určitý „rekreační“ rozsah zemědělské výroby i v plochách bydlení.

Území ale není vhodné pro budování nových staveb individuální rekreace, nemá v území tradici a bylo by zbytečnou zátěží na dopravní dostupnost ploch. Naopak – některé stavby v obci jsou dnes evidované jako rekreační objekty. Vzhledem k jejich umístění ve struktuře obce ÚP předpokládá (a umožňuje) jejich změnu na bydlení. Ani tyto plochy ale nelze chápat jako plochy přestavby, proto tak ani nejsou vymezeny.

Jedinou výjimkou v plochách RI je osada Chrbiny. V této enklávě chat jsou i dva rodinné domy, vymezené ale jako stabilní území RI. Důvodem je jejich umístění v souvislé rekreační zástavbě se

zhoršenou dostupností pro IZS i pro vlastní obsluhu RD. ÚP nemá retroaktivní platnost, nemá tak požadavek na změnu využití, pokud se tak nerozhodne sám majitel.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro nové ekofarmy. Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a v návaznosti na něj není potřebné nové plochy vymezovat.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

| ID | Ozn.  | Plocha (ha) | Popis, omezení                                                          |
|----|-------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Z  | Z.1   | 1,6250      | max. 10RD (na obou stranách komunikace max. 5RD)                        |
| Z  | Z.2   | 0,6411      | max. 4RD                                                                |
| Z  | Z.3   | 0,5381      | max. 3RD                                                                |
| Z  | Z.4   | 4,7034      | max. 45RD                                                               |
| Z  | Z.5   | 0,2489      | max. 2RD                                                                |
| Z  | Z.6   | 0,7093      | max. 8RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem                          |
| Z  | Z.7   | 0,5091      | max. 4RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem                          |
| Z  | Z.8   | 1,9110      | plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru                   |
| Z  | Z.9   | 0,1795      | max. 2RD (dva současné pozemky)                                         |
| Z  | Z.10  | 0,3092      | max. 1RD                                                                |
| Z  | Z.11  | 0,9735      | max. 8RD, 3 západně od komunikace, ostatních 5 východně (2+3 od západu) |
| Z  | Z.12  | 0,2533      | max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem                          |
| Z  | Z.13  | 0,4245      | max. 3RD                                                                |
| Z  | Z.14  | 0,4399      | max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem                          |
| Z  | Z.15  | 1,0778      | počet omezen velikostí pozemků dle regulace v kap. f)                   |
| Z  | Z.16  | 0,5935      | plocha pro občanskou vybavenost                                         |
| Z  | Z.18  | 1,4474      | plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru                   |
| Z  | Z.19  | 0,3929      | max. 1RD                                                                |
| Z  | Z.21  | 0,5200      | max. 6RD podle stávající parcelace                                      |
| Z  | Z.22  | 0,1748      | max. 1RD                                                                |
| Z  | Z.23  | 1,7933      | max. 16RD dle podkladu ÚR na dělení pozemků                             |
| Z  | Z.24  | 0,4027      | max. 4RD                                                                |
| Z  | Z.DS1 | 0,1351      | vymezení rozšíření komunikace                                           |
| Z  | Z.DS2 | 0,0080      | úprava v místě křižovatky a trafostanice                                |
| Z  | Z.TU1 | 0,1700      | návrh ČOV                                                               |

Součástí ÚP je několik menších transformačních ploch:

| ID | Ozn. | Plocha (ha) | Popis, omezení                                                                                                                                     |
|----|------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T  | T.1  | 1,2838      | v zóně BH je min. % zeleně 30%, max. zastavěnost 40%                                                                                               |
| T  | T.2  | 0,5373      | max. 5RD                                                                                                                                           |
| T  | T.3  | 0,1675      | zachování pěší prostupnosti v místě koridoru                                                                                                       |
| T  | T.4  | 0,5549      | založení ochranné zeleně                                                                                                                           |
| T  | T.5  | 0,0125      | zajištění prostupu pro pěší                                                                                                                        |
| T  | T.6  | 0,1310      | doplnění ploch bydlení a veřejné sídelní zeleně, plocha BV není určena pro zástavbu, ale pro připojení k navazujícím pozemkům - z libovolné strany |
| T  | T.7  | 0,0127      | stabilizace komunikace                                                                                                                             |

#### e.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

- územní plán vychází ze stávající koncepce sídla a z požadavků na bydlení, které je v území dominantní
- územní plán vymezil pouze minimum nových rozvojových ploch, naopak značná část ploch je navracena do ploch zemědělských – viz výkres o3

- územní plán definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodné původní využití území
- územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídla
- návrh vymezil celkovou koncepci krajiny, viz plochy změn v krajině – s ohledem na vysokou hodnotu ZPF je rozsah omezen – viz dále
- koncepce migrace krajinou je vyjádřena novým návrhem ÚSES i doprovodné zeleně komunikací a páteří zeleně podél Radotínského potoka
- koncepce dopravy je dána rastrem po pozemkových úpravách a dále požadavky na přeložku II/101, prostupnost pro pěší a cyklisty je dále zakomponována do vlastních regulací ploch RZV
- požadavek na ochranu hodnot je součástí ÚP
- požadavek na ochranu urbanisticky významného území centra je akceptován podrobnou regulací zástavby, včetně primární definice charakteru území – včetně vymezení a zpřesnění regulace v ploše ÚPRP
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval vyloučení staveb podle §122, odst.1
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MU, ploch přírodních NU a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES
- omezení počtu bytových jednotek s ohledem na velikost pozemku není přímou regulací interiéru, nejedná se tedy o zásah do vnitřního prostoru staveb, který není předmětem ÚP; regulace jednotek je vázána na velikost pozemku z důvodu celkové koncepce technické infrastruktury v přepočtu na velikost pozemku, ÚP tak umožňuje i vícebytové jednotky, které ale akceptují reálnou hustotu obyvatel na m2 pozemku

### Vyhodnocení kompozičního návrhu:

Základním principem urbanistické kompozice je tvorba území s přihlédnutím na jeho základní kompoziční prvky. Využívá k tomu základní prvky kompozice sídelní, krajinné i další prvky jako měřítko, harmonie, gradace, symetrie apod. - pro zjednodušení je vyhodnocení a odůvodnění členěno podle bodů metodiky MMR:

2) urbanistická kompozice – prostředky harmonizace: měřítko a proporce, ÚP definoval základní proporční vazby staveb, k tomu pomáhá i regulace velikosti ploch a pozemků, která reaguje i na návaznost na krajinu; gradace, kontrast a akcent – návrh územního plánu vymezuje velmi malé plochy rozvojové a prakticky stabilizuje stávající historickou zástavbu a zástavbu nevvrženou v platném ÚP, vše ve stabilizované zemědělské krajině. Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (symetrické doplnění zástavby podél cest) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod.

3) krajinná kompozice – Úhonice nemají komponovanou krajinu, nýbrž přirozeně zemědělskou krajinu. Základní důraz tak byl dáván zejména na různorodost a rozmanitost krajiny, která doposud není výrazněji deformována výraznějším rozvojem zástavby, i z tohoto důvodu je rozvoj sídla omezen na proluky a doplnění struktury stávající zástavby v místě stávajících rozvojových ploch; z důvodu zamezení srůstání obcí byla odebrána severní plocha na rozhraní s obcí Ptice, plocha nebyla dosud parcelována ani nevznikla žádná investice do území

4) genius loci, obraz města, image města – i zde je zřejmé, že metodika odkazuje na kvalitu komponovaných (zakládaných měst); územní plán reaguje definicí charakteru území a návrhem regulací jednotlivých ploch

5) konfigurace terénu – nelze mluvit o kompozičním návrhu z hlediska využití konfigurace terénu; regulace staveb je navržena tak, aby nevybočovala z okolní zástavby a neměnila pohledové partie sídla

6) výšková hladina – návrh ÚP reguluje výšky s ohledem na charakter území, podrobnější regulace je dostatečným nástrojem na ochranu území

7) historické jádro – výše byl popsán celkový přístup k návrhu sídla a jeho doplnění, návrh ÚP „konzervuje“ stávající historické jádro sídla a v rámci možného rozvoje pouze doplňuje minimální rozsah

k uzavření a doplnění urbanistické struktury; kvalita historického jádra je podpořena vymezením ploch ÚPRP a podrobnou regulací

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje cestní síť. V území je reálně pouze jedno vyhlídkové místo – a to pouze do údolnice bezejmenného potoka, kde je vymezena plocha pro sady a pobytovou rekreaci přírodního charakteru, ale pro chápání sídla i jeho okolí je dominantní spíše průchod stabilizovanými a navrženými cestami, nejedná se o konkrétní body. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by tak bylo v rozporu s prioritami ochrany přírody a krajiny (*pozn. – východ území je navíc silně ovlivněn záměrem přeložky II/101, navrhovat v této chvíli řešení kompozice v této části krajiny je zcela neodůvodnitelné*)

9) dominanta – prakticky lze konstatovat, že v území je pouze jedna dominanta stavebního charakteru – věž kostela, zbylá část území je v zemědělské – téměř ploché krajině

10-12) panorama, silueta, veduta – pojmy, které se výrazněji uplatňují u větších sídel (i metodika odkazuje prakticky pouze na větší města), u Úhonic nelze nijak uplatnit – pouze ochranou danou výškovou regulací

13) urbanistická osa – kompoziční osy jsou dány zejména stávající komunikační sítí, kterou územní plán nikde nemění, pouze doplňuje; stabilizace os je dána i vymezením ploch veřejných prostranství - zástavba do urbanistické osy nezasahuje

14) pohledová osa – vzhledem k členitosti terénu a rozmanitosti v historickém vývoji sídla je prakticky nemožné v tomto ÚP stanovit pohledové osy; ÚP je v návrhu neuplatňuje, ale stabilizací a návrhem cestní sítě v krajině vytváří nikoliv pohledovou osu, ale pohybovou osu se zajímavými pohledy na sídlo i do krajiny

15 – 17) chráněný pohled a pohledový horizont, průhled, pohledově exponované místo, cílový bod pohledu – návrh ÚP je řešen tak, aby zůstaly stávající průhledy definované systémem komunikací a veřejných prostranství, návrh změn a rozvoje není v rozporu se stávajícími průhledy a pohledy, nemá na ně vliv – nové nejsou vzhledem k malému rozsahu změn v území definovány

19) měřítko a proporce – viz bod 2) výše; územní plán reguluje strukturu zástavby, měřítko staveb velikostí jejich pozemků i vlastní výšku zástavby

20 - 21) gradace, kontrast a akcent, rytmus, symetrie a asymetrie – viz bod 2) výše

Závěr: obecně lze konstatovat, že zpracovatel se zabíral všemi kompozičními prvky – vzhledem k charakteru území, sídla i zemědělské krajiny tak ale využil pouze některé, které jsou popsány v ÚP.

### Specifická oblast SOB9

stanovuje požadavky na zadržení vody v krajině. Lze konstatovat, že návrh ÚP má pozitivní dopad na zadržování vody v krajině. Jedná se o celkovou novou definici koncepce krajiny – vymezení nových ploch remízků, ploch TTP oproti orné půdě, vymezení ploch podmaččených luk do AL nebo NU, případně dalších doplnění krajinné zeleně.

Obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je součástí regulativů ploch. Je dostatečným nástrojem na zadržování vody v zastavěném území i zastavitelné ploše.

*Pozn.: obec Úhonice se potýká s píše s problémem vysoké a silně kolísavé hladiny spodní vody, nikoliv naopak.*

### Požadavky ZÚR i PÚR jsou dále popsány samostatně v kapitole d)

#### e.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb..

#### DOPRAVA

- koncepce dopravy na úrovni silnic zůstává beze změny, pro potřeby přeložky silnice II/101 je vymezena rezerva a koridor CNZ
- **součástí návrhu je vymezena rezerva ze ZÚR před poslední aktualizací, důvodem je její návaznost na řešené projekty – např. územní rozhodnutí sjezdu na II/101, stavební povolení na ČOV**

**pozn. V tomto místě je třeba upozornit, že navržený koridor i v poslední aktualizaci ZÚR má křížení os prakticky v místě obecní ČOV, která má vydané platné stavební povolení a je zahájena**

**její výstavba. I z výše uvedeného důvodu není koridor v tomto místě zpřesněn, ale je ponechán na celou šíři podle návrhu ZÚR, aby bylo možné v rámci koridoru „obejít“ ČOV**

- zpracovatel prověřil šířkové uspořádání komunikací, tam, kde to bylo možné navrhl rozšíření plochy DS na 8m, zejména v oblasti zastavitelných ploch, případně v zastavěném území v místě pokračující zástavby

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno; ÚP umožňuje případné umístění nového řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vybudování
- územní plán vymezuje plochu pro ČOV v souladu se stávajícím vydaným stavebním povolením
- sběr a likvidace TDO nebo TKO je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace; součástí návrhu je plocha TU, stabilizována pro sběrný dvůr obce
- ÚP umožňuje dostavbu tras NN i VN ve všech funkcích, stav NN v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření, vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku
- všechny rozvojové plochy jsou ve vzdálenosti do 400m od stávajících trafostanic, v případě potřeby navýšení její kapacity se jedná o změnu výkonu, nikoliv o nové umístění
- obec je plynofikována, trasa vymezená v ZÚR (koridor VTL nad 40barů) je již dokončena a je součástí koordinačního výkresu (OP zatím není součástí dat ÚAP, bude případně doplněno během procesu pořízení ÚP)

*Pozn. návrh nových objektů lze dále řešit i využitím např. šedé vody pro splachování v objektu RD, čímž dojde ke snížení potřeby vody a sníží se tím celková potřeba vody v území. Požadavek není uplatněn v ÚP, jelikož se jedná o podrobnost mimo ÚP.*

- kabel slaboproudých rozvodů je i v návrhových plochách, je nutné řešit v podrobnosti DÚR se správcem sítě
- OZE – požadavek na řešení pouze na střeše nebo fasádě objektů, umístění v krajině nebo na zemědělské půdě je tak prakticky zakázáno
- s ohledem na vysoce kvalitní plochy ZPF není vymezena žádná konkrétní plocha pro OZE (plocha Z.17 byla po společném jednání na základě negativních stanovisek DO z návrhu odstraněna)
- rozvojové lokality mají koncepčně dané připojení na veškeré sítě technické infrastruktury, v souladu s požadavky soudů však nelze brát napojení na technickou infrastrukturu jako podmínku výstavby; regulace ale řeší požadavek dČOV a studní vždy jako stavbu dočasnou
- v obci není specifický požadavek na vymezení ploch CO, viz dále kapitola c) odůvodnění
- plochy a trasy HOZ jsou součástí koordinačního výkresu, návrhové plochy do nich nezasahují (s výjimkou koridoru dopravy) konkrétní opatření je nutné řešit v povolení záměru – mimo podrobnost ÚP

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP vymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, zejména plochy OK i OV (T.3, Z.8, Z.16 a Z.18)
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návesního prostoru; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod., v případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- mezi plochy PU jsou dále vymezeny i stávající plochy komunikací, které mají i pobytovou, nikoliv pouze dopravní funkci
- součástí veřejných prostranství jsou i plochy ZS, ve smyslu veřejně přístupné sídelní zeleně

### e.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch AT, AL a NU a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek apod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- ÚP vymezil čtyři malé plochy záboru PUPFL – odůvodnění viz dále, žádná navrhovaná zástavba není ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa (pokud dojde k výše uvedenému vynětí)
- návrh ÚSES – viz kapitola i.12); ÚSES je ve značném rozsahu řešeného území stabilní, převážně na plochách lesních (LU), značná část lokálních biokoridorů je ale k založení
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech (případně v seznamu ploch změn v krajině)
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a MU, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách MU se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost vyšší zvěře
- OZE jsou součástí regulací; FVE na stavbách jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány nad rámec umístění na stavbách
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním a koordinačním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch MU, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh MU je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP
- vodní plochy, retenční prostory, poldry apod. jsou umožněny regulací RZV
- regulace je zpodrobněna pro rozsah staveb podle §122, odst.1 SZ (vyloučení některých staveb)
- je zachován požadavek na nezastavěný pruh podél vodních toků
- koridory potoků jsou chráněny vymezením RZV s ochrannou funkcí, případně i plochou NU s nejvyšší ochranou
- nejsou navrhovány nové plochy pro skládkování (pozn.: předpokládá se svoz tříděného území v časovém schématu – např. přistavením kontejnerů na omezenou dobu na zpevněné plochy před úřadem – sobotní akce hasičů apod.); plocha TU je součástí zastavěného území
- OP NRBK - zasahuje pouze okrajově do řešeného území, nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny – je převážně v oblasti lesa a stabilizovaných ploch

- ÚP stabilizuje (a vymezuje) krajinnou a doprovodnou zeleň podél cest, vytvoření ploch liniové zeleně je v souladu s koncepcí všech ploch – ÚP nemá téměř žádnou možnost návrhu konkrétní liniové zeleně, jedná se o podrobnost v detailu mimo ÚP, tam, kde to bylo možné je ale navržena plocha MU jako plocha doprovodné zeleně v krajině – viz plochy změn v krajině (*pozn.: teoreticky je možné vymezení nestandardizovaného jevu, který je ale s ohledem na ochranu ZPF a soukromé vlastnictví přilehlých ploch velmi problematické a muselo by mít přímou souvislost s vymezením liniového VPO, v případě Úhonice je ale takovýto konkrétní návrh neodůvodnitelný; obecně ale regulace ÚP možnost založení nových alejí umožňuje a podporuje, je to tedy spíše na vzájemné dohodě vlastníků s obcí nebo správcem komunikace, jakou formou lze řešit*)
- rozvoj je navrhován i na půdách s vyšší třídou ochrany, odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole i.11)
- požadavek na ochranu krajinného rázu je součástí ÚP, ve volné krajině je nutnost posouzení staveb s ohledem na krajinný ráz
- ochrana stávajících prvků zeleně je zajištěna definicí ploch změn v krajině, viz dále
- protierozní opatření jsou dána plochami změn v krajině, viz dále
- ÚP prověřil vznik sadů, zejména v návaznosti na zastavěné území a stávající (historické) sady, vymezení viz K.AT
- ÚP prověřil možnost zalesnění na pozemcích vymezených v zadání ÚP, s ohledem na strukturu navazujícího území je ale plocha navržena pro využití na nelesní zeleň – důvodem je zejména přechod mezi lesním porostem a navazující plochou K.AL, požadavek na úpravu návrhu nebyl během SJ dán
- retence a akumulace je součástí požadavků v kapitole f) ÚP

Seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP - údaje z evidence eAGRI:

- IDVT: 10100255, Název vodní linie: Radotínský potok, V územní působnosti: Povodí Vltavy, Typ (vodní tok/ostatní): vodní tok, Správci: Povodí Vltavy, s.p.; včetně bezejmenných přítoků na území obce. Potok vede zastavěným územím a zastavitelnými částmi v prolukách zastavěného území. Tok má vymezené záplavové území, v aktivní zóně jsou zastavitelné plochy, ale omezené na využití ZZ. ÚP dále vymezuje plochy Mu nebo NU v blízkém okolí toku mimo zastavěné území
- IDVT: 10276552, Název vodní linie: bezejmenný tok, V územní působnosti: Povodí Vltavy, Typ (vodní tok/ostatní): vodní tok, Správci: Lesy ČR, s.p.; - vodní tok, protéká prakticky pouze lesním porostem, koncepce ÚP bez vlivu
- IDVT: 10239698, Název vodní linie: LBP Loděnice - bezejmenný ř.km 14,5 od Úhonice, V územní působnosti: Povodí Vltavy, Typ (vodní tok/ostatní): vodní tok, Správci: Lesy ČR, s.p.; včetně drobných přítoků protéká převážně lesním porostem, zcela mimo rozvojové plochy; jeho horní tok (od sídla) je dnes veden zemědělskou krajinou – s ohledem na kvalitu prostředí a ochranu údolní nivy je prakticky celá část nivy kolem potoka vymezena do ploch přírodních, případně do plochy AP.t.
- IDVT: 10242631, Název vodní linie: bezejmenný tok, V územní působnosti: Povodí Vltavy, Typ (vodní tok/ostatní): vodní tok, Správci: Povodí Vltavy, s.p.; vede po hranici řešeného území, rovněž protéká prakticky pouze lesním porostem, koncepce ÚP bez vlivu

Seznam ploch změn v krajině:

| ID | Ozn.  | Plocha (ha) | Popis, omezení                                  |
|----|-------|-------------|-------------------------------------------------|
| K  | K.AL1 | 8,5266      | změna kultury na TTP                            |
| K  | K.AL2 | 0,4696      | změna kultury na TTP                            |
| K  | K.AL3 | 2,8153      | změna kultury na TTP                            |
| K  | K.AL5 | 2,1914      | změna kultury na TTP                            |
| K  | K.AL6 | 1,6145      | změna kultury na TTP                            |
| K  | K.AT1 | 0,5978      | návrh založení sadu                             |
| K  | K.AT2 | 3,8132      | návrh založení sadu                             |
| K  | K.DS1 | 0,1966      | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací |
| K  | K.DS2 | 1,1230      | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací |
| K  | K.DS3 | 0,2305      | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací |

|   |              |        |                                                     |
|---|--------------|--------|-----------------------------------------------------|
| K | K.DS4        | 1,3272 | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací     |
| K | K.DS5        | 0,4069 | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací     |
| K | K.DS6        | 0,4147 | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací     |
| K | K.DS7        | 0,1296 | rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací     |
| K | K.LBC103 02  | 2,9978 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBC49      | 4,8509 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBC55      | 1,3826 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBC57      | 3,7905 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBK103     | 1,1534 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBK103-104 | 0,7021 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBK32a     | 0,4151 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBK42      | 1,2101 | založení ÚSES                                       |
| K | K.LBK43a     | 2,7272 | založení ÚSES                                       |
| K | K.N1         | 5,8551 | změna kultury na TTP, údolní niva potoka, plocha NU |
| K | K.PK1        | 0,9318 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK2        | 2,3955 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK3        | 0,4955 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK4        | 0,0759 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK5        | 0,1480 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK6        | 0,3690 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK7        | 0,1995 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK8        | 0,1041 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK9        | 0,3662 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK10       | 0,8756 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK11       | 0,2006 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK12       | 0,0702 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK13       | 0,0348 | stabilizace krajinné zeleně                         |
| K | K.PK14       | 3,4161 | stabilizace krajinné zeleně                         |

Odůvodnění ploch:

K.AL. – požadavek vyplývá z hodnocení ÚSK, jedná se zejména o plochy ohrožené větrnou erozí, případně o plochy navazující na vodní toky, kde ale není důvodný převod na jiný druh zeleně a tedy vynětí ze ZPF

K.AT – požadavek je dán stávající okolní výsadbou, jedná se o vytvoření souvislého přechodového pásu sadu na rozhraní zástavby a krajiny, navazuje na stávající plochy v evidenci sadů

K.DS – doplnění nebo stabilizace ploch doprovodné zeleně komunikací

K.“ÚSES” – návrh ÚSES k založení, viz samostatné odůvodnění v kapitole i.12

K.N1 – údolní niva v zemědělské krajině, návrh vychází z podkladu ÚSK, dále s ohledem na vymezení nivních půd dle BPEJ a vrstevnic

K.PK – stávající krajinná zeleň na plochách ZPF, jedná se její o stabilizaci, vynětí ze ZPF je vhodné z důvodu jiné možnosti údržby ploch (na rozdíl od zeleně na ploše ZPF)

*pozn.: plocha K.RO1 byla po SJ z návrhu odstraněna*

#### **e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Součástí ÚP jsou vymezeny plochy rezerv pro:

- bydlení (BV i SV), důvodem je vymezení koncepce rozvoje s ohledem na kompoziční řešení zástavby v dosahu dopravní infrastruktury; vymezené rezervy nejsou potřebné v současné době, ale stanovují prioritu koncepce na uzavření a doplnění struktury sídla, nejsou na sobě závislé
- plochy silniční dopravy – odpovídá požadavku na vymezení rezervy ze ZÚR po 7. aktualizaci

- plochy občanského komerčního vybavení; rezervy navazují na stávající rozvojové plochy OK, jejich využití je ale závislé na využití stávajících ploch Z.8 a Z.18, u plochy R.OK1 dále stabilizace trasy přeložky II/101 vydaným rozhodnutím
- plochy R.ZO1 – mají přímou souvislost s plochou R.OK2

**e.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění**

- součástí návrhu VPS je návrh dopravních ploch, případně rozšíření stávajících; vzhledem k tomu, že se jedná o nejkratší nebo nejlépe řešitelné trasy, byly zařazeny přímo do VPS
- dále jsou součástí VPS plochy ČOV a stabilizace sběrného dvora obce, trasa splaškové kanalizace má vydané stavební povolení, přesto je vymezena jako koridor pro VPS
- veřejná prostranství jsou stabilizována, nejedná se o návrh, není tedy nutné je vymezovat jako VPS
- plochy protierozních opatření nebyla vymezena do ploch VPO nebo VPS, rozsah eroze je menší a ochrana je dostatečná návrhem ploch RZV
- součástí VPO jsou dále plochy ÚSES k založení, odůvodnění viz dále

| Označení                                 | Plocha (ha) | Popis                                                     |
|------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| VD.D312                                  | 38,8405     | koridor CNZ vymezený pro návrh přeložky silnice II. třídy |
| VD.DS1                                   | 0,1351      | rozšíření komunikace                                      |
| VD.DS2                                   | 0,0500      | rozšíření komunikace                                      |
| VD.DS4                                   | 0,0690      | nová komunikace                                           |
| VD.DS9                                   | 0,0500      | zpřístupnění zástavby                                     |
| VD.DS11                                  | 0,1363      | nová komunikace                                           |
| VD.DS12                                  | 0,0127      | rozšíření komunikace                                      |
| VD.DS13                                  | 0,0080      | úprava stávající křižovatky                               |
| VP.PU_Z2_Z23                             | 0,4692      | veřejná prostranství, obsahující pozemní komunikaci       |
| VP.PU_Z4                                 | 0,0124      | prostup pro pěší                                          |
| VP.PU_Z4_T5                              | 0,0248      | prostup pro pěší                                          |
| VT.TU1                                   | 0,1700      | nová ČOV, vydané stavební povolení s PM                   |
| VT.TU2                                   | 0,3361      | návrh sběrného dvora obce                                 |
| VU.57Okrajky                             | 4,1690      | založení ÚSES                                             |
| VU.42U_Ptic-Bábina_rokle                 | 1,2238      | založení ÚSES                                             |
| VU.32a_Nad_domkem-U_Hájku_pod_úhonickými | 0,4151      | založení ÚSES                                             |
| VU.103_02                                | 3,3230      | založení ÚSES                                             |
| VU.103-104                               | 0,8817      | založení ÚSES                                             |
| VU.103                                   | 1,1780      | založení ÚSES                                             |
| VU.43a_Kalná_rokle-Okrajky               | 2,7847      | založení ÚSES                                             |

**e.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy, po prověření vhodnosti je uveden závěr:**

- není součástí návrhu ÚP
- na základě zadání ÚP je vypracován ÚP s prvky RP pro vymezenou část území

- na základě nového stavebního zákona 283/2021 Sb. již nejsou součástí ÚP možné dohody o parcelaci, ale do návrhu pro veřejné projednání jsou doplněny požadavky na plánovací smlouvy:

| Ozn.  |  | (ha)   | Datum     | Podmínka                                                               |
|-------|--|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| PS.1  |  | 2,8983 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.2  |  | 1,1784 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.3  |  | 0,5365 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.4  |  | 4,7034 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.6  |  | 0,7093 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.7  |  | 0,5091 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.8  |  | 1,9110 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.11 |  | 0,9735 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.13 |  | 0,4245 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.14 |  | 0,4399 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.15 |  | 1,0778 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.16 |  | 0,5935 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.18 |  | 1,4474 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.19 |  | 0,3929 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.21 |  | 0,5200 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |
| PS.22 |  | 0,1748 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.23 |  | 1,7933 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura                                    |
| PS.24 |  | 0,4027 | 31.5.2031 | dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost |

Důvodem vymezení je zejména zajištění financování dopravní a technické infrastruktury pro daná území, nejedná se o primární zajištění vybudování v řešených územích, zde jsou vždy na náklady majitelů budoucích stavebních pozemků, ale jedná se o spolufinancování navýšení kapacit v příslušném území a v obci celkově. Typicky financování navýšení kapacit vodovodu, budování ČOV, ale i o jejich údržbu atd. Identicky je u větších rozvojových lokalit požadavek na příspěvek na občanskou vybavenost, kterou bude nutné pro větší počet obyvatel rovněž zkapacitnit a jejíž provoz pak bude mít i vyšší nároky.

#### **e.5) Požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí zadání

#### **e.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Úhonice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- požadavek splněn – viz obsah návrhu ÚP

Další požadavky vyplývající z obsahu zadání:

- ÚP s prvky RP, splněno
- zachování stávající urbanistické koncepce; splněno – minimalizace nových rozvojových ploch, případně jejich úprava na základě aktuální katastrální mapy; součástí řešení je i odebrání některých rozvojových ploch, viz dále
- ochrana centrálního prostoru – vymezením ÚPRP, včetně podrobnější regulace

- plochy jsou členěny dle požadavku, zejména s ohledem na urbanistickou koncepci sídla; hustota zástavby, výšková i prostorová regulace je zpodrobněna jak v regulaci ploch RZV, tak detailněji pro hodnotnou část centra sídla
- plochy pro rodinnou rekreaci jsou stabilizované, není navržen jejich rozvoj, podmínky růstu jsou omezeny s ohledem na využití plochy
- etapizace byla pouze v jedné rozvojové ploše (Z.11), pro veřejné projednání ale byl požadavek odstraněn - důvodem je výrazné omezení velikosti plochy; u ostatních ploch je etapizace nedůvodná – plochy jsou podmíněny investicí do průjezdné komunikace, nelze stanovit, z kterého konce; případně není možné etapovitost vymezit
- rezervy jsou vymezeny s ohledem na urbanistickou koncepci, jedná se o nasměrování postupného růstu obce s ohledem na vnější vazby okolí a naplnění stávajících kapacit rozvojových ploch – důvodem je zejména vysoká hodnota ZPF, kde by nestanovení koncepce mohlo sice vést k menším záborům plošně, ale v dopadu na organizaci obhospodařování by dopad mohl být výrazně vyšší; rezervy vždy navazující na stávající zástavbu (nebo navrhovanou) v identické struktuře a RZV
- součástí návrhu je vyloučení staveb podle ustanovení §122, odst.(1) SZ, odůvodnění je v kapitole i.13)

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO k zadání:

- údaje o vodních tocích jsou v odůvodnění
- volný nezastavěný koridor podél vodního toku je součástí ÚP
- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m)
- součástí návrhu nejsou žádné plochy výrobní, nedochází ke střetu s obytnou zástavbou
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1), návrhové plochy do nich nezasahují
- návrh na zábor PUPFL je v minimálním rozsahu, odpovídá formální změně krajinné zeleně z evidence PUPFL v KN na ostatní plochu, zeleň
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny
- v koordinačním výkresu je vymezeno OP podle zákona o pozemních komunikacích (stavby + 5m, max. vzdálenost 80m mezi sebou, 15m OP), silnice II. třídy má popis
- prověřeny jsou potřeby rozšíření komunikací a zaneseny do ploch dopravy DS, případně PP
- v plochách přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních NU
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zapracovány do návrhu
- plochy archeologických nálezů jsou vymezeny v koordinačním výkresu, obecný požadavek na ochranu je i v návrhu ÚP
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP

**e) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptací oblasti**

Dne 21.11.2022 obdržel pořizovatel pod č.j. 139852/2022/KUSK stanovisko krajského orgánu ochrany přírody a krajiny k návrhu zadání územního plánu, kterým vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000.

Dne 2.12.2022 pod č.j. 137839/2022/KUSK dorazilo souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, kde není vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Úhonice na životní prostředí (tzv. SEA).

**f) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

S ohledem na bod f) není součástí.

**g) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

S ohledem na bod f) není součástí.

**h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

**i.1) Osídlení, domovní a bytový fond:**

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde je z důvodu urbanistické koncepce a kompozice vhodné doplnění zástavby. rezervy jsou vymezeny jako podklad dotvářející urbanistickou koncepci sídla. Návrh ploch plně odpovídá předpokládanému nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn zejména umístěním v OB1, zejména ale přímou návazností na hlavní město, případně i Rudnou a Beroun. Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území, viz výpočet potřeby nových rozvojových ploch.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části i.11).

**i.2) Občanské vybavení**

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, vymezuje nové plochy OV a OK, v návaznosti na stávající či rozvojové plochy. V souladu se zadáním tak vytváří podmínky pro další rozvoj občanské vybavenosti veřejné i komerční.

Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

**i.3) Výroba, hospodářství**

Obec je historicky zemědělská, nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu by musely být požadavkem opodstatněným konkrétním záměrem, který však v území není. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry drobného zemědělského podnikání v plochách SV dostačující. Obec je v oblasti zástavby ale převážně pro bydlení, tato funkce je dominantní.

Plocha zemědělského areálu je stabilizována.

Pro rozvoj zaměstnanosti jsou součástí návrhu výše uvedené plochy OK, případně i OV. V současné době (do doby přeložky II/101) není návrh ploch s jinou funkcí výroby apod. odůvodnitelný. V zastavěném území a zastavitelných plochách s převažující funkcí bydlení by navíc byla tato funkce rušivá a v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP.

**i.4) Rekreace**

Nepočítá se s výstavbou nových staveb individuální ani hromadné rekreace. Důvodem je vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí na straně jedné (západ) a v podstatě uniformní zemědělská krajina na straně druhé (zbytek krajiny). Stávající enkláva chat je tak stabilizována, dva rodinné domy jsou do

ploch RI začleněny ke sjednocení charakteru zástavby. Jakákoliv nová chatová zástavba je tak v území nežádoucí (pozn. součástí ploch RI jsou ale některé volné pozemky, kde je zástavba možná, nijak nevybočuje ze stávajícího využití celé plochy RI).

Prostupnost území je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy na polních cestách, místních a účelových komunikacích, a přístupové v koridorech prostupnosti, většinou na plochách MU a LU. Cestní síť je po pozemkových úpravách dostačující, návrh doplňkových tras je zejména v plochách MU a to v minimalizovaném rozsahu (např. K.PK.10). Koridory prostupnosti jsou definované v návrhu, odpovídají stávajícím lesním cestám.

V území je několik staveb, které jsou zapsány jako rekreační objekty, územní plán je ale nevymezuje jako plochy změnové v zastavěném území – jsou součástí stabilizovaného území bydlení, nejedná se ale o volné plochy ve smyslu změn. Pouze je umožněna jejich postupná transformace zpět na bydlení (příjem obecních daní, nižší DPH, nižší hypoteční financování atd.), na základě právních předpisů ale vždy na základě požadavku majitele, ÚP nemá požadavek na nucenou transformaci.

### **i.5) Veřejná infrastruktura**

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí s výjimkou splaškové kanalizace, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevylučuje. Obec má vodovod, plochy (koridory pro umístění) splaškové kanalizace odpovídají projektu s vydaným stavebním povolením, včetně ČOV. ÚP ale i tak případné další umístění řadů umožňuje.

Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou nové nebo rozšířené plochy DS v souladu s požadavky právních předpisů.

Součástí jsou i rezerva R.D6 z předchozí aktualizace ZÚR (je ponechána z důvodu výhodnější pozice s ohledem na již vydaná povolení ČOV a komunikace) a koridor CNZ.D312.

### **i.6) Hygiena ŽP**

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je zatížení dáno zejména dopravou z II/101, dále hlukem z letiště. Limity jsou součástí koordinačního výkresu, součástí ÚP je obecný požadavek na ochranu proti hluku a vibracím jako požadavek do dokumentace pro umístění stavby.

### **i.7) Vodní režim v krajině**

Návrh ÚP nemá negativní vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% však na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místa jen povrchovou), jejíž odtok je relativně bezproblémový.

Návrh krajinných opatření naopak vede ke zvýšení retenční kapacity území. Konkrétní návrh by musel být podepřen minimálně studií, která ale v řešeném území není.

### **i.8) Ochrana přírody a krajiny**

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, zejména u ploch, kde je charakterizována zvýšená krajinná nebo přírodní hodnota. ÚP je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů (zejména ÚSK) ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy, ochranná zeleň. Pro potřeby zlepšení prostupnosti krajiny i její lepší funkci je navržena doplňková síť prostupnosti, včetně doprovodné zeleně podél stávající cestní sítě. Viz výše i.4).

### **i.9) ZPF a ochrana lesa**

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce, plochy převážně navazují na platný územní plán, zejména z důvodu kontinuity vydaných povolení, parcelace apod.

Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území, případně v plochách proluk mezi stávající zástavbou. Viz kapitola i.11).

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, odněti je navrhováno v minimálním rozsahu pouze u ploch lesa, které jsou prakticky neobhospodařovatelné.

#### i.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

Není v řešeném území. Požadavek MŽP viz výše.

#### i.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

**S přihlédnutím k požadavkům PÚR a ZÚR lze obecně konstatovat potřebu růstu v obci vymezením nových rozvojových ploch, zejména z důvodu konkrétních požadavků pro jednotlivé plochy.**

PÚR - V rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území se v odstavci (14) mj. uvádí: „... Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ Plochy jsou tak umísťovány výhradně v prolukách stávající urbanistické struktury, v návaznosti na zastavěné území obce, tam, kde stávající územní plán vymezil rozvojové plochy. Ve stejném odstavci se dále uvádí: „... Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“ Tzn., že hodnota krajiny je mj. závislá na činnosti člověka; aby mohl člověk na krajinu pozitivně působit (hospodařit), musí být v krajině přítomen - mělo by mu být umožněno zde bydlet.

Požadavek respektu k obyvatelům a uživatelům území je jako republiková priorita zakotven v odstavci (16): „Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli ...“. Zpracovatel proto dbal v takto malém sídle zejména na doplnění ploch, u kterých je okamžitý požadavek nebo předpoklad k zástavbě.

ZÚR - Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, odstavec (01): „... vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování ..., územních plánů, ...“ Rozvoj pouze s ohledem na bonitu půdy by byl v příkrém rozporu s možností růstu. Rozvojové plochy lze z urbanistického hlediska umístit výhradně na plochy vyšší bonity – v území prakticky jiná není. Základní požadavek na stabilní rozvoj a udržení sociální soudržnosti by byl porušen.

Zpracovatel je povinen dále vyhodnocovat ÚP i s cíli a úkoly ÚP (§18 a 19 SZ): Jedním z cílů ÚP je: „... dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území...“. Nebo dále: „Orgány územního plánování ... koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, ... a konkretizují ochranu veřejných zájmů...“. Úkolem ÚP je mj.: „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, ... jejich přínosy, problémy, rizika ...“ nebo „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení ...“. Zpracovatel tedy vyhodnotil veškeré požadavky v území, konkrétní zájmy ochrany přírody, ZPF i další limity v území a navrhl níže uvedené změny v území.

Obecně k ochraně ZPF: Obec Úhonice má na většině území půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF, pouze některé části jsou v nižší třídě ochrany. Prakticky se ale u půd s nižší třídou ochrany jedná o urbanisticky nevhodné nenavazující plochy

Při návrhu byly tedy uplatněny zejména obecné požadavky urbanistické a požadavky na udržitelný rozvoj území, zpracovatel přihlédl k možnostem rozvoje obce a snažil se minimalizovat zásah do půd s vyšší bonitou nad rámec platného ÚP.

#### Zastavitelné plochy:

| ID | Ozn. | Etapizace | Plocha (ha) | Odůvodnění                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z  | Z.1  |           | 1,6250      | Rozvojová plocha navazující na stávající zastavěné území, zejména západním směrem, stávající ÚP umožnil i zástavbu dále východně směrem od sídla; <b>jedná se o jednu z mála ploch na nižší třídě ochrany ZPF</b> ; v levé části je stávající nepovolená zástavba – úkolem ÚP není legalizovat černé stavby, ale plocha je skutečně urbanisticky vhodná a v nízké bonitě, splňuje i ostatní požadavky na zástavbu z hlediska návaznosti na zastavěné území a dopravní dostupnost; po vyčerpání ploch z platného ÚP a potvrzení tímto ÚP (včetně drobných rezerv) lze očekávat, |

|          |             |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|-------------|--|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |             |  |               | že v navazujících plochách s nižší bonitou bude vhodný rozvoj v delším časovém horizontu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Z        | Z.2         |  | 0,6411        | Stávající rozvojová plocha, upraven je rozsah a dostupnost ploch pro potřeby změny parcelace; stávající znemožňuje dokončení návrhu – viz úprava pro Z.23                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z        | Z.3         |  | 0,5381        | Stávající plocha podle platného ÚP, jedná se o faktickou proluku v zastavěném území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Z        | Z.4         |  | 4,7034        | Stávající plocha podle platného ÚP, vzhledem k plánované stavbě splaškové kanalizace je plocha investičně řešena, v září 2023 proběhla parcelace podle platného ÚP; návrh ji akceptuje a doplňuje požadavky na prostupnost; návrh ÚP rovněž mění princip návaznosti, kdy je lokalita nově navržena jako uzavřená bez množnosti pokračování západním směrem, rozsah veřejného prostranství PU odpovídá nad rámec komunikace 5% plochy |
| Z        | Z.5         |  | 0,2489        | Plocha navazuje majetkoprávně na zbylou část rozvojové plochy, která byla podle platného ÚP naparcelována a je prakticky zastavěna, ale díky původnímu podkladu PK byla tato část pozemku ze zástavby vyčleněna. Plocha je zemědělsky nevyužitelná, její tvar umožňuje dostavbu max. 2RD v západní části pozemku                                                                                                                     |
| Z        | Z.6         |  | 0,7093        | Stávající rozvojová plocha pro smíšenou zástavbu, tvoří přechodovou plochu mezi stávající bytovou zástavbou a plochou OK, omezení počtu a vymezení plochy ZZ odpovídá dopravní dostupnosti; <b>severní část plochy je již zastavěna, stavba není zapsána v KN</b>                                                                                                                                                                    |
| Z        | Z.7         |  | 0,5091        | Navazující část stávající rozvojové plochy Z.6, urbanisticky vhodná plocha, definovaná stávajícími komunikacemi a zástavbou                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Z        | Z.8         |  | 1,9110        | plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru, převzatá z platného ÚP; plocha je již z části využita, v další části je vydané stavební povolení; tvar plochy byl po SJ navrácen do původního tvaru dle platného ÚP na základě požadavku DO (ZPF)                                                                                                                                                                             |
| Z        | Z.9         |  | 0,1795        | Proluka v zastavěném území, omezení z důvodu záplavy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Z        | Z.10        |  | 0,3092        | Proluka v zastavěném území mezi potokem a stávající zástavbou, omezení rozsahu z důvodu záplavy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Z        | Z.11        |  | 0,9735        | Proluka v zastavěném území, omezení rozsahu z důvodu záplavy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Z        | Z.12        |  | 0,2533        | Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP a omezena zástavba plochami ZZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Z        | Z.13        |  | 0,4245        | Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP, pevně definována dopravní dostupnost a prostupnost územím, omezení rozsahu z důvodu záplavy                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Z        | Z.14        |  | 0,4399        | Stávající plocha z ÚP, proluka na okraji zastavěného území; plocha uzavírá zatím smíšenou zástavbu, rozšířením plochy ZZ stanovuje postupný přechod do krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Z        | Z.15        |  | 1,0778        | Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP, pevně definována dopravní dostupnost a prostupnost územím                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Z        | Z.16        |  | 0,5935        | plocha pro občanskou vybavenost, navazuje na stávající stavbu východně; vymezení plochy umožňuje rozšíření využití pro OV a OK – kompenzováno odebráním rozvojových ploch Fx z platného ÚP západně – dnes v návrhu K.AT2; plocha navíc navazuje právě na plochy AT a obecně na hodnotnou údolnici navrženou na nezemědělské využití v ploše přírodní, na základě požadavku DO byla součástí plochy Z.16 vymezena i část v RZV ZS     |
| <b>Z</b> | <b>Z.17</b> |  | <b>3,5095</b> | <b>po SJ byla z návrhu vyřazena</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Z        | Z.18        |  | 1,4474        | plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru, převzatá z platného územního plánu; plocha má zájemce – nebyla dosud využita z důvodu absence splaškové kanalizace; z hlediska urbanistické koncepce se navíc jedná o vhodnou plochu tvořící bariéru budoucí trase II/101                                                                                                                                                     |
| Z        | Z.19        |  | 0,3929        | Plocha je již zastavěna, jedná se o formální vymezení, protože stavba není zapsána v KN, nelze ji tedy vymezit do zastavěného území                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|          |              |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|--------------|--|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z</b> | <b>Z.20</b>  |  | <b>0,7343</b> | <b>Po SJ byla z návrhu vyřazena, ale pouze díky dalšímu zápisu staveb do KN; nejedná se tedy o zrušení plochy, ale o stabilizaci v zastavěném území</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Z        | Z.21         |  | 0,5200        | Nově rozparcelované plochy v zastavěném území, reálně větší proluka převzatá z platného ÚP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Z        | Z.22         |  | 0,1748        | Volný pozemek, původně vymezený jako zeleň; doplněn ve struktuře sídla jako návrhová plocha pro 1RD, součástí plochy je i návrh plochy DS (proto nárůst plochy)                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Z</b> | <b>Z.23</b>  |  | <b>1,7933</b> | <b>V době mezi SJ a VJP byl vydán souhlas s vynětím ze ZPF na základě platného ÚP, dále bylo vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků; zpracovatel tedy plochu navrátí do zastavitelných ploch, v souvislosti s plochou Z.2 došlo k úpravě návrhu v oblasti veřejných prostranství a komunikací (zápis do KN), obě plochy jsou nyní řešeny společně v jedné dopravní koncepci včetně návaznosti na ÚSES</b> |
| <b>Z</b> | <b>Z.24</b>  |  | <b>0,4027</b> | <b>Na základě připomínky byla plocha vymezena do zastavitelných ploch v zastavěném území, v území již byla vypracována studie dopravní dostupnosti včetně navazující projektové přípravy; lze očekávat vydání povolení na dělení pozemků a vymezení staveb dopravní a technické infrastruktury ještě během zpracování ÚP; platný ÚP plochu řeší jako stav zástavby</b>                                        |
| Z        | Z.DS1        |  | 0,0774        | vymezení rozšíření komunikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Z</b> | <b>Z.DS2</b> |  | <b>0,0080</b> | <b>Úprava křižovatky na hranici zastavěného území</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Z        | Z.TU1        |  | 0,1700        | návrh ČOV (stavba má vydané stavební povolení)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Doplnění:

- plochy Z.9 a Z.11 navazují na stávající zástavbu
- plochy Z.9 – Z.11 jsou převzaté z platného ÚP, jsou ale omezeny zahradami ZZ a je definován (zmenšen) počet možné zástavby RD; návrh reflektuje majetkoprávní vztahy a umožňuje tak plynulost využití plochy
- plochy transformační jsou v platném ÚP vymezeny jako stav území, jedná se tedy spíše o formální převod do ploch přestavby
- pro plochu T1 existuje investiční záměr podle platného ÚP, návrh odpovídá záměru, který je v souladu s požadavky na růst sídla i jeho charakter

| ID | Ozn. | Plocha (ha) | Popis, omezení                                                                                                                                                                                                        |
|----|------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T  | T.1  | 1,2838      | Plocha v zastavěném území se specifickou regulací, pro lokalitu existuje prověřovací studie                                                                                                                           |
| T  | T.2  | 0,5373      | Typická původní přestavbová plocha, historické zahrady za řadou statků, v současné době s množstvím různorodých drobných staveb; plocha vhodná na celkovou transformaci na plochy stavebních pozemků RD               |
| T  | T.3  | 0,1675      | Prázdná plocha součástí zastavěného území, stejně jako plocha T.2 je zařazena do ploch transformačních z důvodu evidence jako manipulační plocha; formálně se tedy nejedná o čistě nově zastavitelnou plochu          |
| T  | T.4  | 0,5549      | založení ochranné zeleně, stávající využití odpovídá manipulačním a zpevněným plochám bez zástavby; je nedůvodné vyčleňovat ochrannou zeleň ze sousedních pozemků, stávající pozemky areálu VZ jsou dostatečné        |
| T  | T.5  | 0,0125      | zajištění prostupu pro pěší z lokality Z.4 do centra obce, stávající využití odpovídá okolní ploše BV                                                                                                                 |
| T  | T.6  | 0,1310      | doplnění ploch bydlení a veřejné sídelní zeleně, plocha BV není určena pro zástavbu, ale pro připojení k navazujícím pozemkům - z libovolné strany, úprava pro VJP byla provedena po zapsání pozemní komunikace do KN |
| T  | T.7  | 0,0127      | stabilizace komunikace, která je součástí pozemku sousedního RD, reálně ale je pozemní komunikací za plotem stavebního pozemku                                                                                        |

## i.12) Odůvodnění návrhu ÚSES

*pozn.: na základě aktualizace změny ZÚR i obecného metodického požadavku je z dat koordinačního výkresu odstraněno OP NRBK.*

### **Odůvodnění návrhu ÚSES a změn v krajině**

#### **Přírodní podmínky**

Současné uspořádání krajiny je ovlivněno přírodními podmínkami. Ty jsou limitující jak pro koncepci uspořádání krajiny, tak i pro urbanistické řešení. Jsou to zejména podmínky klimatické, geologické a geomorfologické, pedologické, hydrologické, biogeografické a fytogeografické.

#### **Klimatické podmínky**

Podle klimatologického třídění ČSR (Quitt 1971) východní část území spadá do klimatické oblasti teplé, západní část s lesními porosty do mírně teplé; charakterizované okrsky T2 a MT 11.

Průměrná roční teplota činí 8 - 9° C. Roční průměrný úhrn srážek se v posledních letech pohybuje v rozmezí 500 – 550 mm, z toho ve vegetačním období 350 – 400 mm, v zimním 150 – 200 mm. Patrný je dlouhodobý pokles ročních úhrnů srážek - srážkový deficit, který má regionální charakter.

Oblast je celkově poměrně dobře provětrávaná, lokálně se vyskytuje území se zhoršenými rozptylovými podmínkami (jedná se zejména o údolí Loděnice a jejích přítoků). Převládající větry vanou ze západu až jihozápadu. Déletrvající inverzní stavy se vyskytují poměrně řídce, krátkodobé inverze jsou poměrně časté.

#### **Geologické podmínky**

Z regionálně geologického hlediska lze východní část území zařadit do mezozoika Českého masivu, útvaru křídý (spodní-svrchní turon, cenoman); horniny turonu tvoří vápnité jílovce, slínovce, méně jílovité vápence, horniny cenomanu tvoří jílovce, prachovce, pískovce a slepence. Tato jednotka je v zájmovém území překryta sedimenty svrchní křídý. V erozivně predisponovaném křídovém reliéfu se ukládaly eolické a deluviální sedimenty kvartéru.

Západní část území spadá do regionu krystalinikum Českého masivu, útvaru středního a svrchního ordoviku a paleozoika Barrandienu. Horniny tvoří břidlice, prachovce, pískovce a vložky bazaltů, okrajově i vulkanitů.

V erozivních zářezech drobných toků se vyskytují pokryvné útvary kvartéru - fluviální a deluviální nepevněné sedimenty (nivní sedimenty, hlinito kamenité sedimenty).

#### **Geomorfologické podmínky**

Řešené území se nachází v Poberounské soustavě, Brdské podsoustavě na rozhraní celku Pražská plošina (podcelek Kladenská plošina, okrsek Hostivická tabule) a celku Křivoklátská vrchovina (podcelek Zbirožská vrchovina, okrsek Chýňavská pahorkatina).

Hostivická tabule - jz. část Kladenské tabule, se v dané oblasti vyznačuje jako plochá pahorkatina na spodnoturonských slepencích, pískovcích, jílovcích (tzv. opuce) překrytých různě mocnou vrstvou spraši a sprašových hlin. Nejvyšším bodem Hostivické tabule je *Růžová* 410 m n. m. jjv. od obce Chýně. Významným bodem dané oblasti je *Bílá hora* 382 m n. m.

Chýňavská pahorkatina – sv.výběžek Zbirožské vrchoviny; členitá pahorkatina z proterozoických břidlic a drob s vložkami bulžníků a zvrásněných ordovických hornin; mírně zvlněný erozně denudační reliéf rozčleněný přítoky Berounky, menší denudační a akumulační plošiny, nejv. bodem je *Kamenná* 467 m., významný bod v řešeném území *Modrý vrch* 418 m.

Krajina v oblasti Pražské plošiny je plochá až mírně zvlněná, převážná část území je ukloněna k jihovýchodu, oblast spadá do pramenné oblasti Radotínského potoka; severní část je více rovinatá mírně ukloněná severovýchodním směrem k Litovickému potoku. V okrsku Hostivické tabule se nachází zastavěná část Úhonice. Území na západ od obce spadá do Chýňavské pahorkatiny v povodí toku Loděnice (Kačák), krajina má ráz pahorkatiny až vrchoviny, je zalesněná s četnými zářezy a roklinami (Ptická rokle, Bábina rokle, Kalná rokle, Drahelčická rokle). Průměrná nadmořská výška řešeného území činí 384 m n.m..

#### **Pedologické podmínky**

V závislosti na geologickém podloží se v řešeném území střídají černozemě degradované na spraši, lužní na spraši, černozemě a hnědozemě i slabě oglejené; hnědozemě typické černozemní, luvizemě a

rendziny na opukách, kambizemě na opukách a tvrdých slínovcích kambizemě kyselé na různých břidlicích, hnědozemě a kambizemě oglejené, lužní půdy na nivních uloženinách a spraši, nivní půdy glejové. Většinou se jedná o půdy středně těžké až těžké, náchylné k dočasnému zamokření, místy dočasně zamokřené podzemní vodou. Okrajově se vyskytují svažité půdy na všech horninách lehčí až středně těžké, závislé na srážkách.

Část zemědělské půdy je odvodněna systematickou drenáží a výustě jsou svedeny do otevřených příkopů, trubních kanálů a drobných vodních toků.

Plošinná zemědělsky využívaná část území je ohrožena větrnou erozí, jedná se o střední stupeň erozní ohroženosti. V řešeném území je již několik větrolamů vybudováno. Jsou to úzké liniové porosty, stromové, čtyřřadé s keřovým podrostem. V porostech jsou se střídají vždy dva základní druhy stromů - dub zimní i letní a topol černý; dub zimní a javor mléč; lípa srdčitá a dub zimní. Stávající síť větrolamů je součástí systému ekologické stability a změn v krajině.

### Hydrologické podmínky

Řešené území se nachází v povodí Vltavy a Berounky, na rozvodnici povodí Radotínského potoka, Litovického potoka a Loděnice.

Jižní část území je převážně odvodněna východním směrem Radotínským potokem a jeho zdrojnicemi v pramenné oblasti, západním směrem bezejmennými přítoky toku Loděnice. Severní část spadá k Litovickému potoku, který se nachází mimo řešené území. Jedná se o dílčí povodí 1-11-05-023, 1-11-05-047, 1-12-02-002 a 1-12-02-003. V území se nalézají drobné vodoteče a trubní kanály sloužící jako hlavní meliorační zařízení (HMZ). Území spadá do zranitelné oblasti.

### Biogeografické podmínky

Dle biogeografického členění (Culek, 2000) se území nachází v biogeografickém regionu se území nalézá na pomezí dvou bioregionů – 1.2 Řípského a 1.19 Křivoklátského.

V rámci Řípského bioregionu se vyskytují tyto biochóry:

- 2RE Plošiny na spraších v suché oblasti 2.vegetačního stupně (v.s.)
- 3RE Plošiny na spraších v suché oblasti 3. v.s.

V rámci Křivoklátského bioregionu jsou vymezeny tyto biochóry:

- 3BM Erodované plošiny na drobách v suché oblasti 3. v.s.
- 3UQ Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3.v.s.

### Fytogeografické zařazení a potenciální přirozená vegetace

Biota řešeného území náleží k Termofytiku do fytogeografického okresu Bělohorská tabule, západní část území náleží k Mezofytiku do okresu Křivoklátsko.

Pro určení vhodné skladby zeleně je základním vodítkem mapa potenciální přirozené vegetace. Její mapovací jednotky představují nejen soubor druhově podobných porostů, ale zároveň i soubor víceméně podobných stanovišť s podobnými růstovými podmínkami. Mapa potenciální přirozené vegetace je výrazem současného ekologického potenciálu krajiny.

Podle geobotanické rekonstrukční vegetační mapy (Mikyška et al. 1968) byly v řešeném území dominantní jednotkou dubohabrové háje (C), v nivě toků luhy a olšiny (Au).

Dle mapy potenciální přirozené vegetace (Neuhäuslová a kol., 2001) je potenciální přirozenou vegetací v řešeném území černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a v menší míře pak lipová doubrava (*Tilio-Betuletum*).

### Ochrana přírody a krajiny

ÚP Úhonice vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

V řešeném území se nenacházejí zvláště chráněná území přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích: národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka.

V řešeném území se nenacházejí lokality soustavy Natura 2000, tj. ptačí oblasti (PO) ani evropsky významné lokality (EVL).

V řešeném území jsou vyhlášeny k ochraně památné stromy:

- Holečkův dub – při okraji lesa rokle V jezevčích horách, na parc.č. 196 v k.ú. Úhonice  
výška 17 m, obvod 448 cm  
Vyhlášen Radou Středočeského krajského NV v Praze 25.7.1978
- Jírovec maďal - soliterně rostoucí strom, parc. č. 1047 v k.ú. Úhonice; vysazen r. 1879. Pod stromem se nalézá kamenný kříž. Výrazná dominanta v poli v blízkosti silnice III. třídy Úhonice – Chýně.  
výška 13 m, obvod 318 cm  
Vyhlášen Rozhodnutím MěÚ Hostivice dne 10.1.2019, nabytí účinnosti 4.5.2019.
- Lípa malolistá – na návsi u pomníku padlých; parc.č. 708/2 v k.ú. Úhonice, výrazná dominanta  
výška 23 m, obvod kmene 431 cm  
Vyhlášena Rozhodnutím OÚ Praha-západ dne 08.04.1998, účinnost 13.07.1998
- Lípa u černého křížku - za obcí na křižovatce místních cest v blízkosti křížku, parc. č. 825 v k.ú. Úhonice, solitér s historickou a estetickou hodnotou.  
výška 21 m, obvod kmene 272 cm  
Vyhlášena rozhodnutím MěÚ Hostivice dne 23.4.2013

Celé řešené území spadá do Národního geoparku Barrandien, zalesněná západní část území spadá do Přírodního parku Povodí Kačáku.

Přírodní park Povodí Kačáku zahrnuje území rozkládající se na středním toku Loděnice – Kačáku. Park je charakteristický především hlubokými údolími a příkrými stráněmi. Potok se svým okolím je díky dochovaným přírodním a krajinným hodnotám domovem pro řadu vzácných živočichů a chráněných rostlin. Povodím Kačáku prochází řada turistických tras a řada nezačíslených cest. Podél potoka Kačák jsou chatové osady, původní trampské osady vznikaly již za první republiky.

Významnými krajinnými prvky jsou v řešeném území lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy (dle ustanovení §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění).

Dále jimi mohou být i jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 zákona orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek. Registrovaným VKP se mohou stát zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata.

Dle Územní studie krajiny ORP Černošice, resp. dle Okresního generelu ÚSES Praha – západ jsou v řešeném území k registraci navrženy významné krajinné prvky:

- těleso bývalé železniční trati, zachovaná část (změna K.PK8)
- Ve škrobecch - lokalita součástí lokálního biocentra a změny v krajině K.LBC.103 02
- Na beranice, větrolam – lokalita součástí funkčního lokálního biokoridoru LBK.103-104
- Bábina rokle, významný krajinný celek, významná část lesa - součást lokálního biocentra LBC49 a změn v krajině K.LBC49
- V rybníčkách, vodní plochy a navazující louky v nivě – na části změna v krajině K.N1

Území obce Úhonice je v ZÚR SK rozděleno z hlediska krajinných typů do dvou základních kategorií:

- Krajina relativně vyvážená - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území

a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu

- Krajina zvýšených hodnot - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území

a rozhodování o nich:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot.

### **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální. V řešeném území je vymezen nadregionální a lokální ÚSES. Je tvořen biocentry a biokoridory a na lokální úrovni též interakčními prvky:

*Biocentrum* je tvořeno ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny.

Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozmeněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

*Biokoridor* je, nebo cílově má být, tvořen ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty živých organismů.

*Interakční prvek* je ekologicky významný krajinný prvek nebo ekologicky významné liniové společenstvo, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. Jedná se o nepostradatelný krajinný segment, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek doplňuje dílčím, ale zásadním způsobem ekologické niky těch druhů organismů, které jsou schopny se zapojovat do potravních sítí sousedních, méně stabilních společenstev. Umožňuje tak jejich trvalou existenci i v méně stabilní krajině.

Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené k založení (nefunkční, vymezené). Funkční prvky jsou sítí vybraných částí kostry ekologické stability a navržené prvky doplňují kostru ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.

Podkladem pro zapracování ÚSES jsou následující práce:

- Generel ÚSES okresu Praha západ (Ing. Milena Morávková, 1999-2001)
- Územní studie krajiny ORP Černošice (ČZÚ v Praze, 11/2019)
- Plán ÚSES pro ORP Černošice – po vydání (Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., 06/2023)
- Komplexní pozemková úprava v k.ú. Úhonice (KoPÚ) – Plán společných zařízení (GEPARD s.r.o. a HYDROPROJEKT CZ, a.s.; 2011 - 2014)
- Územní plán sídelního útvaru Úhonice se zachycením právního stavu po změně č.1 (UP-24, urbanistický ateliér, 09/2006)
- Územní plán Úhonice – návrh pro společné jednání (ARCHIS, 05/2015; 09/2018) - nedokončený
- podklady z návrhu nového ÚP Úhonice – v rozpracovanosti (Ing. arch. T. Russe, 04-06/2023)
- Územní plány navazujících obcí (Drahelčice, Chrástany, Chrustenice, Chýně, Nenačovice, Ptice, Rudná)
- ÚAP ORP Černošice v aktualizovaném znění
- ZÚR Středočeského kraje v aktualizovaném znění
- Studie ÚSES Středočeského kraje zpracovaná pro ZÚR Středočeského kraje (U24, 2009)
- Kontextové mapování biotopů Natura 2000 (AOPK ČR, 2019)
- Veřejný registr půdy - LPIS

Jednotlivé prvky jsou z výše uvedených prací převzaty a dále jsou upraveny a přizpůsobeny podmínkám návrhu územního plánu a podmínkám ochrany a tvorby krajiny. Místní systém ekologické stability řešeného území je přitom koncipován tak, aby především:

- navazoval na prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability,
- ve svých prvcích zajistil životní podmínky v rámci skupin typů geobiocénů zastoupených na zpracovávaném území,
- zajistil návaznost na místní systém ekologické stability v sousedních katastrech, kde byl již systém zpracován/schválen v rámci ÚPD,
- byl dodržen požadavek minimality nároků systému ekologické stability na další území při respektování minimálních požadavků na parametry prvků územního systému ekologické stability.

Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory a krajinné prvky (změny v krajině) jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES

## Nadregionální ÚSES

V souladu se ZÚR Středočeského kraje a ÚTP ORP Černošice prochází řešeným územím nadregionální biokoridor **NRBK.54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda**, osa mezofilní hájová. Biokoridor byl vymezen na základě Studie ÚSES Středočeského kraje. Podkladem pro Studii ÚSES v řešeném území byly místní generely ÚSES zpracované pro obce v okrese Praha – západ, Generel ÚSES okresu Praha západ a platné územní plány.

Nadregionální biokoridor v celostátní síti propojuje nadregionální biocentra NRBC.21 Pochvalovská stráž a NRBC.22 Karlštejn, Koda (obě mimo řešené území).

Nadregionální biokoridor tvoří osa a nárazníková (ochranná) zóna. Obě části jsou jejich neoddělitelnou součástí a po celé ploše koridoru se podporuje tzv. koridorový efekt – všechny ekologicky významné segmenty krajiny, skladebné části regionálních i lokálních ÚSES, chráněná území, významné krajinné prvky a území s vyšším stupněm ekologické stability se stávají neoddělitelnou součástí nadregionálního biokoridoru. Maximální šíře ochranné zóny je 2 km, na území obce Úhonice je ochranná zóna vymezena dle ZÚR Středočeského kraje. Pro praktické využití v rámci územního plánu nemá velký význam.

Trasa biokoridoru je vedena lesním porostem v přírodním parku Povodí Kačáku po svazích s jihozápadní expozicí. V trase převládá stabilní kostra stanovištně vhodných porostů, střídají se hercynské dubohabřiny (biotop L3.1), suťové lesy (L4), acidofilní bučiny (L5.4), acidofilní teplomilné háje (L6.5B), suché acidofilní doubravy (L7.1), ochuzené dubohabřiny a doubravy a lesní kultury s nepůvodními dřevinami.

Ze stromů převažuje dub letní i zimní, habr obecný, bříza bělokorá, buk lesní, javor babyka, vtroušeně je borovice lesní, smrk ztepilý, modřín opadavý. Bohaté je keřové i bylinné patro - krušina olšová, líska obecná, lipnice hajní, kapraď samec, ptačinec velkokvětý, konvalinka vonná, kopytník evropský, kostřava ovčí, ostřice lesní, bika bělavá, černýš luční, strdivka nicí. Na prudkých svazích nad Loděnicí má funkci ochranného lesa, místy vystupují skalní výchozy s porosty zakrslých doubrav až křovinných strání. Na suchých kamenitých stráních se vyskytují i skalnaté stepi s významnými druhy rostlin jako hvožík kartouzek, bedrník menší, krvavec menší, mochna stříbrná, divizna, rozchodníky, vzácně koniklec luční český a křivatec český. V roklinách pak suťové lesy.

Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou vložena regionální a lokální biocentra. V řešeném území jsou vložena dvě lokální biocentra:

LBC.50 Litovský les, funkční lokální biocentrum vložené v trase NRBK.54, rozloha 9,9 ha; vymezeno na svazích nad silnicí III. třídy č. 10129 mezi osadou Chrbiny a Ptickou roklí.

LBC.54 Modrý vrch, funkční lokální biocentrum vložené v trase NRBK.54, rozloha 15,87 ha; vymezeno na vrcholu a svazích Modrého vrchu (418 m n.m.).

Jedná se o lesní biocentra, pro která platí opatření: úprava druhové skladby porostů odpovídající přírodním podmínkám a danému stanovišti dle porostního typu.

## Lokální ÚSES

Nadmístní systém ÚSES je doplněn lokálními prvky – biocentry, biokoridory a interakčními prvky.

- V komplexu lesa Přírodního parku Povodí Kačáku jsou skladebné části ÚSES převzaty z Generelu ÚSES okresu Praha západ, tzn. z ÚPNSÚ Úhonice. Jedná se o biocentra LBC.49 Bábina rokle, LBC.55 Kalná rokle a biokoridory LBC.41 Bábina rokle – Litovský les, LBC.43 Modrý vrch – Kalná rokle.
- Většina lokálních prvků v polní krajině je oproti předchozímu vymezení přetrasována. Nebylo možno využít návrhy dle Komplexních pozemkových úprav Úhonice, ani doporučení dle Územní studie krajiny ORP Černošice. Návrh úprav byl konzultován a upraven ve spolupráci se zpracovatelem Plánu ÚSES pro ORP Černošice.
- Důvodem přetrasování lokálních prvků ÚSES je zejména návrh dopravního koridoru CPU D312 dle Aktualizace ZÚR Středočeského kraje. Jedná se o zpřesnění koridoru pro dopravní stavbu silnice II/101, včetně úpravy křižovatky v prostoru mezi Drahelčicemi a Úhonicemi. Územní plán dosud přebírá a vymezuje jako územní rezervu pro dopravní stavbu R.D6 koridor pro novou trasu silnice II/101, obsažený v ZÚR Středočeského kraje jako D 523. Koridor a rezerva pro dopravní stavbu silnice přímo zasahuje do vymezených prvků lokálního systému ÚSES. V kolizi byly zejména lokální biokoridor LBC.43a vedený od LBC.55 Kalná rokle podél účelové cesty a zastavěného území k biocentru LBC 57.Okrajky, tedy přímo do navrhované křižovatky silnic.

Nově je lokální biokoridor LBC.43a Kalná rokle - Okrajky veden jižněji po hřebítku v lokalitě na Trnku mimo hlavní křížení budoucích silnic. Rovněž je posunuto i lokální biocentrum LBC.57

- Okrajky směrem jihovýchodním k hranici k.ú. Drahelčice, umístěno je nivě Radotínského potoka na soutoku svodnic z výše položených polí.
- Dalším problémem bylo vymezení lokálního biokoridoru LBK.34 U Ptice – Okrajky. Lokální biokoridor je zrušen. Původně byl vymezen v trase zrušené železniční trati / vlečky Kladensko-Nučické dráhy. Na území obcí Drahelčice, Úhonice a Ptice bylo těleso trati navrženo jako VKP k registraci. V místech, kudy vedla železniční trať, dnes většinou vedou polní cesty s doprovodnou zelení. V zastavěném území obce Úhonice bylo již v minulosti těleso trati zcela zrušeno a nahrazeno místní komunikací, tj. ulicí Na vlečce, na kterou jsou navázány nové rozvojové plochy - změny pro bydlení smíšené venkovské (Z.6, Z.7) a občanské vybavení komerční (Z.8, Z.18), včetně územní rezervy (R.OK1, R.OK2). Zbytky tělesa vlečky jsou zachovány pouze mimo zastavěné území, jsou součástí plochy smíšené nezastavěného území.
  - Z připravovaného Plánu ÚSES pro ORP Černošice jsou do návrhu územního plánu Úhonice převzaty nové prvky lokálního systému. Jedná se o biokoridory LBK 103-104 propojující LBC.57 Okrajky s biocentrem LBC.103 02 Ve škrobec a LBK 103 propojující prvky vymezené na území obce Chýně. Lokální biokoridory a biocentrum jsou nově navrženy z důvodu vytvoření ucelené mezofilní větve členící rozsáhlé půdní bloky. V řešeném území nahrazují zrušený LBK 34 a zrušené prvky navržené v rámci ÚSK ORP Černošice (LBC Pomajzlova pískovna a navazující LBK u hranice s obcí Rudná a Chýně)
  - Nové úpravy nezajišťují provázanost systému za hranicemi řešeného území (Drahelčice, Ptice, Chýně). To si budou muset navazující obce vyřešit na základě schváleného (v současné době projednávaného) Plánu ÚSES pro ORP Černošice. Orgány ochrany přírody a územního plánování na MěÚ Černošice výše uvedený problém povedou v patrnosti a v rámci nových ÚP/ změn ÚP obcí Drahelčice, Ptice a Chýně bude vyžadována revize a aktualizace (propojenost) ÚSES.

#### Lokální biocentra:

##### **LBC.49 Bábina rokle (26,7 ha)**

Převážně funkční lokální biocentrum zahrnující drobné vodoteče v hluboce zařízlých údolích, tzv. roklích (Bábina rokle, V jezevčích děrách, Ptická rokle, Jedlová rokle). Biocentrum zahrnuje přírodní lesní biotopy L7.1 – suché acidofilní doubravy, L4 – suťové lesy a místy mozaiku lesních pasek a holin spolu s doubravami. Na svazích nad lesem se nacházejí trvalé travní porosty – mezofilní ovsíkové louky (přírodní biotop T1.1). Přírodního park Povodí Kačáku, památný strom Holečkův dub.

Návrh opatření: zachování vodního režimu a přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů, pravidelná seč lučních porostů.

##### **LBC.50 Litovský les (9,9 ha)**

Funkční lokální biocentrum vložené v trase NRBK.54; vymezeno na svazích nad silnicí III. třídy č. 10129 mezi osadou Chrbiny a Ptickou roklí a v údolí při soutoku bezejmenných přítoků Loděnice. Biocentrum zahrnuje mozaiku přírodních lesních biotopů L7.1 – suché acidofilní doubravy, L4 – suťové lesy, L5.4 – acidofilní bučiny, místy smrkové kulticenózy. Přírodního park Povodí Kačáku.

Návrh opatření: zachování přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů

##### **LBC.54 Modrý vrch (15,87 ha)**

Funkční lokální biocentrum vložené v trase NRBK.54, rozloha 15,87 ha; vymezeno na vrcholu a svazích Modrého vrchu (418 m n.m.) – nevyšší bod Úhonic. Lesní biocentrum zahrnuje L7.1 – suché acidofilní doubravy, L3.1 – herynské dubohabřiny, L4 – suťové lesy a jejich mozaiky včetně ochuzených forem doubrav a dubohabřin s nepůvodními dřevinami. Přírodního park Povodí Kačáku.

Návrh opatření: zachování přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů

##### **LBC.55 Kalná rokle (22,4 ha)**

Převážně funkční lokální biocentrum; vymezeno na svazích a údolnicích bezejmenných drobných vodotečí – roklích (kalná rokle, Liščí díry, Na močálech) v komplexu Přírodního parku na vrcholu a svazích Modrého vrchu (418 m n.m.) – nevyšší bod Úhonic. Lesní biocentrum zahrnuje L7.1 – suché acidofilní doubravy, L3.1 – herynské dubohabřiny, L4 – suťové lesy, L5.4 – acidofilní bučiny a jejich mozaiky včetně ochuzených forem doubrav a dubohabřin s nepůvodními dřevinami, paseky a holiny, při okraji travní porosty s nálety dřevin.

Návrh opatření: zachování přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů

**LBC.57 Okrajky** (4,17 ha v řešeném území)

Částečně funkční až nefunkční biocentrum v mělké nivě Radotínského potoka při soutoku svodnic z zvýše položených polí. Regulované vodní toky v krajině sloužící jako hlavní meliorační zařízení (HMZ), podél příkopu velké vrby, navazuje orná půda (úhor a role).

Návrh opatření: revitalizace vodních toků, vytvoření mokřadů a tůní, založení TTP a doplnění dřevin dle stanovištních podmínek.

**LBC.103 02 Ve škrobech** (3,32 ha)

Částečně funkční lokální biocentrum, zahrnuje zarůstající navážku zemin v polní krajině a větrolam. Součástí jsou travinnobylinné prostory a křoviny (bez černý, růže šípková, hlohy, vrba jíva, slivoň, bříza bílá, javor mléč, dub), místy jsou trhliny a erozní rýhy, které mohou být způsobeny i pojížděním terénními vozidly a motocykly, či jako bikrosová dráha.

Návrh opatření: udržení sukcesního stadia, dosadbu dřevin a zalesnění běžnou lesnickou technologií, stabilizace svahů zemního valu.

Lokální biokoridory:**LBK.32a Nad domkem – U Hájků pod úhonickými** (dl. v řešeném území 276 m, min. š. 15 m)

Lokální biokoridor nefunkční, mimo řešené území propojuje lokální biocentra LBC.47 Nad domkem (k.ú. Ptice) a LBC.1 U Hájků pod úhonickými (k.ú. Chýně). Dle Plánu ÚSES pro ORP Černošice je lokální biokoridor navržen z důvodu zajištění optimálního propojení LBC.

Návrh opatření: na orné půdě založit TTP a doplnit dřeviny ve skupinách, využít původní druhy dle stanovištních podmínek.

**LBK.41 Bábina rokle – Litovský les** (délka 516 m, šířka min. 20m)

Lokální biokoridor funkční, propojuje lokální biocentra LBC.49 Bábina rokle a LBC.50 Litovský les. Trasa vedena hlubokým zařízlým údolím bezejmenné vodoteče v komplexu lesa Ptické rokle. Lesní porost tvoří údolní jasanovo-olšový luh (L2.2) a suťové lesy (L4). Vodní tok s porosty olšin na březích, na okrajích les s převahou SM. Přírodní park Povodí Kačáku.

Návrh opatření: zachování vodního režimu a přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů.

**LBK.42 U Ptice – Bábina rokle** (v řešeném území dl.1008 m, š. min. 15 m, u plochy Z.23 min. 20m)

Lokální biokoridor nefunkční, jen okrajově funkční, propojuje lokální biocentra LBC.48 U Ptice (mimo řešené území) a LBC.49 Bábina rokle. Biokoridor je veden převážně podél katastrální hranice Ptice. Funkční část vede podél vodního příkopu; nefunkční část podél zástavby Ptice a podél polní cesty.

Návrh opatření: na orné půdě založit TTP a doplnit dřeviny ve skupinách, využít původní druhy dle stanovištních podmínek.

**LBK.43 Modrý vrch – Kalná rokle** (délka 565m, šířka min. 20m)

Lokální biokoridor funkční, propojuje lokální biocentra LBC.54 Modrý vrch a LBC.55 Kalná rokle. Trasa vedena podél lesní cesty směrem k hájovně. V porostu převažují přírodní biotopy, zejména L7.1 – suché acidofilní doubravy. Přírodní park Povodí Kačáku.

Návrh opatření: zachování přirozené dřevinné skladby porostů, případná obnova lesa dle lesních typů.

**LBK.43a Kalná rokle - Okrajky** (dl. 1995 m, min. š. 15 m)

Lokální biokoridor nefunkční, propojuje lokální biocentra LBC.55 Kalná rokle a LBC.57 Okrajky. Trasa vede polní krajinou, jižněji od obce po hřbítu v lokalitě na Trnku mimo hlavní křížení budoucích silnic.

Návrh opatření: na orné půdě založit TTP a doplnit dřeviny ve skupinách, využít původní druhy dle stanovištních podmínek.

**LBK.103-104 Okrajky – Ve škrobech** (dl. 1432 m, min. š. 15 m)

Lokální biokoridor převážně funkční, propojuje lokální biocentra LBC.57 Okrajky a LBC.103 02 Ve škrobech. Trasa využívá jednak svodnici s řídkým keřovým doprovodem a dále větrolam s porostem vysokých dřevin (dub, jasan, topoly, bez černý, hrušně, slivoně a keřové porosty), orná půda.

Návrh opatření: na orné půdě založit TTP a doplnit dřeviny ve skupinách, využít původní druhy dle stanovištních podmínek.

**LBK.103 Ve škrobech - U Hájků pod úhonickými** (dl. 763 m v řešeném území, min. š. 15 m)

Lokální biokoridor nefunkční, propojuje lokální biocentra LBC.103 02 Ve škrobech a LBC.1 U Hájků pod úhonickými (k.ú.Chyně). Trasa vedena po orné půdě podél navrhované dosud nezrealizované polní cesty (dle KoPÚ Úhonice).

Návrh opatření: na orné půdě založit TTP a doplnit dřeviny ve skupinách, využít původní druhy dle stanovištních podmínek. V rámci změna ÚP Chyně doplnit LBK v lokalitě Pod úhonickými.

Interakční prvky – doplňková krajinná zeleň

Plochy zeleně doplňující plochy ÚSES v okolním méně stabilním území, vymezeny jsou ve stávajících plochách ekologické kostry území (plošné, liniové a bodové prvky). Jedná se o změny v krajině K.x. Jsou to plochy mimo lesní porosty, často na plochách dřívějších luk, někdy i polí, nebo neplodné půdy, kde je v současnosti více či méně vzrostlý stromový porost spontánně vzešlý, někdy náletem z blízkého lesa. Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů atd., které mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů), mají charakter interakčních prvků doplňující biocentra a biokoridory. Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

**Pozn. rozpracovanost ÚP byla v oblasti ÚSES ve fázi před společným jednáním konzultována se zpracovatelem plánu ÚSES. Po vydání došlo k drobným odchylkám v oblasti NR ÚSES. Návrh ÚP ale odpovídá platnému znění ZÚR, změnu lze provést teprve na základě aktualizace ZÚR, která tento plán případně zohlední.**

**Skladebné prvky v lokální úrovni jsou v souladu s návrhem plánu ÚSES ORP Černošice.**

**i.13) Vyloučení staveb § 122 odst. 3:**

- součástí návrhu je vyloučení staveb podle ustanovení §122, odst. (1) SZ: Odůvodnění vyloučení: obec Úhonice se nalézá ve vyložené zemědělské krajině, převážně zemědělsky a rekreačně využívané. Obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny, včetně ochrany ZPF, je obecným veřejným zájmem, územní plán tedy upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem zejména ochrany ZPF a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídel. Z výše uvedeného důvodu ÚP vylučuje výhradně stavby, které mohou být v rozporu s požadavky ochrany ZPF, případně i mohou způsobit její poškození.
- vzhledem ke kvalitě prostředí jsou vyloučena i ekologická a informační centra: drobné měřítko zástavby (i krajiny – rovinatost) a umístění v celkové struktuře osídlení neodůvodňuje tento druh zástavby v krajině, vhodnější je využití zastavěného území a zastavitelných ploch, obec nemá důvod tento druh staveb v krajině také umisťovat. Oba druhy jsou tedy vyloučeny, zejména z toho důvodu, aby nebyl pojem obecně zneužit jako zástěrka pro jiný druh stavby v krajině (např. ubytování, penzion apod.)
- důvodem vyloučení všech OZE v krajině je jejich nevhodnost v území s tak vysokou ochranou ZPF; veřejný zájem podle zák. 114/1992 Sb. (a veřejný zájem ochrany ZPF) je tak díky přírodnímu prostředí a bonitě půdy převyšující veřejný zájem nad veřejným zájmem OZE.

*pozn: zpracovatel přesto provedl analýzu vhodnosti ostatních ploch pro OZE se zjištěním: vhodné plochy pro FVE (3-5.tř. ochrany ZPF, dostupnost dopravní a VN, orientace a svažitost ploch) jsou složité s ohledem na ochranu krajinného rázu a vysokou bonitu půdy, proto byla vymezena jediná plocha – přímo návrhem zastavitelné plochy, nikoliv na základě veřejného zájmu OZE; jedná se o umístění v nejnižší bonitě a za plánovanou přeložkou II/101, kde lze předpokládat již tak velký dopad na krajinný ráz; tato plocha (Z.17) byla ale na základě nesouhlasu DO i správce sítě plynovodu z návrhu pro veřejné projednání již vyloučena*

- vhodné plochy pro větrné elektrárny v území prakticky neexistují – jednalo by se o větrné elektrárny pod 1MW (tedy mimo veřejný zájem), u větších větrných elektráren je problematický nutný odstup od ploch ÚSES (ptactvo, hluk) a obytných území (hluk); proto je ÚP přímo vylučuje
- obecně lze konstatovat, že ve Středočeském kraji existují vhodnější plochy (zejména asanační a brownfields), které jsou pro větší rozvoj OZE výrazně vhodnější; naopak FVE pro vlastní

potřebu zástavby je ÚP podporována a regulována tak, že její omezení je minimální. Ostatní druhy OZE jsou tak povoleny výhradně mimo zemědělskou a rekreační krajinu.

- plochy pro výrobu nejsou v území navrhovány vůbec, dostupnost je vyhovující pro osobní, nikoliv nákladní dopravu; stávající plocha zemědělského areálu je stabilizována

**i) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

**j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Níže uvedený hnědý text je ponechán pro porovnání z etapy společného jednání:

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce v zázemí Prahy – 2,56 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3.

Úhonice jsou dynamicky rostoucí obec, v r. 2011 bylo obci 338 bytů v RD, 31 bytů v bytových domech; v r. 2021 je to ale již 420 bytů v RD, v bytových domech došlo ke snížení. Ještě větší růst prozatím brzdila absence splaškové kanalizace. Vzhledem k zahájení realizace splaškové kanalizace lze očekávat rychlé naplnění stávajících kapacit vymezených k zástavbě.

V zadání je uváděn údaj podle platného ÚP s možností růstu až pro 350 obyvatel – nárůst počtu obyvatel za posledních deset let je 150 obyvatel. Zpracovatel prověřil vydaná stavební povolení v zastavitelných plochách a zastavěném území. Jedná se o 19 vydaných staveb pro bydlení (pozn. v ploše K.AL.4 se jedná o zemědělskou stavbu, v plochách OK se nejedná o stavby pro bydlení), s ohledem na obloženost RD je to o dalších 48 osob méně. K tomuto údaji je nutné připočítat enormní nárůst cen pozemků a vysoké % zatížení hypoték, jinak by byl růst pravděpodobně ještě výraznější.

Návrh ÚP vymezuje v regulaci ploch zastavitelných cca. 110 pozemků pro RD, tzn. cca. 280 obyvatel. V zastavěném území je volných 32 pozemků pro RD, vesměs blokováných majetkoprávními vztahy, celkem tedy 85 obyvatel.

**Celková volná kapacita daná tímto návrhem ÚP je tedy 365 obyvatel. Po odečtení ploch s vydaným stavebním povolením se jedná o kapacitu v návrhu 317 nových obyvatel.**

**V případě dorovnání na průměrnou hodnotu 2,3 se jedná o kapacitu pouze 285 obyvatel.**

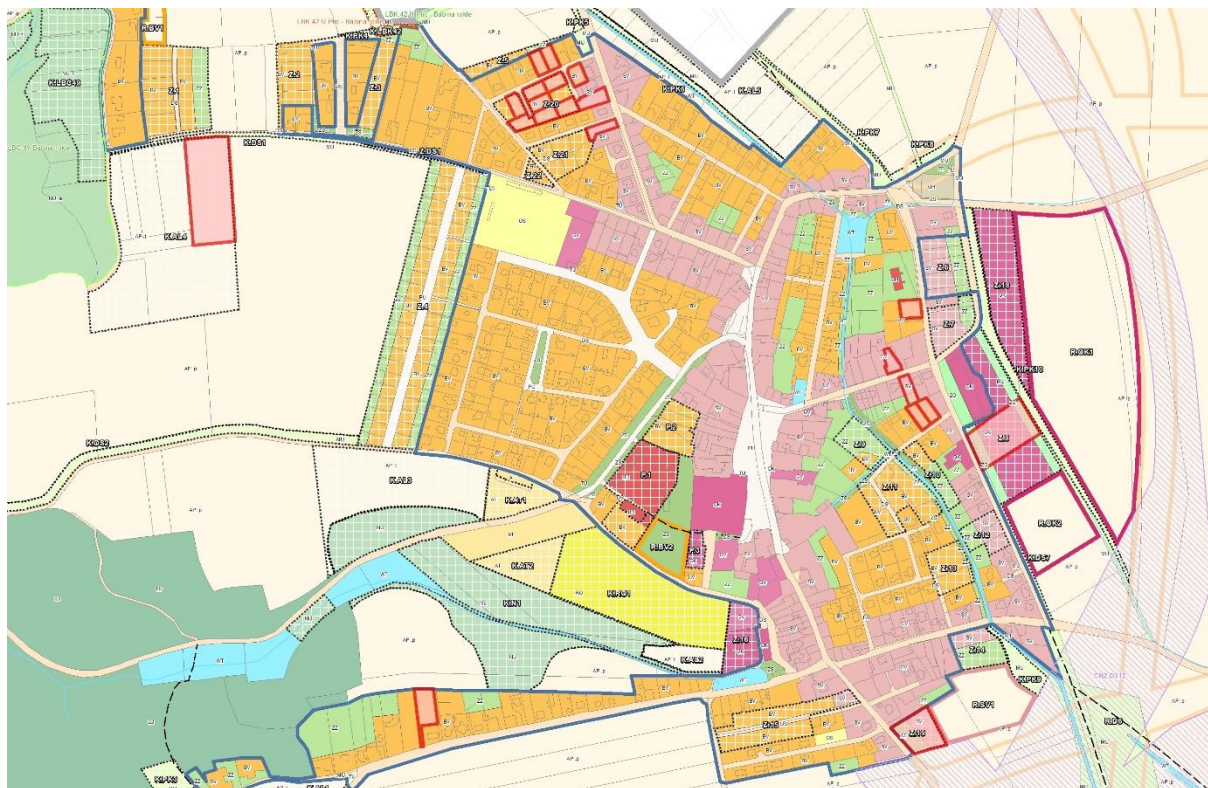
**Vzhledem k nárůstu za posledních 10 let o 150 obyvatel je při stávajícím růstu plocha dostatečná na dalších cca 20 let. V úvahu je ale třeba vzít další údaje, zejména dosavadní absenci splaškové kanalizace.**

Pozn.: rozvoj daný splaškovou kanalizací je zcela zřejmý na ploše pod Z.5 – investor zajistil odkanalizování této lokality dočasně do ČOV Ptice – lokalita je ihned zastavěná, zbývají poslední tři volné pozemky z 19.

Z hlediska rozvojových ploch v porovnání platného a nového ÚP vyplývá značně podhodnocený údaj z platného ÚP (po zastavění do začátku r. 2022 – zadání = 350 osob). Návrh nového (tohoto) ÚP výrazně omezil jak velikost rozvojových ploch – viz vyhodnocení záboru ZPF, tak i volné plochy v zastavěném území – zejména vymezením ploch ZZ. Lze předpokládat, že reálný údaj z platného územního plánu odpovídá cca. 550 osobám. Dalším důvodem je i to, že platný ÚP nezapočítával volné plochy v zastavěném území, ale pouze nové zastavitelné.

Do výpočtu dále není uveden počet v ploše hromadné zástavby, vzhledem k tomu, že platný ÚP ji vedl ve stavu, tento návrh ÚP je ale vymezuje již v ploše přestavby; lze předpokládat další kapacitu pro hromadné bydlení v kapacitě cca 36 bytů, tzn. 80 – 90 obyvatel, v ploše P.1.

#### Vydaná stavební povolení:



#### Závěr:

- nový ÚP nenavýšuje rozvoj oproti platnému ÚP
- nový ÚP naopak zmenšil dosavadní předpokládaný zábor ZPF
- nový ÚP upravil návrhové kapacity odpovídající potřebám obce na horizont cca. 18 – 20let
- při dostavbě splaškové kanalizace lze očekávat zrychlený růst zástavby, horizont využití rozvojových ploch lze předpokládat cca 12 – 16 let

**Velikost rozvojových ploch je tedy dostačující a odpovídá demografickému vývoji obce.**

Pozn: z okolních obcí, které mají kompletní technickou infrastrukturu včetně splaškové kanalizace, je zřejmý vývoj, kdy je téměř ihned zastavěna každá vymezená lokalita. Ve prospěch Úhonice navíc mluví návrh splaškové kanalizace, blízká dostupnost D5, plynofikace a v neposlední řadě záměr na vybudování školy – obec tak nebude závislá na dojezdě do Rudné.

Výpočet potřeby zastavitelných ploch není zpracován podle metodiky 2019, zásadním důvodem je nutnost kontinuity územního plánování z hlediska stávajícího územního plánu a provedených investic do území. Zpracovatel se tedy primárně zabýval urbanistickou koncepcí sídla a následně porovnáním s platným ÚP.

**Pro potřeby veřejného projednání je doplněno vyhodnocení s upravenými údaji dle návrhu ÚP pro veřejné projednání. Doplněn je i výpočet na základě demografického vývoje, nikoliv srovnáním s platným ÚP.**

Zásadní rozdíly oproti dokumentaci pro společné jednání:

- byla odstraněna plocha Z.20, jelikož došlo k zastavění většiny volných pozemků v ploše změny
- naopak byla do rozvoje navracena plocha Z.23, z důvodu pokračujícího řízení (souhlas s vynětím ze ZPF, ÚR na parcelaci atd.)
- došlo k významné redukci ploch v zastavěném území (Z.9, Z.11 a Z.13 z důvodu záplav)

- do rozvoje byla navrácena plocha vnitrobloku Z.24 (v platném ÚP vedena jako stav bydlení)

### Výpočet vychází z demografického vývoje:

Úhonice jsou dynamicky rostoucí obec, v r. 2011 bylo obci 338 bytů v RD, 31 bytů v bytových domech; v r. 2021 je to ale již 420 bytů v RD, v bytových domech došlo ke snížení. Ještě větší růst prozatím brzdila absence splaškové kanalizace.

Údaje ČSÚ:

|      | Stav k 31.<br>12.<br>(koncový<br>stav) |      | Stav k 31.<br>12.<br>(koncový<br>stav) |      | Stav k 31.<br>12.<br>(koncový<br>stav) |
|------|----------------------------------------|------|----------------------------------------|------|----------------------------------------|
|      | celkem                                 |      | celkem                                 |      | celkem                                 |
| 2000 | 855                                    | 2009 | 974                                    | 2018 | 1 124                                  |
| 2001 | 864                                    | 2010 | 972                                    | 2019 | 1 155                                  |
| 2002 | 872                                    | 2011 | 982                                    | 2020 | 1 139                                  |
| 2003 | 887                                    | 2012 | 1 002                                  | 2021 | 1 124                                  |
| 2004 | 907                                    | 2013 | 1 012                                  | 2022 | 1 198                                  |
| 2005 | 927                                    | 2014 | 1 040                                  | 2023 | 1 238                                  |
| 2006 | 924                                    | 2015 | 1 081                                  | 2024 | 1 304                                  |
| 2007 | 926                                    | 2016 | 1 108                                  |      |                                        |
| 2008 | 953                                    | 2017 | 1 121                                  |      |                                        |

Z výše uvedené tabulky je znatelný prudký růst počtu obyvatel, převedeno na fáze 4 let vyhodnocení ÚP se jedná o číselnou řadu od r. 2000:

855 – 907 – 953 – 1002 – 1108 – 1139 – 1304.

S ohledem na předpokládané řešení přeložky II/101, výstavbu splaškové kanalizace a budování společné základní školy s okolními obcemi lze předpokládat pokračování tohoto trendu.

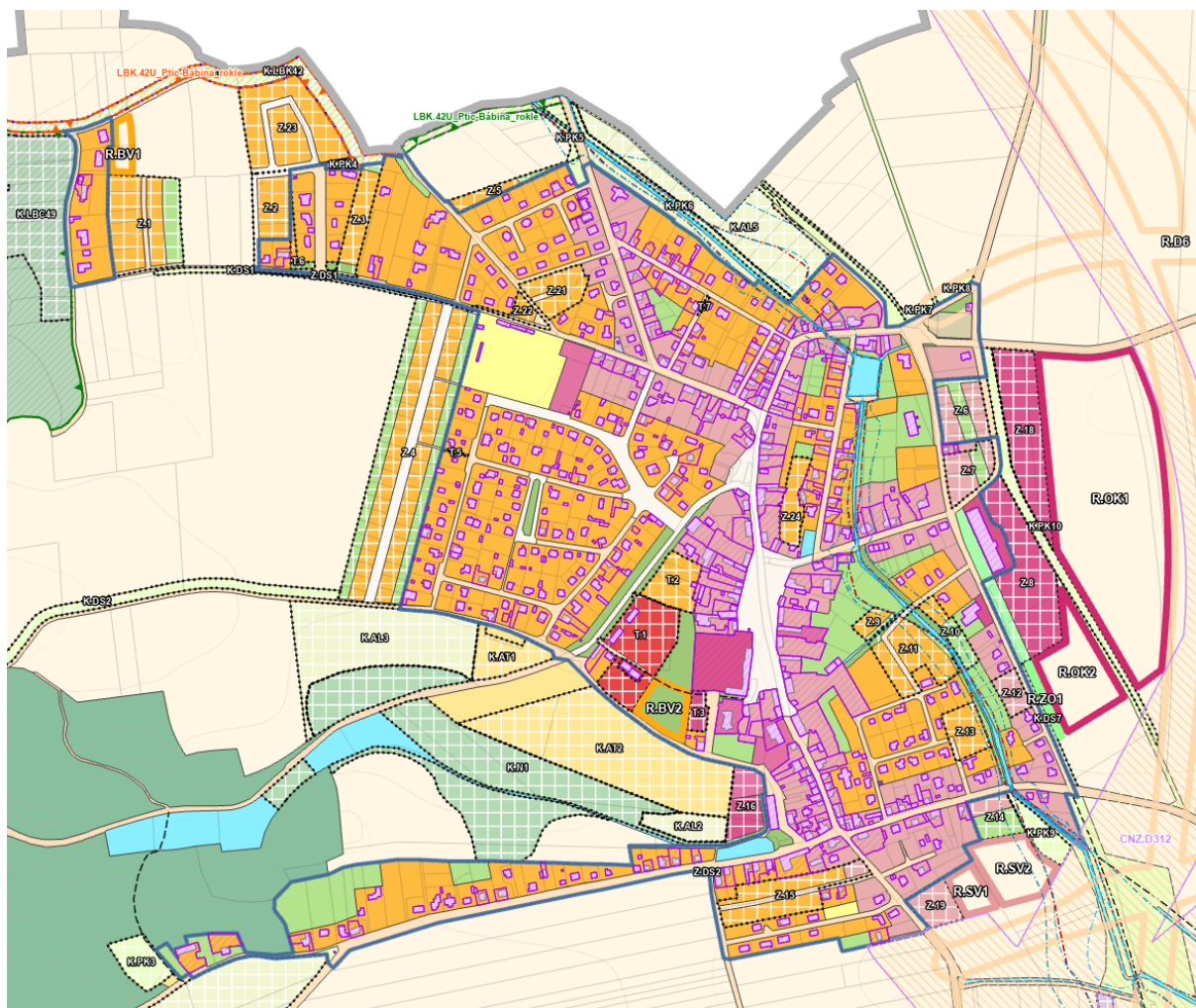
Při současném zrychleném růstu (navzdory cenám pozemků a úrokovým sazbám) lze očekávat další rozvoj a potřebu vymezení pro cca 120 - 160 obyvatel/ 4 roky

Při započítání vybudování splaškové kanalizace lze dovodit, že pro další dvě období vyhodnocení ÚP je potřeba spíše více ploch než pro 160 obyvatel za 4 roky, při 10% navýšení díky dokončení splaškové kanalizace a ČOV lze kalkulovat se 175 obyvateli v tomto „druhém“ období.

**Celkově lze podle demografického vývoje a podmínek k zástavbě vyhodnotit potřebu růstu na úrovni cca 290 – 335 obyvatel v horizontu 8 let.**

**Návrhové kapacity ÚP pro veřejné projednání:**

- Transformační plocha T.1 má kapacitu cca 80 – 90 obyvatel, T.2 = 5RD, cca 13 obyvatel.
- Volné pozemky v zastavěném území, výpočet volných pozemků podle velikosti min. pozemku: 36 pozemků, při obloženosti 2,56 = 90 ob. (viz obr. níže – změněný údaj oproti SJ je dán zápisem staveb do KN a zrušením rozvojové plochy Z.20, zde tím „přibýly“ 4 volné pozemky, navíc již s povolenými stavbami)



Značení dle KN: šrafovaně zastavěná plocha a nádvoří + stavební objekty dle KN

c) Kapacity rozvojových ploch:

| ID      | Ozn. |  | Popis, omezení |
|---------|------|--|----------------|
| Z       | Z.1  |  | 10             |
| Z       | Z.2  |  | 4              |
| Z       | Z.3  |  | 3              |
| Z       | Z.4  |  | 45             |
| Z       | Z.5  |  | 2              |
| Z       | Z.6  |  | 8              |
| Z       | Z.7  |  | 4              |
| Z       | Z.9  |  | 2              |
| Z       | Z.10 |  | 1              |
| Z       | Z.11 |  | 8              |
| Z       | Z.12 |  | 3              |
| Z       | Z.13 |  | 3              |
| Z       | Z.14 |  | 3              |
| Z       | Z.15 |  | 8              |
| Z       | Z.19 |  | 1              |
| Z       | Z.21 |  | 6              |
| Z       | Z.22 |  | 1              |
| Z       | Z.23 |  | 16             |
| Z       | Z.24 |  | 4              |
| Celkem: |      |  | 132            |

|           |     |
|-----------|-----|
| Obyvatel: | 338 |
|-----------|-----|

Součet navržených rozvojových ploch, obyvatelé:

|                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Zastavěné území (dlouhodobě blokované majetkoprávními vztahy, neochota stavět): | 90                  |
| Transformační plochy:                                                           | 90 – 100            |
| Zastavitelné plochy:                                                            | 338                 |
| <b>Celkem</b>                                                                   | <b>528 obyvatel</b> |

Pokud by se kapacity definovaly snížením obloženosti až na průměrných **2,3**, jednalo by se o reálný návrh ploch pro **470 obyvatel**.

Pokud by se započítaly volné plochy v zastavěném území jako dlouhodobě nevyužitelné, např. z 50%, lze očekávat volné kapacity na úrovni cca **420 obyvatel**.

Vypočtená potřeba 290 – 335 obyvatel v horizontu 8 let tedy odpovídá kapacitě rozvojových ploch až na dobu cca 12 let, celkem tedy 430 - 500. Vzhledem k návrhové kapacitě ČOV 2x 800EO lze předpokládat růst obce až do kapacity ČOV, tedy 1600 obyvatel. Tento údaj odpovídá i vymezeným rozvojovým plochám:  $1304 + 470 (420) = 1720 (1670)$  obyvatel.

**Údaj 1720 (1670) obyvatel ale odpovídá i několika dalším faktorům:**

- 1) zejména v zastavěném území nelze kalkulovat se 100% využitím ploch
- 2) uváděná hodnota 1EO = produkce 150ltr. splaškové vody na osobu a den, dlouhodobý trend je ale již dnes cca 96 ltr./osobu/den a trvale se snižuje
- 3) pro potřeby funkčnosti ČOV je ale třeba brát v úvahu spíše populační ekvivalent 60 g BSK5 na 1 obyvatele za 1 den
- 4) výše uvedené hodnoty lze ovlivnit i zavedením šedé vody v nové zástavbě, kdy vzniká menší objem odpadních vod, samozřejmě při navýšené koncentraci (např. BSK5, NKJ)

**Lze tedy konstatovat tři závěry:**

- 1) návrh ÚP odpovídá požadavkům na dynamický rozvoj obce pro dalších min. 12 let při současném zrychleném trendu, který bude výše uvedenými podmínkami (zejména ČOV) zřejmě ještě urychlen
- 2) návrh odpovídá návrhu kapacity obecní ČOV; lze ale předpokládat možné technologické úpravy i lepší hospodaření s odpadní vodou, které „zvýší“ její kapacitu
- 3) návrh ÚP je přiměřený velikosti obce a jejím podmínkám rozvoje

**k) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Návrh územního plánu vymezuje tři plochy s prvky regulačního plánu: U.1, U.2 a U.3.

Důvod vymezení:

U.1 a U.2 - jedná se o rozvojovou plochu Z.4 a historické centrum obce, kde je potřebné zachovat stávající strukturu venkovské zástavby, u plochy Z.4 je důvodem tvar a velikost plochy. Definované jsou v obou případech stavební čáry.

U.2 - doplněná regulace o podrobnost dalších prvků z důvodu zachování i tvarosloví zástavby v centru obce:

- tvarování oken
- tvarosloví střešního pláště a vikýřů
- definice oplocení do veřejného prostranství
- orientace hlavního hřebene exponovaných pohledových partií staveb

U.3 - jedná se o plochy s možností zástavby rodinnými domy; z důvodu kapacit technické a dopravní infrastruktury je regulován počet bytových jednotek s ohledem na velikost pozemku, tím je docíleno identického zatížení území ve smyslu počtu obyvatel na plošnou měrnou jednotku, typicky tedy 3 – 4 obyvatele na 1RD na 800m<sup>2</sup> pozemku.

Veškeré výše uvedené regulace odpovídají nejen současnému charakteru zástavby v Úhonicích, ale i detailu historických staveb i obecnému tvarosloví těchto staveb. Návrh tak má za úkol zamezit v pohledově exponovaných partiích z veřejného prostranství excesům zástavby, které neodpovídají historickému vývoji obce a kvalitě centra.

Naopak ostatní části území lze obecně charakterizovat jako kvalitní venkovskou až příměstskou zástavbu, ale není zcela důvodné v ní omezovat moderní novostavby, vhodně doplňující charakter stávající zástavby. Některé části území mají vyloženě moderní ráz, místy vilového městského charakteru.

**Součástí návrhu regulací v podrobnosti RP není žádný požadavek na odchylně stanovené požadavky na výstavbu.**

## **I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**

Níže uvedený hnědý text je ponechán pro porovnání z etapy společného jednání, původně bylo součástí kapitoly e) podle předchozí struktury odůvodnění:

### **e.1) Zábory PUPFL**

Součástí návrhu je zábor lesa ve dvou plochách:

1) K.DS.1 a Z.DS.1, část je pro převod stávajícího „proužku“ lesa o šíři cca. 8 -10m na hraně zastavěného území do nelesní zeleně – remízku, kterému odpovídá i stávající a navazující charakter zeleně; plocha Z.DS.1 je pro potřeby rozšíření stávající nevyhovující komunikace, část souvisí i z plochou Z.4, která je převzata z platného ÚP.

Zachování této zeleně jako lesa je problematické i s ohledem na stávající přilehlou zástavbu.

Zábor: 0,37ha

2) K.DS.6 – osamocený blok lesa, šíře max. 13m; plocha je v koridoru CNZ.D312, byť pravděpodobně nebude nutné do tohoto pozemku stavbou dopravní reálně zasahovat; přesto je s ohledem na velikost plochy, skladbu dřevin a možnost obhospodařování vhodné jej převést na nelesní zeleň (MU)

Zábor: 0,15ha

### **e.2) Zábory ZPF**

Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 23,3 ha v zastavitelných plochách.

V řešeném území je převážně zábor I. a II. třídy ochrany ZPF. Důvodem je zejména to, že plochy navazující na zástavbu jsou právě v těchto třídách ochrany ZPF, méně hodnotné půdy jsou tak v urbanisticky nevhodných plochách, případně v jediných přírodně cenných (údolní niva, jiná návaznost na vodní plochy a toky, ÚSES)

Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako jsou Úhonoice uzavření urbanistické struktury, případně navazování na stávající zástavbu a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem v tomto případě převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF.

Obec Úhonice, jak je výše uvedeno, má kolem současné zástavby prakticky pouze půdy I. a II. třídy ochrany.

Obytné zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy.

Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci.

Vyhodnocení s ohledem na platný ÚP:

#### Plochy navrácené do ZPF oproti platnému ÚP

|   |   | Souhrn<br>výměry<br>záboru<br>(ha) |  | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |        |        |     |    |
|---|---|------------------------------------|--|---------------------------------------|--------|--------|-----|----|
|   |   |                                    |  | I.                                    | II.    | III.   | IV. | V. |
| 1 | B | 1,9187                             |  | 1,4618                                |        | 0,4569 |     |    |
| 2 | B | 0,2574                             |  | 0,0870                                |        | 0,1704 |     |    |
| 3 | B | 0,4430                             |  | 0,4430                                |        |        |     |    |
| 4 |   | 1,2806                             |  | 0,9149                                | 0,3657 |        |     |    |
| 5 |   | 0,6542                             |  | 0,6542                                |        |        |     |    |

|               |  |        |  |        |        |        |        |        |
|---------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Součet celkem |  | 4,5539 |  | 3,5609 | 0,3657 | 0,6273 | 0,0000 | 0,0000 |
|---------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--------|--------|

Nové zábory oproti platnému ÚP

|  | RZV | Souhrn<br>výměry<br>záboru<br>(ha) |  | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |    |
|--|-----|------------------------------------|--|---------------------------------------|--------|--------|--------|----|
|  |     |                                    |  | I.                                    | II.    | III.   | IV.    | V. |
|  | OK  | 0,4490                             |  | 0,2154                                | 0,2335 |        |        |    |
|  | OV  | 0,2056                             |  | 0,2056                                |        |        |        |    |
|  | ZO  | 0,1253                             |  | 0,1250                                | 0,0003 |        |        |    |
|  | VE  | 3,5095                             |  | 0,0112                                |        | 0,1866 | 3,3117 |    |
|  | DS  | 0,1640                             |  |                                       |        | 0,1640 |        |    |
|  | BV  | 1,4038                             |  | 0,3234                                |        | 1,0804 |        |    |
|  | ZZ  | 0,4098                             |  | 0,1589                                |        | 0,2509 |        |    |

|               |  |        |  |        |        |        |        |  |
|---------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--------|--|
| Součet celkem |  | 6,2670 |  | 1,0394 | 0,2338 | 1,6820 | 3,3117 |  |
|---------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--------|--|

|                           |  |        |  |        |        |        |  |  |
|---------------------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--|--|
| Nové plochy celkem bez VE |  | 2,7575 |  | 1,0283 | 0,2338 | 1,4954 |  |  |
|---------------------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--|--|

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že oproti platnému ÚP došlo ke snížení množství rozvojových ploch (při odečtu plochy pro OZE ve veřejném zájmu, navíc kromě 112 m<sup>2</sup> mimo I. a II. třídu ochrany ZPF), důvodem je zejména odebrání ploch – ozn. N; dále již využitím stávajících ploch. Jak je uvedeno výše, v současné době probíhá parcelace dalších lokalit, zejména z důvodu vydaného stavebního povolení na splaškovou kanalizaci a ČOV.

Odůvodnění návrhu odebrání ploch:

N1 plocha na rozhraní obcí Ptice a Úhonice, její výstavba by sídla prakticky propojila, což není zcela žádoucí jev; plocha navíc nemá přímou přístupnost z Úhonic a její využitelnost je omezena trasováním ÚSES; lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety

N2 plocha sice urbanisticky vhodná a z části na III. třídě ochrany ZPF, ale dlouhodobě nevyužitá, lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety

N3 plocha bez dostupnosti z pozemní komunikace, urbanisticky nevhodná pro zástavbu pro bydlení, zejména s ohledem na budoucí křižovatku přeložky II/101; pozn. – plocha je do budoucna

zajímavá spíše pro komerční využití, ale až v návaznosti na využití stávajících ploch a případně vybudování přeložky; není vymezena v rezervě, protože nemá zatím ná vaznost na plochy OK; téměř identická plocha Z.19 má vydané povolení na RD, který navíc fyzicky stojí; plocha Z.14 má odclonění zelení a je přímo přístupná z komunikace; lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety N4 a N5 dlouhodobě nevyužité plochy, koncepčně zcela nevhodně vymezené pro specifické využití Fx (platný ÚPNSÚ); v sídle jsou vhodnější plochy v zastavěném území, stejně tak i budovy s vhodným využitím pro občanskou vybavenost veřejnou i komerční; upřednostněn je tak záměr využití v zastavěném území bez nutnosti záboru krajiny; pro potřeby vlastníka je provedena částečná kompenzace plochou Z.16, která navazuje na stávající stavbu OK (bývalá stodola), kdy je v řešení návrh využití stodoly a plochy Z.16; lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety

Zábor ZPF:

| Součet ploch dle navrhovaného využití |    |         |  |         |        |        |        |
|---------------------------------------|----|---------|--|---------|--------|--------|--------|
|                                       | BV | 8,8419  |  | 6,6799  | 0,7772 | 1,3847 |        |
|                                       | DS | 12,2582 |  | 8,2537  | 2,3684 | 1,6278 | 0,0083 |
|                                       | OK | 3,1944  |  | 1,7855  | 1,4089 |        |        |
|                                       | OV | 0,2056  |  | 0,2056  |        |        |        |
|                                       | PU | 0,7976  |  | 0,7976  |        |        |        |
|                                       | SV | 1,8226  |  | 0,6500  | 1,1163 | 0,0563 |        |
|                                       | TU | 0,1700  |  | 0,1700  |        |        |        |
|                                       | VE | 3,5095  |  | 0,0112  |        | 0,1866 | 3,3117 |
|                                       | ZO | 0,6847  |  | 0,6844  | 0,0003 |        |        |
|                                       | ZS | 0,1557  |  | 0,1557  |        |        |        |
|                                       | ZZ | 3,5747  |  | 2,9182  | 0,4056 | 0,2509 |        |
|                                       | MU | 4,6715  |  |         |        | 4,6715 |        |
|                                       | NU | 0,9220  |  |         |        | 0,9220 |        |
|                                       |    |         |  |         |        |        |        |
| Součet celkem                         |    | 40,8083 |  | 22,3118 | 6,0766 | 9,0999 | 3,3200 |
|                                       |    |         |  |         |        |        | 0,0000 |

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

10,6 ha – pro potřeby rozvoje bydlení BV a SV, většina v I. třídě ochrany ZPF

3,6 ha – pro plochy zahrad v obytném území

**Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole m.11), vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.**

#### e.3) Tabulka možných záborů ZPF v plochách přestavby

**Plocha P.2 (0,5ha)** – jedná se o zahrady v návaznosti na stávající stavby historických usedlostí. U plochy lze předpokládat výstavbu dalších objektů pro bydlení, s přístupností ze západu ze stávající komunikace, proto nebyla plocha vymezena jako zahrada, ale jako celá k zastavění, prakticky se ale nejedná o nový zábor, je v zastavěném území.

Reálně se jedná o podrobnější definici ploch „proluk“, které ještě lze v detailu parcel využít k zástavbě. Plocha je určena pro max. 5RD.

Ostatní plochy přestavby nejsou zábořem ZPF.

#### e.4) Tabulka možných záborů ZPF v ploše změn v krajině

Uvedená tabulka uvádí možné záboř ZPF v případě, že dojde ke změně ze ZPF na plochy jiné zeleně. Veškeré záboř jsou pro potřeby:

K.DS. – doprovodná zeleň komunikací, většinou se jedná o stávající zeleň

K.“ÚSES” – založení prvků ÚSES, odůvodnění viz dále

K.PK – plochy stávající krajinné zeleně, jejich stabilizace – remízky a prostupnost krajinou pro vyšší zvěř i pohyb obyvatel po pěších či cyklotrasách.

Celkový teoretický zábor je tak 5,6ha.

U ostatních ploch změn v krajině se nejedná o zábor, nýbrž o změnu kultury v rámci ZPF, případně o plochy mimo ZPF.

Odůvodnění ploch je uvedeno výše v kapitole c).

Zábor pro koridor přeložky je kalkulován s ohledem na kategorii silnice v šíři 36m, jeho přesné vyčíslení je ale možné až na základě projektu k územnímu řízení. Zábor není odůvodňován, jedná se o záměr převzatý ze ZÚR.

**Pro potřeby veřejného projednání je doplněno vyhodnocení s upravenými údaji dle návrhu ÚP pro veřejné projednání. Součástí již ale není porovnání oproti platnému ÚP s výjimkou uvedené plochy navrácené do ZPF.**

*Pozn.: v tabulce záborů zastavitelných ploch jsou červeně označeny rušené části, zeleně podbarvené jsou nově přidané, nebo velikostně upravené plochy oproti SJ. Ostatní části tabulky nejsou graficky členěné.*

#### m.1) Zábory PUPFL

Součástí návrhu je zábor lesa ve dvou plochách:

| Druh | Ident | ha     | popis                                                                                                                                       |
|------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z    | 4     | 0,0341 | převod původního lesa na nelesní zeleň, charakterem neodpovídá lesnímu porostu                                                              |
| Z    | DS1   | 0,1351 | rozšíření stávající komunikace na parametry dle požadavku vyhlášky na veřejné prostranství pro komunikaci                                   |
| K    | DS1   | 0,1966 | navazující část lesa na Z.4 a Z.DS1, reálně stávající remíz, který nemá znaky lesa - převod na nelesní zeleň                                |
| K    | DS6   | 0,1536 | remíz, který neodpovídá charakteru lesa - převod na nelesní zeleň, doprovodná zeleň komunikace, navíc je prakticky celý v kordioru CNZ.D312 |

První tři položky jsou pro převod stávajícího „proužku“ lesa o šíři cca. 8 -10m na hraně zastavěného území do nelesní zeleně – remízku, kterému odpovídá i stávající a navazující charakter zeleně; plocha Z.DS.1 je pro potřeby rozšíření stávající nevyhovující komunikace, část souvisí i s plochou Z.4, která je převzata z platného ÚP.

Zachování této zeleně jako lesa je problematické i s ohledem na stávající přilehlou zástavbu.

K.DS6 – viz tabulka výše.

Zábor: 0,37ha

K.DS6 – osamocený blok lesa, šíře max. 13m; plocha je v koridoru CNZ.D312, byť pravděpodobně nebude nutné do tohoto pozemku stavbou dopravní reálně zasahovat; přesto je s ohledem na velikost plochy, skladbu dřevin a možnost obhospodařování vhodné jej převést na nelesní zeleň (MU)

Zábor: 0,15ha

Pozn.: zábor se mezi SJ a VJP nezměnil. Zpět do ZPF je oproti návrhu pro SJ navrženo 2,6ha, z toho 2,47ha v I. a II. třídě ochrany, v tabulce vyhodnocení ze SJ byla vyřazena plocha č.1 – navrácení změnové plochy Z.23 do návrhu.

## m.2) Zábory ZPF v zastavitelných plochách

Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 19,9 ha v zastavitelných plochách, zábor se oproti návrhu pro SJ výrazně zmenšil. Reálně se ale nejedná o změnu: z ploch byla odebrána plocha změny Z.17 (VE) pro OZE o velikosti 3,5ha, převážně na IV. třídě ochrany. Dále byla zrušena plocha Z.20 = 0,73ha, ale díky zápisu staveb do KN. Naopak díky již vydanému souhlasu s vynětím ze ZPF podle platného ÚP byla doplněna plocha Z.23 = 1,8ha. Plocha Z.24 byla v platném ÚP vedena jako stav, v návrhu pro SJ byla plocha v rámci zahrad vnitrobloku staveb. Pro lokalitu je již zpracována zastavovací a dopravní studie, řeší se již projektová dokumentace.

**Oproti SJ však došlo pouze k velmi drobnému navýšení ploch záborů I. třídy ochrany + 0,02ha, u II. třídy ochrany došlo naopak ke snížení záboru o 0,3ha.**

V řešeném území je převážně zábor I. a II. třídy ochrany ZPF. Důvodem je zejména to, že plochy navazující na zástavbu jsou právě v těchto třídách ochrany ZPF, méně hodnotné půdy jsou tak v urbanisticky nevhodných plochách, případně v jediných přírodně cenných (údolní niva, jiná návaznost na vodní plochy a toky, ÚSES).

Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako jsou Úhonice uzavření urbanistické struktury, případně navazování na stávající zástavbu a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem v tomto případě převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF.

Obec Úhonice, jak je výše uvedeno, má kolem současné zástavby prakticky pouze půdy I. a II. třídy ochrany. Obytné zahrady byly zařazeny do záborů z důvodu možnosti umístění některých typů staveb v přípustném využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) a vejminky na pozemcích rodinného domu nebo staveb pro bydlení, pěší cesty, soukromé účelové cesty, zpevněné plochy. Z tohoto důvodu byl vyhodnocen i zábor ze ZPF pro funkční využití zahrad tak, aby se zajistila možnost umístění výše uvedených staveb. Rozšíření možnosti využití zahrad umožní mimo jiné zajištění kvalitnějšího zázemí k plochám bydlení nebo jejich samostatné využití pro nepobytovou rekreaci.

Zábor ZPF:

|    |        |        |        |        |  |  |
|----|--------|--------|--------|--------|--|--|
| BV | 9,2986 | 6,9329 | 0,7626 | 1,6031 |  |  |
| DS | 0,7592 | 0,4026 | 0,1037 | 0,2528 |  |  |
| OK | 3,3917 | 1,9826 | 1,4092 |        |  |  |
| OV | 0,2056 | 0,2056 |        |        |  |  |
| PU | 1,1163 | 0,9672 |        | 0,1491 |  |  |
| SV | 1,7555 | 0,8053 | 0,8939 | 0,0563 |  |  |
| TU | 0,1700 | 0,1700 |        |        |  |  |
| ZO | 0,2806 | 0,2806 |        |        |  |  |
| ZS | 0,0753 | 0,0753 |        |        |  |  |
| ZZ | 2,8723 | 2,2685 | 0,3529 | 0,2509 |  |  |

|               |         |         |        |        |        |        |
|---------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Součet celkem | 19,9251 | 14,0906 | 3,5222 | 2,3122 | 0,0000 | 0,0000 |
|---------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

11,05 ha – pro potřeby rozvoje bydlení BV a SV, většina v I. třídě ochrany ZPF

2,88 ha – pro plochy zahrad v obytném území

**Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole i.11), vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu.**

## m.3) Tabulka možných záborů ZPF v transformačních plochách

|     |    |        |
|-----|----|--------|
| T.1 | DS | 0,0105 |
| T.2 | BV | 0,5373 |
| T.5 | PU | 0,0125 |
| T.7 | DS | 0,0127 |

Vše v I. třídě ochrany.

**Plocha T.2** (0,5ha) – jedná se o zahrady v návaznosti na stávající stavby historických usedlostí. U plochy lze předpokládat výstavbu dalších objektů pro bydlení, s přístupností ze západu ze stávající komunikace, proto nebyla plocha vymezena jako zahrada, ale jako celá k zastavění, prakticky se ale nejedná o nový zábor, je v zastavěném území.

Reálně se jedná o podrobnější definici ploch „proluk“, které ještě lze v detailu parcel využít k zástavbě. Plocha je určena pro max. 5RD.

Ostatní transformační plochy jsou pro potřeby stabilizace nebo rozšíření veřejných prostranství, případně ploch dopravy. Jejich velikost je minimální, navíc se vždy jedná o plochy v zastavěném území.

## m.4) Tabulka možných záborů ZPF v ploše změn v krajině

Uvedená tabulka uvádí možné zábory ZPF v případě, že dojde ke změně ze ZPF na plochy jiné zeleně. Veškeré zábory jsou pro potřeby:

K.DS. – doprovodná zeleň komunikací, většinou se jedná o stávající zeleň

K.“ÚSES” – založení prvků ÚSES, odůvodnění viz dále

K.PK – plochy stávající krajině zeleně, jejich stabilizace – remízky a prostupnost krajinou pro vyšší zvěř i pohyb obyvatel po pěších či cyklotrasách.

Celkový teoretický zábor je tak 32,27.

U ostatních ploch změn v krajině se nejedná o zábor, nýbrž o změnu kultury v rámci ZPF, případně o plochy mimo ZPF.

**Pozn.: k výraznému navýšení ploch záborů ZPF došlo na základě změny výpočtu v oblasti ÚSES – v etapě SJ byly do výpočtu zahrnuty pouze plochy změnové, které však byly jako změna zahrnuty na základě definice stability ÚSES. Tzn. pokud byl LBC definován jako stabilní, nebyl zařazen do změny. V návrhu pro VJP však zpracovatel prověřil veškeré plochy i s ohledem na údaje z KN. Bez ohledu na „reálnou“ funkčnost ÚSES jsou tak do změn všude zařazeny i plochy, které definicí dle KN neodpovídají typu ÚSES, jedná se zejména o „lesní“ skladebné části ÚSES. Tento podrobný přístup je uplatněn u všech ploch změn, nejen u ÚSES.**

Odůvodnění ploch je uvedeno výše v kapitole e).

## m.5) Tabulka možných záborů ZPF v ploše koridorů

Zábor pro koridor přeložky je kalkulován s ohledem na kategorii silnice v šíři 36m, jeho přesné vyčíslení je ale možné až na základě projektu k územnímu řízení. Zábor není odůvodňován, jedná se o záměr převzatý ze ZÚR.

## m) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Viz samostatné přílohy č. 2, 4 a 5

## Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění, počet listů 52.

## B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

|              |                                   |          |
|--------------|-----------------------------------|----------|
| výkres č. o1 | Koordinační výkres                | 1: 5000  |
| výkres č. o2 | Výkres širších vztahů             | 1: 50000 |
| výkres č. o3 | Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1: 5000  |

Součástí textu je tabulkové vyhodnocení záborů ZPF.

### Přílohy:

Etapu společného jednání

č.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

č.2. Vyhodnocení připomínek

Etapu veřejného projednání

č.3 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

č.4 Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 97 nového stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 6.5.2025

č.5 Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 97 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 8.10.2025

Samostatnou přílohou odůvodnění je dále protokol o posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.



|       |               |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|----------|
| Z.11  | DS            | 0,1312 | 0,1312 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | ZS            | 0,0317 | 0,0317 |        |        |  |  |  |  |  |          |
|       | ZZ            | 0,0558 | 0,0558 |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.12  | SV            | 0,2533 | 0,1971 |        | 0,0563 |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | ZZ            |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.13  | BV            | 0,3956 | 0,0031 | 0,3925 |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | DS            | 0,0289 | 0,0025 | 0,0264 |        |  |  |  |  |  |          |
|       | ZZ            |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.14  | SV            | 0,1632 | 0,1632 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | ZZ            | 0,2767 | 0,2767 |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.15  | BV            | 0,8375 | 0,4716 | 0,3659 |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | DS            | 0,1603 | 0,0830 | 0,0773 |        |  |  |  |  |  |          |
|       | SV            | 0,0800 | 0,0522 | 0,0278 |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.16  | OK            | 0,3140 | 0,0804 | 0,2335 |        |  |  |  |  |  | částečně |
|       | OV            | 0,2056 | 0,2056 |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.17  | zrušeno po SJ |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.18  | OK            | 1,4474 | 0,2720 | 1,1753 |        |  |  |  |  |  | ANO      |
| Z.19  | SV            | 0,3929 | 0,3929 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | ZZ            |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.20  | zrušeno po SJ |        |        |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.21  | BV            | 0,4821 | 0,4821 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | DS            | 0,0379 | 0,0379 |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.22  | BV            | 0,1058 | 0,1058 |        |        |  |  |  |  |  | NE       |
|       | DS            | 0,0690 | 0,0690 |        |        |  |  |  |  |  |          |
| Z.23  | BV            | 1,4795 | 1,1705 |        | 0,3091 |  |  |  |  |  | ANO      |
|       | PU            | 0,3138 | 0,1646 |        | 0,1491 |  |  |  |  |  |          |
| Z.24  | BV            | 0,4027 | 0,4027 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |
| Z.TU1 | TU            | 0,1700 | 0,1700 |        |        |  |  |  |  |  | ANO      |

|         |         |        |        |        |        |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 19,9251 | 14,0906 | 3,5222 | 2,3122 | 0,0000 | 0,0000 |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|

|    |        |        |        |        |  |  |
|----|--------|--------|--------|--------|--|--|
| BV | 9,2986 | 6,9329 | 0,7626 | 1,6031 |  |  |
| DS | 0,7592 | 0,4026 | 0,1037 | 0,2528 |  |  |
| OK | 3,3917 | 1,9826 | 1,4092 |        |  |  |
| OV | 0,2056 | 0,2056 |        |        |  |  |
| PU | 1,1163 | 0,9672 |        | 0,1491 |  |  |
| SV | 1,7555 | 0,8053 | 0,8939 | 0,0563 |  |  |
| TU | 0,1700 | 0,1700 |        |        |  |  |
| ZO | 0,2806 | 0,2806 |        |        |  |  |

|    |        |  |        |        |        |  |
|----|--------|--|--------|--------|--------|--|
| ZS | 0,0753 |  | 0,0753 |        |        |  |
| ZZ | 2,8723 |  | 2,2685 | 0,3529 | 0,2509 |  |

|               |         |  |         |        |        |        |        |
|---------------|---------|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| Součet celkem | 19,9251 |  | 14,0906 | 3,5222 | 2,3122 | 0,0000 | 0,0000 |
|---------------|---------|--|---------|--------|--------|--------|--------|

#### Koridor přeložky II/101 (CNZ.D312)

| OZN. | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |        | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g |
|------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|      |                  |                           | I.                                    | II.    | III.   | IV.    | V.     |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|      | budoucí DS       | 11,3921                   | 7,7035                                | 2,2647 | 1,4156 | 0,0083 | 0,0000 |                                                                              |                              | ANO                             |                                                                          | ANO                                             |

|               |         |  |        |        |        |        |        |
|---------------|---------|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Součet celkem | 11,3921 |  | 7,7035 | 2,2647 | 1,4156 | 0,0083 | 0,0000 |
|---------------|---------|--|--------|--------|--------|--------|--------|

#### Zábory v plochách změn v krajině

| OZN.        | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |        | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g |
|-------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|             |                  |                           | I.                                    | II.    | III.   | IV.    | V.     |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.DS2       | MU               | 1,1230                    | 0,1577                                | 0,7017 | 0,2636 |        |        |                                                                              |                              | ANO                             |                                                                          |                                                 |
| K.DS3       | MU               | 0,2305                    |                                       |        | 0,2305 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.DS4       | MU               | 1,3272                    | 1,0481                                |        | 0,2791 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.DS5       | MU               | 0,4069                    | 0,2353                                |        | 0,1716 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.DS6       | MU               | 0,2610                    | 0,2079                                |        | 0,0531 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.DS7       | MU               | 0,1296                    | 0,0701                                |        | 0,0595 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.LBC103_02 | NU               | 2,6747                    | 1,7527                                |        | 0,9220 |        |        |                                                                              |                              | ANO                             |                                                                          |                                                 |
| K.LBC49     | NU               | 4,8201                    |                                       | 0,5084 | 3,6800 | 0,1877 | 0,4440 |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.LBC55     | NU               | 1,3826                    |                                       | 0,1859 | 1,1967 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| K.LBK103    | MU               | 1,1534                    | 0,9997                                |        | 0,1537 |        |        |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |

|              |    |        |  |        |        |        |  |  |  |     |  |  |  |
|--------------|----|--------|--|--------|--------|--------|--|--|--|-----|--|--|--|
| K.LBK103-104 | MU | 0,4469 |  | 0,4469 |        |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.LBK32a     | MU | 0,1318 |  | 0,1318 |        |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.LBK42      | MU | 1,1922 |  | 1,1922 |        |        |  |  |  | ANO |  |  |  |
| K.LBK43a     | MU | 2,7272 |  | 1,6671 | 1,0601 |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.N1         | NU | 5,5408 |  | 5,1995 | 0,1785 | 0,1628 |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK1        | MU | 0,9318 |  | 0,9239 | 0,0079 |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK2        | MU | 2,3955 |  |        |        | 2,3955 |  |  |  | ANO |  |  |  |
| K.PK3        | MU | 0,4955 |  |        |        | 0,4955 |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK4        | MU | 0,0109 |  | 0,0106 |        | 0,0004 |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK5        | MU | 0,1480 |  | 0,0239 |        | 0,1241 |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK6        | MU | 0,3690 |  | 0,3690 |        |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK7        | MU | 0,1995 |  |        |        | 0,1995 |  |  |  | ANO |  |  |  |
| K.PK8        | MU | 0,1041 |  |        | 0,0977 | 0,0064 |  |  |  | ANO |  |  |  |
| K.PK9        | MU | 0,3662 |  | 0,3662 |        |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK10       | MU | 0,8756 |  | 0,5439 | 0,3317 |        |  |  |  |     |  |  |  |
| K.PK14       | MU | 2,8238 |  | 2,6571 |        | 0,1667 |  |  |  |     |  |  |  |

|         |  |         |        |         |        |        |
|---------|--|---------|--------|---------|--------|--------|
| 32,2680 |  | 18,0038 | 3,0720 | 10,5605 | 0,1877 | 0,4440 |
|---------|--|---------|--------|---------|--------|--------|

|    |         |  |         |        |        |        |        |
|----|---------|--|---------|--------|--------|--------|--------|
| MU | 17,8498 |  | 11,0516 | 2,1992 | 4,5991 |        |        |
| NU | 14,4182 |  | 6,9522  | 0,8728 | 5,9615 | 0,1877 | 0,4440 |

|               |         |  |         |        |         |        |        |
|---------------|---------|--|---------|--------|---------|--------|--------|
| Součet celkem | 32,2680 |  | 18,0038 | 3,0720 | 10,5605 | 0,1877 | 0,4440 |
|---------------|---------|--|---------|--------|---------|--------|--------|

#### Zábory v transformačních plochách

| OZN. | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |     |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností | Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g |
|------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|------|-----|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|      |                  |                           | I.                                    | II. | III. | IV. | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                     |                                                 |
| T.1  | DS               | 0,0105                    | 0,0105                                |     |      |     |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                     | ANO                                             |
| T.2  | BV               | 0,5373                    | 0,5373                                |     |      |     |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                     |                                                 |
| T.5  | PU               | 0,0125                    | 0,0125                                |     |      |     |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                     |                                                 |
| T.7  | DS               | 0,0127                    | 0,0127                                |     |      |     |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                     |                                                 |

|        |  |        |  |  |  |  |
|--------|--|--------|--|--|--|--|
| 0,5730 |  | 0,5730 |  |  |  |  |
|--------|--|--------|--|--|--|--|

|    |        |  |        |  |  |  |  |
|----|--------|--|--------|--|--|--|--|
| DS | 0,0232 |  | 0,0232 |  |  |  |  |
| BV | 0,5373 |  | 0,5373 |  |  |  |  |
| PU | 0,0125 |  | 0,0125 |  |  |  |  |

|               |        |  |        |  |  |  |  |
|---------------|--------|--|--------|--|--|--|--|
| Součet celkem | 0,5730 |  | 0,5730 |  |  |  |  |
|---------------|--------|--|--------|--|--|--|--|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Součet ploch dle navrhovaného využití</b> |
|----------------------------------------------|

|  |    |                |  |         |        |        |        |        |
|--|----|----------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|
|  | BV | <b>9,8359</b>  |  | 7,4703  | 0,7626 | 1,6031 |        |        |
|  | DS | <b>12,1745</b> |  | 8,1293  | 2,3684 | 1,6684 | 0,0083 |        |
|  | OK | <b>3,3917</b>  |  | 1,9826  | 1,4092 |        |        |        |
|  | OV | <b>0,2056</b>  |  | 0,2056  |        |        |        |        |
|  | PU | <b>1,1288</b>  |  | 0,9796  |        | 0,1491 |        |        |
|  | SV | <b>1,7555</b>  |  | 0,8053  | 0,8939 | 0,0563 |        |        |
|  | TU | <b>0,1700</b>  |  | 0,1700  |        |        |        |        |
|  | ZO | <b>0,2806</b>  |  | 0,2806  |        |        |        |        |
|  | ZS | <b>0,0753</b>  |  | 0,0753  |        |        |        |        |
|  | ZZ | <b>2,8723</b>  |  | 2,2685  | 0,3529 | 0,2509 |        |        |
|  | MU | <b>17,8498</b> |  | 11,0516 | 2,1992 | 4,5991 |        |        |
|  | NU | <b>14,4182</b> |  | 6,9522  | 0,8728 | 5,9615 | 0,1877 | 0,4440 |

|               |                |  |                |               |                |               |               |  |
|---------------|----------------|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--|
| Součet celkem | <b>64,1581</b> |  | <b>40,3709</b> | <b>8,8589</b> | <b>14,2884</b> | <b>0,1960</b> | <b>0,4440</b> |  |
|---------------|----------------|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--|

# **Příloha č.1 - Přehled vyhodnocení stanovisek uplatněných podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ke společnému projednání o Návrhu územního plánu Úhonice, 02 – 03/2024**

| Poř.                      | Název, adresa                                                                         | Č.j./spis.zn., datum                  | Znění požadavku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vyhodnocení                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A/ Dotčené orgány:</b> |                                                                                       |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
| 1                         | Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice                           | Č.j. HSKL-2149-2/2024-PCNP            | S návrhem souhlasí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                    |
| 2                         | Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2                         | Č.j. KHSSC 20856/2024 13.2.2024       | Bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                    |
| 3                         | Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1                          |                                       | Nevyřádili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                    |
| 4                         | Ministerstvo životního prostředí ČR, od. výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10 | Č.j.MZP/2024/210/826 ze dne 18.4.2024 | Bez připomínek.<br>V území obce Úhonice se limity ve smyslu příslušných předpisů vyskytují pouze v podobě sesuvného území - viz <a href="https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/">https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/</a> , které musí být v dokumentaci zakresleno a v textu uvedeno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bez požadavku na řešení.<br>Údaje o sesuvných územích byly doplněny do textové části a do koordinačního výkresu územního plánu.                             |
| 5                         | Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1                                  | SBS 06723/2024/OBÚ-02/1 z 15.2.2024   | Bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                    |
| 6                         | Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2              | MUCE 74560/2024 OŽP/Bo, 16.4.2024     | <b>Vodoprávní úřad:</b><br>bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                    |
|                           |                                                                                       |                                       | <b>Orgán ochrany přírody</b><br>Nesouhlasí s návrhem ÚP v následujících bodech:<br>1) Vymezení ploch Z17 a R.VE1 ve volné krajině, navíc na zemědělské půdě 1. bonitní třídy, je z hlediska zájmů chráněných OOP zcela nevhodné především z hlediska ochrany krajiny (krajinného rázu) a s ohledem na ochranu půdního fondu; Zařízení pro výrobu el. energie z OZE je nutno situovat přednostně na střechách objektů, na terénu mimo zemědělskou a lesní půdu; pokud by bylo nezbytné využití na zemědělské půdě, měly by tyto plochy být situovány v návaznosti na plochy neobytné zástavby, dopravní infrastruktury apod., tzn. nikoli ve volné krajině. | Požadavek byl zapracován.<br>Plocha Z.17 i územní rezerva R.VE1 byly i s ohledem na existenci ochranného pásma plynovodu z návrhu územního plánu vypuštěny. |
|                           |                                                                                       |                                       | 2) Uvedení možnosti vynětí z PUPFL ve výčtu podmíněně přípustného využití ploch LU je z hlediska zájmů chráněných OOP (zejména ochrany lesa jako významného krajinného prvku ze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Požadavek byl zapracován.<br>V plochách lesních LU byla vypuštěna možnost podmíněně přípustného vynětí z PUPFL.                                             |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>zákona) nepřijatelné. Zakládá se tím dojem, že ÚP považuje trvalé vynětí jakýchkoli lesních pozemků z PUPFL za podmíněně přípustné, tedy v zásadě možné.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  |  | <p>3) OOP požaduje úpravu následujících formulací výroku:<br/> V odd. e.4, - v odst. 5. a 6. doplnit „<i>tyto oplocenky a ohrazení musí být zřízovány tak, aby byla zachována možnost pohybu větších živočichů v dané oblasti</i>“.<br/> V odd. f.3 v odst. 1, třetí odrážka:<br/> K textu „<i>Pro stavby, zařízení a jiná opatření ... umístované ve veřejném zájmu ... platí, že jsou přednostně umísťovány mimo plochy ÚSES.</i>“ OOP požaduje doplnit: „<i>Umístění do prvků ÚSES lze připustit pouze v případech, kdy jiné řešení by bylo prokazatelně technicky nebo ekonomicky</i>“<br/> Další text OOP požaduje změnit takto: „<i>Omezení se netýká rozšíření stávajících silnic procházejících prvkem ÚSES; případné přeložky a další úpravy těchto silnic musí být řešeny tak, tak, aby jejich dopad na prvky ÚSES byl v minimální možné míře</i>“.<br/> V odd. f 6. pro plochy MU OOP požaduje u podmíněně přípustného využití v bodě 3. změnu textu: „<i>změna využití na TTP a louky, pastviny je možná výjimečně a pouze v případech, kdy je v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny</i>“. Krajinné prvky a rozptýlená zeleň jsou z hlediska krajinného rázu a ekologické stability krajiny mimořádně významné, z tohoto důvodu by jejich změna na travní porosty měla být možná pouze ve zcela výjimečných případech. OOP považuje za vhodné poznamenat, že v různých dalších aspektech je předložený návrh ÚP z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny příznivý.</p> | <p>Požadavky byly zapracovány.<br/> Do textové části odd. e 4. byl doplněn text dle požadavku dotčeného orgánu.<br/> Do odd. f 3. byl doplněn text dle požadavku dotčeného orgánu.<br/> Do odd. f 6. byl doplněn text dle požadavku dotčeného orgánu.<br/> Do odd. f 6. byl pro plochu MU doplněn text dle požadavku dotčeného orgánu.</p> |
|  |  |  | <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b><br/> stanovisko vydává krajský úřad</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Bez požadavku na řešení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  |  | <p><b>Orgán ochrany ZPF:</b><br/> stanovisko vydává krajský úřad</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Bez požadavku na řešení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  |  | <p><b>Odpadové hospodářství:</b><br/> bez připomínek</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Bez požadavku na řešení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  |  |  | <p><b>Orgán státní správy lesů:</b><br/> 1) K zadání ÚP DO uplatnil několik požadavků, mj. vymezení odstupového regulativu pro zástavbu: <i>plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch 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.</i><br/> Na zakomponování regulativu do ÚP orgán státní správy lesů i nadále trvá, nicméně, s ohledem na vývoj územních plánů navrhuje</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Požadavek byl zapracován.<br/> Do kapitoly f 3.obecných podmínek byl doplněn požadavek na respektování odstupové vzdálenosti pro nové stavby od okraje lesa ve smyslu požadavku dotčeného orgánu.</p>                                                                                                                                   |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>nahrazení regulativu za jednotné kompromisnější a benevolentnější znění:</p> <p><i>Pro zastavěné území a zastavitelné plochy:</i></p> <p><i>Plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury. U stávajících objektů v plochách do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa jsou přípustné změny dokončených staveb vyjma přístaveb směrem k plochám lesa. Nahrazení stávajících hlavních staveb novými stavbami je přípustné za podmínky dodržení odstupu 25 metrů od ploch lesa. Nelze-li odstup 25 metrů dodržet, je nahrazení přípustné za podmínky nezkracování odstupu nahrazovaného objektu od ploch lesa.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |  |  | <p>2) V rámci návrhu jsou některé části lesních pozemků vymezeny jako plochy „NU – přírodní všeobecné“ s indexem „le – plochy určené k plnění funkcí lesa“. Zdejší úřad připouští alternativní vymezení, nesouhlasí však se způsobem vymezení podmíněně přípustného využití, požaduje, aby nebyly v plochách „NU.le“ přípustné extenzivní trvalé travní porosty a extenzivní sady (v rozporu s lesním zákonem), což je aktuálním zněním (bod č. 2) umožněno. To z pohledu zdejšího úřadu platí i pro bod č. 5 podmíněně přípustného využití - křížení cyklostezky, hipostezky. Uvedené však spadá do kompetencí Krajského úřadu Středočeského kraje, proto na danou věc jen upozorňuje.</p>                                                  | <p>Požadavek byl zpracován.</p> <p>Předmětné plochy byly přeřazeny do ploch NX přírodní jiné, podmínky využití ploch NX neobsahují možnost využití pro extenzivní trvalé travní porosty a extenzivní sady ani možnost křížení cyklostezek, hipostezek, cyklotras a hipotras.</p> |
|  |  |  | <p>3) Regulativy pro plochy „LU – lesní všeobecné“ v podmíněně přípustném využití obsahují bod č. 5. <i>možnost vynětí z PUPFL</i>. Znění bez bližší specifikace je neakceptovatelné, jdoucí proti účelu lesního zákona. Pokud chce zpracovatel umožnit u stávajících lesních pozemků jejich vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa, je nutno tyto pozemky vymezit jako návrhové plochy. Požaduje odstranit bod č. 5. <i>možnost vynětí z PUPFL</i> z textové části, popřípadě je nutno ho rozšířit o konkrétní výčet parcel, v souladu s vymezením dle výkresové části. S ohledem na shora uvedené nedostatky zdejší orgán státní správy lesů s aktuálním návrhem ÚP Úhonic pro společné projednání nesouhlasí.</p>                 | <p>Požadavek byl zpracován.</p> <p>Mužnost vynětí z PUPFL byla z podmíněně přípustného využití vypuštěna.</p>                                                                                                                                                                    |
|  |  |  | <p>Poukazuje na prověření možnosti změny využití území lesních pozemků, které z důvodu drobných výměr či nesouvztažnosti s dalšími lesními komplexy neplní nebo omezeně plní funkce lesa bez možnosti zlepšení. Aktuální návrh ÚP nově zakomponoval do návrhových ploch, u kterých je trvalé vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa umožněno, pouze lesní pozemky č. parc. 143/144 a 1129. Zbylé a dříve navržené pozemky č. parc. 480/24, 1071, 1072,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Pozemky parc. č. 480/24, 1071, 1072, 1075, 1094, 1096, 1098, 1100, 1101 byly prověřeny, návrh ÚP ponechává pozemky dle stavu, tj. jako PUPFL z důvodu zachování jejich ochrany.</p>                                                                                           |

|    |                                                                                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                    |                                              | 1075, 1094, 1096, 1098, 1100, 1101 zůstaly beze změn a tedy bez možnosti vynětí. Uvedené je i pouze doporučením.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7  | MěÚ Černošice,<br>odd.dopravy a správy<br>komunikací,<br>Podskalská 19, Praha<br>2 |                                              | Nevyřádili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8  | MěÚ Černošice,<br>orgán státní<br>památkové péče                                   |                                              | Nevyřádili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9  | Státní energetická<br>inspekce, Gorazdova<br>1969/24, Praha 2                      |                                              | Nevyřádili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10 | Ministerstvo obrany,<br>Tychonova 221/1,<br>Praha 6                                | Č.j. MO 192618/2024-<br>1322 ze dne 4.3.2024 | <p>Do správního území zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p><b>- OP RLP - Ochanné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.</b> V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. MO požaduje respektovat uvedené vymezené území a zpracovat do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy 2</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>- výstavba vedení VN a VVN</li> <li>- výstavba větrných elektráren</li> </ul> | <p>Požadavek byl zpracován.</p> <p>V odstavci c.6) odůvodnění Zvláštní zájmy ministerstva obrany jsou uvedeny údaje o zájmovém území MO: „Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochanném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat.“</p> <p>Údaje byly doplněny do koordinačního výkresu pod legendu:</p> <p>Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Celé správní území obce je situováno v OP radiolokačního zařízení MO.</p> |

|    |                                                                                |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|    |                                                                                |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p>MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Pod legendu koordinačního výkresu požaduje zapracovat: „Celé správní úze mí je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Vymezené územní Ministerstva obrany – jev 102a je v grafické části ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p> |                          |
| 11 | Ministerstvo průmyslu a obchodu,<br>Na Františku 32, P1                        | MPO 18854/2024,<br>26.2.2024    | <p>Bez připomínek.</p> <p>Nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5047000 Drahelčice, který zasahuje do řešeného území, nepatří mezi limity využití území.</p> <p>Výhradní ložiska, dobývací prostory, schválené prognózní zdroje výhradních nerostů ani chráněná ložisková území se na území obce nevyskytují.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bez požadavku na řešení. |
| 12 | Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj,<br>Černošská 1929,<br>Benešov | SVS/2023/074786-S,<br>26.5.2023 | Bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bez požadavku na řešení. |
| 13 | Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6                          |                                 | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bez požadavku na řešení. |
| 14 | Ministerstvo zdravotnictví,<br>Palackého nám.<br>375/4, Praha 2                |                                 | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bez požadavku na řešení. |
| 15 | Státní úřad pro jadernou bezpečnost,<br>Senovážné nám.<br>1585/9, Praha 1      |                                 | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bez požadavku na řešení. |
| 16 | Státní pozemkový úřad, Kraj.<br>pozemkový úřad pro Středočeský kraj,           |                                 | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bez požadavku na řešení. |

|    |                                                      |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | náměstí 17. listopadu<br>2840, 272 01 Kladno         |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                              |
| 17 | Krajský úřad Stř.<br>kraje, Zborovská 11,<br>Praha 5 | 023426/2024/KUSK,<br>15.3.2024 | <p><b>Orgán ochrany přírody a krajiny:</b><br/>K návrhu ÚP má připomínky:<br/>Z hlediska zvláště chráněných druhů upozorňuje, že plocha WT – rybník/mokřad v ulici Lesní – pozemek par. č. 75 v k.ú. Úhonice a jeho nejbližší okolí jsou podle údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR biotopem zvláště chráněných druhů obojživelníků (ropucha obecná, skokan štíhlý, čolek obecný). Přilehlá <b>část plochy Z.16 OK je v konfliktu s ochranou</b> uvedených <b>zvláště chráněných druhů</b>. Biotopy a přirozená i umělá sídla zvláště chráněných druhů živočichů jsou chráněny dle ust. § 50 odst. 1 zákona. <b>Krajský úřad požaduje zmenšení plochy Z.16 OK o alespoň 10m nezastavěný pás s využitím přírodního charakteru na hranici s plochou WT, který zajistí prostupnost území pro zvláště chráněné druhy.</b><br/>KÚ dále upozorňuje, že záměry, které jsou v rozporu se zákonnými podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů, stanovenými v § 50 zákona, lze uskutečňovat pouze na základě předem povolené výjimky podle ust. § 56 zákona. Na výjimku není právní nárok, povoluje ji orgán ochrany přírody pouze v případech taxativně stanovených zákonem.</p> | <p>Požadavek byl zapracován.</p> <p>V návaznosti na vodní plochu WT rybník byl vymezen pás v požadované šíři plochy zeleně ZS, hranice zastavitelné plochy Z.16 byla posunuta v souladu s požadavkem DO.</p> |
|    |                                                      |                                | <p>Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. <b>§ 45i</b> zákona <b>již byl vyloučen významný vliv</b> předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu, stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 139852/2022/KUSK ze dne 21. 11. 2022 a toto stanovisko <b>zůstává nadále v platnosti</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Bez požadavku na řešení.<br/>Potvrzení vyloučení vlivů koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.</p>                                                  |
|    |                                                      |                                | <p><b>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:</b><br/><b>I. Souhlasí</b> s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulkovém vyhodnocení záborů ZPF v příloze odůvodnění, kromě rozšíření lokality Z8 (OK, ZO) o 0,2600 ha, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši <b>40,5483 ha</b>, v členění:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 23,0254 ha pro zastavitelné plochy,</li> <li>- 11,3921 ha pro koridor přeložky II/101,</li> <li>- 5,5936 ha pro plochy změn v krajině,</li> <li>- 0,5373 ha pro plochy přestavby.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Ad I. Bez požadavku na zapracování.<br/>Souhlasné stanovisko s vymezenými plochami dle tabulky vyhodnocení záborů ZPF, kromě lokality Z8 -viz dále, úprava návrhu ÚP</p>                                  |

|    |                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                              |  | <p>Oproti předchozí verzi návrhu pro společné jednání, ke které zdejší úřad uplatnil kladné stanovisko, došlo ke snížení záborů ZPF ve prospěch zastavitelných ploch ze 30,8037ha na 23,2854ha. Nově byla navržena lokalita Z.17 v rozsahu 3,5095 ha pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. V tomto případě správní orgán zohlednil, že se jedná o jedinou plochu pro daný účel v řešeném území, která byla umístěna tak, aby nedošlo k záboru nejkvalitnějších zemědělských půd I. a II. třídy ochrany. Upravený návrh odpovídá reálnému předpokladu dalšího rozvoje obce. Většina navržených zastavitelných ploch je přebírána z platné územně plánovací dokumentace.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|    |                                                              |  | <p><b>II. Nesouhlasí</b> s rozšířením lokality Z.8 (OK, ZO) o 0,2600 ha na zemědělské půdě I. třídy ochrany, a to s odkazem na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, podle kterého <i>lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu</i>. Takový veřejný zájem v předložené dokumentaci popsán nebyl. A s odkazem na § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého <i>může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě</i>. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána.</p> <p><b>III. Nesouhlasí</b> s nezemědělským využitím lokality K.RO1 s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 3,0882 ha na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany ve prospěch plochy „rekreační zóna v režimu nezastavěného území“ opět s odkazem na § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF a § 4 odst. 1 téhož předpisu. Tato lokalita nebyla předmětem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF, ačkoliv se jedná o nezemědělské využití zemědělské půdy.</p> | <p>Ad II. Požadavek byl zapracován. Plocha Z8 OK byla zmenšena na rozsah dle platného ÚP.</p> <p>Ad III. Plocha K.RO1 rekreační zóna byla z návrhu ÚP vypuštěna, pozemky byly zařazeny do plochy AT – trvalé kultury (K.AT2).</p> |
|    |                                                              |  | Orgán státní správy lesů:<br>Nemá připomínky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                          |
|    |                                                              |  | Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad: bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                          |
|    |                                                              |  | Odbor kultury a památkové péče:<br>není příslušný.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                          |
| 18 | Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936, Praha 7 |  | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                          |
| 19 | Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha         |  | Nevyjádřili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 | Krajské ředitelství<br>Policie Stč.kraje, Na<br>Baních 1535, Praha<br>150 00                                   |                                                                                   | Nevyřádili se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bez požadavku na řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 21 | Krajský úřad<br>Středočeského kraje,<br>odbor územního<br>plánování a<br>stavebního řádu,<br>Zborovská 11, P 5 | Č.j. 080131/2024/KUSK<br>ze dne 17.6.2024                                         | ÚP není v souladu s PÚR ČR bodem 26, jelikož plochy Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 a Z14 jsou v části v záplavovém území a některé i v AZZÚ. Na základě §171 KUSK upozorňuje na další nedostatky: v textové části není uvedeno, že ÚP je pořizován s prvky regulačního plánu, zda o pořízení ÚP s prvky RP rozhodlo zastupitelstvo obce či toto vyplynulo ze Zadáání. KUSK proto požaduje doplnit postup pořízení ÚP v kapitole A a), aby bylo jasné, na základě čeho je ÚP pořizován s prvky regulačního plánu. Správný postup pro vymezení zastavitelných ploch vychází z potřeby ploch pro jednotlivá využití na základě vývoje počtu obyvatel, nikoli zdůvodnění jejich potřeby na základě výměry vymezených zastavitelných ploch. | Podrobný postup pořízení územního plánu byl doplněn do kapitoly odůvodnění ÚP. Odůvodnění územního plánu bylo zároveň doplněno o údaje o provedených úpravách po společném jednání (str. 3 a 4), byla dopracována kapitola d.1) splnění požadavků z PÚR ČR, kde je pod bodem 26). Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zóny záplavového území a mimo Q5 a Q20. Část ploch zasahuje do Q100, jedná se výhradně o zastavitelné plochy v zastavěném území, které jsou součástí platného ÚP. Zpracovatel minimalizoval rozsah těchto ploch. Plochy navazují na stávající zahrady a stávající rozvojové plochy s ucelenou dopravní koncepcí již zčásti provedenou. |
|    |                                                                                                                | Potvrzení odstranění<br>nedostatků: Č.j.<br>0444833/2025/KUSK ze<br>dne 21.3.2025 | Konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku Č.j. 080131/2024/KUSK ze dne 17.6.2024 byly odstraněny a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bez požadavku na zapracování.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 22 | Povodí Vltavy, státní<br>podnik, závod Dolní<br>Vltava, Grafická 36,<br>15021 Praha 5                          | Č.j. OVL-<br>20840/2024/240-Sy ze<br>dne 19.3.2024                                | Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor má k návrhu územního plánu Úhonice následující připomínky:<br>1. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby. Plochy způsobu využití BV na zastavitelných plochách Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 budou umístěny mimo záplavové území Q100.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ad 1. Požadavek byl zapracován částečně. V záplavovém území jsou pouze části zastavitelných ploch, a to ploch převzatých z platného územního plánu. Plochy jsou uspořádány s předpokladem, že hlavní stavby budou umístěny mimo záplavové území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    |                                                                                                                |                                                                                   | 2. Dále požadují, aby byl ÚP zpracován v souladu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), kdy v aktivní zóně záplavového území nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby. V aktivní záplavové zóně nesmí být prováděny terénní úpravy, není zde možné zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky či skladovat odplavitelný materiál.<br>3. Z výše uvedeného důvodu požadují vyjmout ze zastavitelných ploch Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 části, které se nachází v aktivní zóně záplavového území.<br>4. Upozorňují, že Povodí Vltavy, státní podnik, připravuje revitalizaci drobného vodního toku Radotínský potok IDVT 10100255 ve správě povodí Vltavy, státní podnik.                    | Ad 2. Požadavek byl zohledněn. V aktivní zóně záplavového území nejsou zastavitelné plochy. Právní předpisy platí bez ohledu na územní plán.<br>Ad 3. Části zastavitelných ploch, které se nacházely v aktivní zóně záplavového území, byly z návrhu vypuštěny.<br>Ad 4. Bez požadavku na zapracování.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy a Berounky a jako správce drobných vodních toků mají k návrhu územního plánu následující připomínky:</p> <p>1. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby. Plochy způsobu využití BV na zastavitelných plochách zastavitelné plochy Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 budou umístěny mimo záplavové území Q100.</p>                                                                                                                                                                                                                             | <p>Ad 1. Požadavek byl zpracován částečně. V záplavovém území Q100 jsou pouze části zastavitelných ploch převzatých z platného územního plánu. Plochy jsou uspořádány s předpokladem, že hlavní stavby budou umístěny mimo záplavové území. V plochách je částečně realizována infrastruktura.</p> |
|  |  |  | <p>2. Dále požadujeme, aby byl územní plán zpracován v souladu s ustanovením § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, kdy v aktivní zóně záplavového území nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby. V aktivní záplavové zóně nesmí být prováděny terénní úpravy, není zde možné zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky či skladovat odplavitelný materiál.</p> <p>3. Z výše uvedeného důvodu požadujeme vyjmout ze zastavitelných ploch Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 části, které se nachází v aktivní zóně záplavového území.</p> | <p>Ad 2. a 3. Části zastavitelných ploch, které se nacházely v aktivní zóně záplavového území, byly z návrhu vypuštěny.</p>                                                                                                                                                                        |
|  |  |  | <p>4. Na nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity plánované obecní ČOV Úhonice.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Ad 4. Kanalizace je navržena jako oddílná.</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |  |  | <p>5. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace – zálivka, vsakování).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Ad 5. Požadavky na likvidaci dešťových vod jsou obsaženy v kapitole d.1.5).</p>                                                                                                                                                                                                                 |
|  |  |  | <p>6. Po vybudování obecní kanalizace ukončené ČOV budou jednotlivé objekty napojeny na veřejnou kanalizaci a jímky na vyvážení či dočasná čistící zařízení budou odstaveny z provozu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Ad 6. Požadavky na likvidaci splaškových vod ve veřejné ČOV je obsažen v kapitole d.1.5).</p>                                                                                                                                                                                                   |
|  |  |  | <p>7. Jednotlivé záměry dotýkající se vodních toků nám budou předloženy k vyjádření.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Ad 7. Požadavek vyplývá ze zákona. Procesní podmínky nemohou být obsaženy v územním plánu.</p>                                                                                                                                                                                                  |

#### B/ Sousední obce:

|   |                    |  |                |                          |
|---|--------------------|--|----------------|--------------------------|
| 1 | Obec Nenačovice    |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |
| 2 | Město Rudná        |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |
| 3 | Obec Drahelčice    |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |
| 4 | Obec Ptice         |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |
| 5 | Obec Chýně         |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |
| 6 | Obec Červený Újezd |  | nevyjádřili se | Bez požadavku na řešení. |

## Příloha č.2 - Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ke společnému projednání o Návrhu územního plánu Úhonice, 02 – 03/2024

Všechna podání, která byla označena jako „Námítky k návrhu územního plánu Úhonice“, uplatněná ke společnému jednání oznámenému na úřední desce obce Úhonice dne 13. 2. 2024 byla v rámci vyhodnocení považována za připomínky, neboť v procesu pořízení územního plánu bylo možné námítky proti návrhu územního plánu uplatňovat pouze v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 dle č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona mohl každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu veřejnou vyhláškou (a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává) uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Znění připomínek je kráceno na obsah požadavku, celé znění včetně zdůvodnění požadavků je obsaženo ve spisu.

| Č.  | Jméno/ název, adresa                                                                  | Č. j. MUCE                        | Znění požadavku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | parc. č., k. ú. Úhonice, stručně požadavek                                                                                                                 | Návrh vyhodnocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 1 | TESO INVEST, s.r.o.,<br>IČ 07547021, Lhota u<br>Vsetína 296, 75501<br>Lhota u Vsetína | 31413/2024<br>ze dne<br>21.2.2024 | Žádají o zahrnutí parcely parc. č. 148/35 v k. ú. Úhonice do plochy „BV“ Z.22, jelikož tato parcela společně s navrhovanou parcelou parc. č. 148/36 v k. ú. Úhonice do ploch „BV“ Z.22, tvoří jednotný celek a obě jsou ve vlastnictví navrhovatele, jedná se o ornou půdu, kde není žádná komunikace. Přístup na pozemek parc. č. 148/34 v k. ú. Úhonice je z ulice Ptická a rovněž z ulice Ke Hřišti. | - parc. č. 148/35<br>- žádají o zahrnutí pozemku do plochy „BV“ Z.22, jelikož tvoří jednotný celek s pozemkem parc. č. 148/36, který je do plochy zahrnutý | Připomínka byla zapracována. Komunikace na pozemku parc. č. 148/35 není potřebná pro zajištění obsluhy. Současně s úpravou plochy BV, Z.22, byla upravena hranice plochy BV a veřejného prostranství v prostoru křižovatky, s vymezením části parc. č. 148/36 do plochy veřejného prostranství z důvodu lepších parametrů křižovatky a kvality veřejného prostranství. Součástí plochy stávajícího veřejného prostranství je také pozemek parc.č. 148/37, k.ú. Úhonice. |
| P2  | [REDACTED]                                                                            | 44607/2024<br>ze dne<br>11.3.2024 | Žádost o zachování pozemků parc. č. 148/14, 148/15 v k. ú. Úhonice v zastavitelném území, podle původního územního plánu obce Úhonice, protože umožní ev. zvažovanou výstavbu rodinného domu pro rodinné příslušníky současných majitelů.                                                                                                                                                               | - parc. č. 148/14, 148/15<br>- zachovat vymezení zastavitelné plochy podle současného ÚP                                                                   | Připomínka byla zapracována částečně. Vymezení plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady bylo upraveno tak, aby pozemky byly využitelné pro stavby rodinných domů a zároveň aby bylo zachováno žádoucí využití pozemků, tj. s orientací zahrad směrem do nezastavěného území a k prvkům ÚSES.                                                                                                                                                                                  |
| P3  | [REDACTED]                                                                            | 44613/2024                        | Nesouhlasí se zrušením pásu zeleně „ZO“ v ulici Na Vlečce. Žádá, aby pás ochranné zeleně „ZO“ začínající u Radotínské ulice pokračoval v deklarované šířce po celé délce ulice Na Vlečce, až na křižovatku s Dušnickou ulicí, shodně s původním ÚP, podle kterého parcely kupovali, v dobré víře. Pás má sloužit k odclonění od možných budoucích aktivit na její druhé straně.                         | - parc. č. 51/25, st. 574<br>- nesouhlas se zrušením pásu zeleně „ZO“ v ulici Na Vlečce                                                                    | Připomínka nebyla zapracována. Podél komunikace Na Vlečce je v návrhu ÚP vymezen podélně pás pozemků v ploše MU – smíšené nezastavěného území, v šíři cca 6 m, který odděluje komunikaci od ploch polních. Rozšíření pásu není opodstatněné, negativní činnosti neprobíhají a nejsou navrženy. Pozemky se zároveň nacházejí na nejkvalitnějších půdách, podléhají 1. třídě ochrany zemědělského půdního fondu,                                                          |

|     |                                                                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                        | které je možno odejmout pouze v případě, pokud jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájem ochrany ZPF. K vynětí půdy pro ochrannou zeleň ve větším rozsahu neexistuje důvod.                                                                                                                                                                        |
| P4  |    | 44609/2024<br>ze dne<br>11.3.2024   | Žádá o zachování pozemku parc. č. 148/40 v k. ú. Úhonice v zastavitelném území, podle původního územního plánu obce Úhonice, protože umožňuje výstavbu rodinného domu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 148/40</li> <li>- požadují zachovat v ploše bydlení</li> </ul>                       | Připomínka byla zapracována částečně. Vymezení plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady bylo upraveno tak, aby pozemky byly využitelné pro stavby rodinných domů a zároveň aby bylo zachováno žádoucí využití pozemků, tj. s orientací zahrad směrem do nezastavěného území a k prvkům ÚSES.                                                                  |
| P5  |    | 47260/2024<br>ze dne<br>13.3.2024   | Nesouhlasí s umístěním koridoru přeložky II/101, který je v návrhu ÚP veden přes pozemek parc. č. 409/1 v k. ú. Úhonice, jehož jsou vlastníci, a který je zakreslen ve výkresu VPS – „koridor dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění“. Pozemek je oplocen a je na něm umístěna stavba rodinného domu a hospodářská budova. Žádají o změnu návrhu koridoru tak, aby končil maximálně u hranice uvedeného pozemku.                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 409/1</li> <li>- nesouhlasí s koridorem přeložky II/101 na jejich pozemku</li> </ul> | Připomínka byla zapracována. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury byl upřesněn mimo zastavěný pozemek vlastníka. Úpravou nebude znemožněna budoucí realizace dopravní stavby.                                                                                                                                                  |
| P6  |    | 47263/2024<br>ze dne<br>13.3.2024   | Nesouhlasí s umístěním zeleného pásu ZZ na pozemku u rodinného domu (budova na parc. č. st. 175). Pozemek je veden v platném ÚP jako všeobecné bydlení a je z části zastavěn hospodářskými budovami (kurník, dřevník..). Pozemek parc. č. 522/7 v k. ú. Úhonice se nachází v zastavěném území a byl tak užíván ještě daleko před rokem 1966. Podle §116, odst. 2 nového stavebního zákona se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu. Plochy ZZ by měly být navrhovány v rozvojových lokalitách, rozhodně ne v lokalitách zastavěného území. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 522/7</li> <li>- nesouhlasí s vymezením zeleného pásu ZZ</li> </ul>                  | Připomínka byla zapracována. Pozemky se stavbami ve stabilizovaném území byly celé vymezeny do ploch bydlení, rozlišení na části nacházející se v aktivní zóně záplavového území je upraveno pouze v plochách změn.                                                                                                                                     |
| P6b |  | 47266/2024<br>ze dne 13. 3.<br>2024 | Výstavbou v lokalitě „Na Kbeli“ dojde k totálnímu přetížení ulice Ke Hřišti jako jediné komunikaci (nárůst počtu vozidel, neexistuje kanalizace, zátěž fekálními vozy, stavební technikou, prašnost), je třeba vybudovat novou komunikace např. z Ptíc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/13</li> <li>- bude přetížená ulice Ke Hřišti</li> </ul>                          | Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky, stav komunikace, její výstavbu nebo provedení neumí řešit. Návrh vymezuje plochy pro její rozšíření, nově i v dalších částech ulice Ke Hřišti. Po výstavbě veřejné kanalizace zátěž fekálními vozy |

|    |                                                                                              |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                              |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  | zmizí. Koordinaci výstavby je třeba nastavit pomocí plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není koncepcí navrhováno. V lokalitě byla přidána plocha Z.23 z důvodu vydání územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF.                                                                                                                                                                                                                                |
| P7 | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div>            | 47281/2024<br>ze dne              | V platné ÚP je pozemek parc. č. 518/4 v k. ú. Úhonice zaražen do kategorie VB – všeobecné bydlení. V návrhu nového ÚP je tento pozemek zařazen do kategorie ZZ – zeleň – zahrady a sady. Žádají o zařazení pozemku parc. č. 518/4 do kategorie SV – smíšené venkovské bydlení. Pozemek navazuje na zastavěný pozemek parc. č. st. 182 v k. ú. Úhonice, změnou kategorizace dojde k omezení práv vlastníků pozemku týkajících se rozšíření objektu pro bydlení. V současně platném ÚP tento způsob využití pozemku nebyl omezen. | - parc. č. 518/4, chtějí celý do SV                              | Připomínka nebyla zapracována. Bylo rozšířeno možné využití zastavitelných ploch zahrad ZZ. Plochy ZZ zahrad jsou vymezeny z důvodu žádoucího uspořádání hlavních staveb na pozemcích pro bydlení na částech pozemků směrem k ulici v souladu s tradičním uspořádáním venkovské zástavby, zadní části pozemků mohou být využity pro stavby související s bydlením.                                                                                                    |
| P8 | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████<br/>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div> | 48799/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | Zadání územního plánu obce Úhonice uložilo mj. vyhodnotit možnosti změn a úprav ploch pro bydlení, proto připomínka směřuje k rozšíření zóny bydlení v lokalitě Na Trnku směrem jižním o plochu pozemků parc. č. 1178, 1179 a 1180, jelikož uvedená plocha bezprostředně navazuje na zónu bydlení a z hlediska dopravy i infrastruktury by šlo o bezproblémové a logické rozšíření.                                                                                                                                             | - parc. č. 1178, 1179, 1180 navrhuje rozšíření zóny bydlení      | Připomínka nebyla zapracována. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu dostatečném pro následující období. Koncepce rozvojových ploch vychází z platného územního plánu. Rozvoj obce se předpokládá i v rámci zastavěného území. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je současnosti neopodstatněné, obec má dostatek vymezených ploch pro zástavbu dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění. |
| P9 | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div>                                          | 48800/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | Zadání územního plánu obce Úhonice uložilo mj. vyhodnotit možnosti změn a úprav ploch pro bydlení, proto má připomínka směřuje k rozšíření zóny bydlení v lokalitě U Silnice o plochu pozemku parcely parc. č. 901 o výměře 3468 m <sup>2</sup> , jelikož uvedená plocha bezprostředně navazuje na zónu bydlení a z hlediska dopravy i infrastruktury by šlo o bezproblémové a logické rozšíření, je též v souladu s původním záměrem obce.                                                                                     | - parc. č. 901<br>- žádá rozšíření zóny bydlení o pozemek č. 901 | Připomínka nebyla zapracována. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu dostatečném pro následující období. Koncepce rozvojových ploch vychází z platného územního plánu. Rozvoj obce se předpokládá i v rámci zastavěného území. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je současnosti neopodstatněné, obec má dostatek vymezených ploch pro zástavbu dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby                                                                |

|     |                                                                                                                       |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                       |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                     | zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| P10 | <div>██████████<br/>██████████████████<br/>██████████</div>                                                           | 48801/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | Jako vlastník pozemků parc. č. 515/6 v k. ú. Úhonice o výměře 1815 m <sup>2</sup> , parc. č. 515/5 v k. ú. Úhonice o výměře 582 m <sup>2</sup> , nesouhlasí s návrhem funkční plochy zeleně na značné části pozemků (cca 1/3 plochy). Řešení výrazně omezuje a ztěžuje využití pozemků, přičemž omezení využitelnosti navíc zvětšuje elektrické vedení a jeho ochranné pásmo, takže celkové omezení využitelnosti je celkově na 1/2 plochy. V případě, že připomínka bude z nějakého závažného důvodu odmítnuta, požaduje posunout zahradní zeleň pod elektrické vedení a jeho OP.                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 515/5, 515/6 navrhovaná zeleň omezuje užívání pozemků a je nadbytečná, zeleň je umístěna na okraji pozemku parc. č. 1049/5, která plní funkci oddělení zóny výroby a skladování od zóny smíšené obytné</li> </ul> | Připomínka byla zapracována. Zeleň na pozemcích v dotčené části byla upravena do částí pozemků pod elektrickým vedením, aby byla lépe zajištěna využitelnost pozemků. Využití plochy Z.7 bylo prověřeno s ohledem na její velikost pro 4 RD, obdobně, jako v ostatních plochách.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P11 | <div>██████████<br/>██████████████████<br/>██████████<br/><br/>██████████<br/>██████████████████<br/>██████████</div> | 48802/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | Zadání územního plánu uložilo zpracovateli vyhodnotit mj. potřeby nových rozvojových ploch. Jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 1123 o výměře 8126 m <sup>2</sup> a parc. č. 1124 v k. ú. Úhonice o výměře 407 m <sup>2</sup> , připomínají již dříve uplatněný požadavek na zařazení uvedených pozemků v lokalitě Za Chaloupkami do plochy bydlení či smíšené. Zároveň požadujeme posunutí zamýšlené trasy přeložky silnice II/101 východním směrem od obce, např. z důvodu možnost vybudovat izolační zeleň v místě pozemkového pruhu parc. č. 1127/1,2,3 nebo též 1049/4. Rozšíření plochy by prospělo rozvoji obce do budoucna a ušetřili by se další investice v infrastruktuře, protože ta je v místě již hotová. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1123, 1124</li> <li>- žádají o zařazení části lokality Za Chaloupkami do plochy bydlení nebo smíšenou, lokalita zahrnuje i jejich pozemky</li> <li>- a posun obchvatu</li> </ul>                                  | Připomínka v části požadavku na zařazení do zastavitelné plochy nebyla zapracována. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění.<br><br>S ohledem na nesouhlas dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu byla zmenšena plocha Z8 na rozsah dle platného ÚP.<br><br>Připomínka v části posunu koridoru obchvatu nebyla zapracována. Vymezení koridoru vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, tato dokumentace je pro územní plán závazná. Nelze proto koridor nevymezit v jiné poloze. Přeložka silnice II/101 je v obdobné trase stabilizována již ve stávajícím územním plánu. |

|                           |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P12,<br>shod<br>ně<br>P32 |  | 49309/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | Nesouhlasí s plánováním další výstavby v oblasti „Na Kbeli“ směrem sever + západ, dokud nebude přednostně vyřešena dopravní dostupnost a vybudována pro celou oblast kanalizace. Ulice „Ke Hřišti“ je v havarijním stavu. Probíhá přes ni veškerá osobní doprava, projíždí těžká zemědělská technika, vývoz jímek, dovoz zásilek, vyvážení odpadu. Místy je komunikace úzká i pro jednosměrný provoz.                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/9</li> <li>- nesouhlasí s další výstavbou Na Kbeli směrem sever + západ, než bude vyřešena dopravní infrastruktura a kanalizace</li> </ul>                 | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovací smlouvy. Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv, vymezení ploch dotčených podmínkou uzavření plánovací smlouvy je vyznačeno ve výkrese základního členění územního plánu.                                                                                                            |
| P13,<br>shod<br>ně<br>P33 |  | 49310/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | Dle aktuálně platného ÚP z roku 2006 a novějších verzí je do oblasti Na Kbeli plánováno několik příjezdových cest. V novém návrhu ÚP z roku 2024 i přes plánované navýšení výstavby zůstala v plánu pouze jedná příjezdová komunikace, a to cesta Ke Hřišti, která je už nyní dlouhodobě v nevyhovujícím stavu. Navrhuje zahrnout původně plánovanou další příjezdovou komunikaci do oblasti Na Kbeli. Zahrnout rozšíření ul. Ke Hřišti pro zvýšení provozu a tak aby nebyla zdraví škodlivá (prašnost). Bez vybudování kanalizace pro tuto oblast nepokračovat v dalším zastavování obce. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/14</li> <li>- navrhnout další příjezdové komunikace do oblasti Na Kbeli</li> <li>- rozšíření komunikace v ulici Ke Hřišti, prašnost, kanalizace</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv, vymezení ploch dotčených podmínkou uzavření plánovací smlouvy je vyznačeno ve výkrese základního členění územního plánu.<br>Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. |

|                 |                                                 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                                                 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           | Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| P14, shodně P34 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> | 49312/2024 ze dne 15.3.2024 | Plánovaná výstavba v lokalitě „Na Kbeli“, neúměrně zatíží ulici Ke Hřišti, která již nyní není dostačující, je ve velice špatném stavu. V případě masivní výstavby dojde k neúměrnému zatížení jediné příjezdové cesty. Vysoká prašnost cesty, ve většině míst průjezdná jen pro jedno vozidlo, nevyhovující povrch. Pokud by se měl navýšit počet vozidel, je třeba vybudovat cestu novou. Doposud není kanalizace pro tuto oblast | <ul style="list-style-type: none"> <li>- stávající komunikace v ulici Ke Hřišti je ve velice špatném stavu,</li> <li>- navrhnout další příjezdové komunikace do oblasti Na Kbeli</li> <li>- vyřešit kanalizaci</li> </ul> | <p>Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy.</p> <p>Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv, do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.</p> |
| P15, shodně P36 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> | 49315/2024 ze dne 15.3.2024 | Nesouhlasí s další výstavbou „Na Kbeli“ bez zvýšení kapacity komunikace Ke Hřišti a bez vybudování kanalizace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ul. Na Kbeli - kapacita a vybudování kanalizace</li> </ul>                                                                                                                       | <p>Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy.</p> <p>Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv, do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.</p> |

|                            |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 16,<br>shod<br>ně<br>P35 |  | 49313/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | Výstavba v lokalitě „Na Kbeli“ způsobí extrémní zatížení již tak nevyhovující komunikace - jediná příjezdová komunikace (nezpevněná, prašná, úzká, za mokra blátivá, tvoří se zde snadno výtluky), absence chodníku. Navrhuje zrušit neprůjezdnou oblast - propojení s obcí Ptice. Vybudování kanalizace, asfaltové komunikace vyhovující předpisům – povrch, šířka, odvodnění, chodník | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/8</li> <li>- nesouhlasí s výstavbou Na Kbeli</li> <li>- navrhuje propojení s obcí Ptice</li> <li>- kanalizace, asfaltové komunikace dle vyhovujících předpisů, chodníky</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv, do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. |
| P 17,<br>shod<br>ně<br>P26 |  | 49301/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | Nová výstavba RD v lokalitě Na Kbeli – dojde k přetížení ulice Ke Hřišti, která je sice provizorně opravena, ale dojde k jejímu poškození vlivem vyššího počtu vozidel. V lokalitě není kanalizace, ani s ní není počítáno, bude sem zajiždět těžká technika fekálních vozů a stavebních vozů. Nárůst počtu vozidel, zvýšení prašnosti.                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/12, st. 661</li> <li>- nesouhlasí s výstavbou Na Kbeli</li> <li>- není počítáno s kanalizací</li> </ul>                                                                            | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv, do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. |
| P18<br>shod<br>ně<br>P27   |  | 49302/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | Výstavba RD lokalitě Na Kbeli – nedostatečná příjezdová cesta a její šíře pro míjející se vozidla. Zvážit příjezdovou cestu přes Ptice. Nedostatečná infrastruktura – kanalizace, ZŠ a MŠ Úhonice. Rychlost                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/12, st. 661</li> <li>- nesouhlasí s výstavbou Na Kbeli, šířka, nedostatečná</li> </ul>                                                                                             | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                 |  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |  |                             | v zóně, kde je rychlost 30km/h již v této lokalitě není dodržována, je tak ohrožena bezpečnost dětí v okolí ulice Ke Hřišti a Na Kbeli, zvýší se prašnost                                                                                                                                      | infrastruktura – kanalizace, ZŠ a MŠ Úhonice                                                                                                                         | Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Zajištění výstavby veřejné infrastruktury (včetně např. potřeby posílení občanského vybavení) a koordinace veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. |
| P19, shodně P28 |  | 49303/2024 ze dne 15.3.2024 | V navrhovaném ÚP není zakreslena plánovaná výstavba Na Kbeli – sever i když už se řeší na obecním úřadě rozdělení pozemků parc. č. 154/38 a 150 v k. ú. Úhonice. Dojde k přetížení ulice Ke Hřišti, která je již nyní v katastrofálním stavu, výmoly, prašnost, nedostatečná šíře.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/7</li> <li>- není zakresleno rozdělení pozemků parc. č. 154/38 a 150 – přetížení ulice špatný stava</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna, v lokalitě byla doplněna plocha bydlení Z.23 z důvodu vydání územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF. Současně byly do územního plánu do zastavitelných ploch doplněny požadavky na uzavření plánovacích smluv s obcí z hlediska potřeby zajištění veřejné infrastruktury a koordinaci výstavby veřejné infrastruktury a obytných staveb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| P20, shodně P29 |  | 49304/2024 ze dne 15.3.2024 | Výstavba v lokalitě Na Kbeli, dojde k totálnímu přetížení ulice Ke Hřišti jako jediné komunikace vedoucí k této lokalitě. Vysoká prašnost – nebezpečí obyvatel. Je potřeba vybudovat novou příjezdovou cestu např. ze Ptice. Vysoké ztížení komunikace díky stavební technice a fekálním vozům | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/7</li> <li>- nesouhlasí s výstavbou Na Kbeli, dojde k přetížení ulice Ke Hřišti</li> </ul>                     | Připomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Územní plán stanovuje jednotlivé koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny) a vytváří podmínky pro jejich naplňování. Stav komunikace, její výstavbu nebo způsob provedení neumí řešit. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Zajištění výstavby veřejné infrastruktury (včetně např. potřeby posílení občanského                                                                                                                                                                                                                         |

|                 |  |                               |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|--|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |  |                               |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                         | vybavení) a koordinace veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.                                                                                                                                                               |
| P21, shodně P30 |  | 49306/2024 ze dne 15.3.2024   | V plánu není vybudování kanalizace (nutné vyvážení jímek). Ulice Ke Hřišti není uzpůsobena k větší frekvenci automobilů (úzká a nepevněná). Nájezdy těžké techniky z důvodu výstavby nových domů ji ještě více poničí.       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/6</li> <li>- v ÚP není počítáno s novou kanalizací</li> <li>- nedostačující komunikace v ulici Ke Hřišti</li> </ul>               | Přípomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Zajištění výstavby veřejné infrastruktury a koordinaci staveb veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. |
| P22, shodně P31 |  | 49307/2024 ze dne 15.3.2024   | Není plánováno vybudování kanalizace (bude nutno vyvážet jímky). Nesouhlasí s další výstavbou. Cesta v ulici Ke Hřišti není uzpůsobena k velkému náporu aut, je úzká a nepevněná. Nájezdy těžké techniky mohou cestu poničit | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/6</li> <li>- v ÚP není počítáno s kanalizací, nesouhlasí s novou výstavbou, nedostačující komunikace v ulici Ke Hřišti</li> </ul> | Přípomínka byla zohledněna doplněním požadavku na uzavření plánovacích smluv pro zastavitelné plochy. Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Zajištění výstavby veřejné infrastruktury a koordinaci staveb veřejné infrastruktury a obytné zástavby je třeba řešit pomocí plánovacích smluv. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. |
| P 23            |  | 48982/2024 ze dne 14. 3. 2024 | Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů. Ochranné pásmo nesmí být zastaveno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.                    | - respektovat OP vodovodních a kanalizačních řadů. Nelze osázet stromy a musí zůstat veřejně přístupné                                                                                  | Bez požadavku na zapracování. Požadavek vyplývá ze zákona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 |  |                               | Upozorňuje, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou                                                                                                                        | - kapacita zdrojů pro napojení z nadregionální                                                                                                                                          | Požadavek byl zapracován.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|      |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |                                   | <p>vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.</p> <p>Veřejné vodovody slouží přednostně pro zásobení pitnou vodou obyvatelstva. Komerční objekty je možné zásobit pitnou vodou pro sociální zázemí zaměstnanců, vodu pro technologické využití je nutné předem odsouhlasit s provozovatelem a vlastníkem vodohospodářské infrastruktury na základě vyčíslení potřeby vody jednotlivých investičních záměrů.</p> <p>Nově navržené vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat.</p>                                                                                | <p>soustavy KSKM pitnou vodou je omezena, nelze garantovat připojení plánované výstavby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vodu pro technologické využití nutno předem odsouhlasit s provozovatelem a vlastníkem infrastruktury</li> <li>- vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat</li> </ul> | <p>Do textové části kapitoly koncepce TI byl zpracován požadavek na maximální zokruhování nově navrhovaných vodovodních řadů a zásady využití veřejného vodovodu dle požadavku správce.</p>                                                                                                          |
| P 24 |  | 49016/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | <p>Žádá o zahrnutí pozemků parc. č. 154/36, 154/37 ve svém vlastnictví do zastavitelného území (všeobecné bydlení). Pozemky se nacházejí mezi zastavěnými částmi obce, na části území jsou již postavené rodinné domy, které nenavazují na zastavěné území a vytváří tak samostatný satelit v polích. Problematické každoroční a opakované aplikování chemických hnojiv a postřiků proti škůdcům, která ohrožují zdraví obyvatel okolních pozemků. V případě chovu zemědělských zvířat nepříjemné pachy. Intenzivnímu využívání brání i malá výměra a bodová výnosnost půdy. Zasiťování lokality zajistím na vlastní náklady.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 154/36, 154/37</li> <li>- do zastavitelného území všeobecné bydlení</li> <li>- pozemky mezi zastavěnými částmi obce</li> <li>- na části území jsou již rodinné domy, vytváří samostatný satelit</li> <li>- zasiťování lokality zajistí na své náklady</li> </ul>    | <p>Připomínka nebyla zpracována. Pozemky podléhají 1. tř. ochrany ZPF. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je současnosti neopodstatněné, obec má dostatek vymezených ploch pro zástavbu dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění.</p> |
| P25  |  | 49298/2024<br>ze dne<br>15.3.2024 | <p>Nesouhlasí s pásem zeleně (ZZ – zahrady a sady) v části označeném Z6 a Z7. Tento pás zeleně prochází přes pozemky 534/1, 534/8, 534/9, 516/6, 516/5, 515/1 sousedící s pozemkem parc. č. 742 (Uhelná). Návrh by znemožnil výstavbu domu obzvláště na pozemku parc. č. 534/8 a v případě omezil výstavbu na parc. č. 534/9, 516/6, 516/2, 516/5 a to z důvodu OP vedení vysokého napětí vedeného přes pozemky.</p>                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Území Z.6, Z.7, vlastník pozemku parc. č. 534/8</li> <li>- nesouhlasí s umístěním pásu zeleně v části Z6 a Z7, OP el. vedení</li> </ul>                                                                                                                                      | <p>Připomínka byla částečně zohledněna. Zeleň na pozemcích v dotčené části byla upravena do částí pozemků pod elektrickým vedením, aby byla lépe zajištěna využitelnost pozemků.</p>                                                                                                                 |
| P37  |  | 49327/2024<br>ze dne<br>14.3.2024 | <p>Žádá o zrušení nově vymezené plochy ZZ na pozemku parc. č. 515/1 a rozšíření zastavitelného území na celou plochu parcely č. 515/1. Významné omezení využití pozemku pro bydlení. Plocha Z.7 zahrnuje 2 pozemky s rozdílnými majiteli a stanoví max. Limit 3 RD. Možnost využití pozemků Z.7 je plochou ZZ výrazně omezeno a nedává smysl, využití je již omezeno vedením VN. Zamýšleli postavit 2 RD a ZZ s kombinací vedení VN zde rodinné bydlení prakticky neumožňuje.</p>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 515/1</li> <li>- žádá o zrušení vymezené plochy ZZ</li> <li>- omezení již z vedení VN</li> </ul>                                                                                                                                                                    | <p>Připomínka byla zohledněna. Zeleň na pozemcích v dotčené části byla upravena do částí pozemků pod elektrickým vedením, aby byla lépe zajištěna využitelnost pozemků. Využití plochy Z.7 bylo prověřeno s ohledem na její velikost pro 4 RD, obdobně, jako v ostatních plochách.</p>               |

|      |                                                                    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P38  | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div>                | 50310/2024<br>ze dne<br>18.3.2024 | V návrhu ÚP není zakreslena plánovaná výstavba v lokalitě Na Kbeli – sever, ačkoli majitelé již zažádali o dělení pozemků 154/38, 150 v k. ú. Úhonice na stavební parcely pro 15 – 18 domů. Námitka se týká nedostatečné dopravní infrastruktury, veškerá doprava povede přes ulici Na Kbeli a Ke Hřišti, která je v současnosti ve velkém rozsahu široká 3 – 4 m. V lokalitě nebude v dohledné době kanalizace, stejně jako ve stávající ulici Na Kbeli. Návrh ÚP neodpovídá realitě, stávající komunikace nemají dostatečnou kapacitu a kvalitu pro novou výstavbu tohoto rozsahu. Chtěli bychom se projednávání ÚP zúčastnit osobně. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vlastník parc. č. 154/10</li> <li>- v ÚP není zakreslena plánovaná výstavba na parc. 154/38, 150</li> <li>- nedostačující dopravní infrastrukturu, chybějící kanalizaci,</li> <li>- ÚP neodpovídá realitě</li> <li>- chtějí se osobně zúčastnit projednávání ÚP</li> </ul> | <p>Připomínka byla zohledněna.</p> <p>V lokalitě byla přidána plocha Z.23 z důvodu vydání územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF.</p> <p>Pro zastavitelné plochy byl doplněn požadavek na uzavření plánovacích smluv pro zajištění nároků na veřejnou infrastrukturu.</p> <p>Návrh ÚP vymezuje plochy pro rozšíření komunikace Ke Hřišti nově i v dalších částech ulice. Nové komunikační propojení z Ptice není podporováno a není koncepcí navrhováno. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.</p> <p>Projednání územního plánu je veřejné, oznámení je doručováno veřejnou vyhláškou na úřední desce obce Úhonice a u pořizovatele.</p> |
| P 39 | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div> | 50341/2024<br>ze dne<br>18.3.2024 | Zásadně nesouhlasí s přeřazením pozemku parc. č. 1293 v k. ú. Úhonice a 143/177 z orné půdy na K.AL4 podle legendy ve výkresu, tzn. že pozemek je určen k plochám změn v krajině. Negativní dopad na hodnotu naší nemovitosti. Žádají o zachování zařazení pozemků jako orná půda, případně převedení na BV, o co opakovaně žádáme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1293, 143/177</li> <li>- nesouhlasí s přeřazením pozemků do plochy změny v krajině, do zemědělské půdy nebo do bydlení, o což opakovaně žádají</li> </ul>                                                                                                         | <p>Připomínka byla zapracována.</p> <p>Plocha změn v krajině K.AL4 (AP.t) byla z návrhu ÚP vypuštěna, vymezení plochy v daném místě není nezbytné. Pozemky byly přeřazeny do plochy zemědělské v souladu se stávajícím využitím.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| P40  | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div>                | 56876/2024<br>ze dne<br>20.3.2024 | Námitka proti změně z orné půdy na nyní navrhovaný trvalý travní porost. Žádá o vyřazení vlastních pozemků z opatření pro snížení odtoku vody v krajině - AP.t., viz přílohy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1294, 1295</li> <li>- vyřazení z opatření proti snížení odtoku vody v krajině</li> </ul>                                                                                                                                                                          | <p>Připomínka byla zapracována.</p> <p>Plocha změn v krajině K.AL4 (AP.t) byla z návrhu ÚP vypuštěna, vymezení plochy v daném místě není nezbytné. Pozemky byly přeřazeny do plochy zemědělské v souladu se stávajícím využitím.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| P41  | <div>██████████<br/>██████████<br/>██████████</div>                | 57914/2024<br>ze dne<br>25.3.2024 | Námitka k odstavci e5) zvýšení ochrany území před velkou vodou. Dle příslušného odstavce je nutné zachovat nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m od břehové hrany potoka na obě strany. Toto není reálně pro parc. č. 522/1 v k. ú. Úhonice, jelikož od roku 1990 je zde vybudována betonová zídka s plotem, která v případě zvýšení hladiny potoka brání zatopení přilehlé zahrady. V žádném případě neuvažujeme zídku s plotem odstraňovat. Velice by ocenila výjimku nebo jiné řešení pro zastavěné území, na soukromém pozemku.                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 522/1</li> <li>- nesouhlasí s požadavkem dodržet nezastavěné a neoplocené území šíře 6 m od břehové hrany potoka na obě strany</li> <li>- na parc. č. 522/1 je od roku 1990 vybudována betonová zídka s plotem,</li> </ul>                                        | <p>Připomínka nebyla zapracována.</p> <p>Územní plán není retroaktivní, stávající oplocení je možné zachovat. Podmínky se týkají umísťování nových staveb.</p> <p>Pásmo od břehové čáry slouží mj. k provádění údržby vodního toku.</p> <p>Pozn.: plocha ZZ byla koncepčně z návrhu v tomto místě sloučena s plochou BV a SV, důvodem je srovnatelné řešení i v ostatních částech, kde je větší hustota stávající zástavby.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P42 |  | 57919/2024<br>ze dne<br>25.3.2024 | Na základě přiložených map nového ÚP zasílá připomínky k obchvatu kolem obce a plánovaných sjezdů do obce Úhonice. Obchvat je situován velmi blízce obci, měl být posunut směrem k statku mezi Úhonice a Chýní a protější navážce zeminy a poté pokračovat směrem ke karlovarské dálnici. Dva sjezdy jsou zbytečné, sjezd 1 je důležitý z hlediska rušné obce Drahelčice, sjezd 2 u obce Úhonice je zbytečnou pozemní stavbou. Lidé směrem do Drahelčic i Úhonic využijí sjezd 1 a lidé jedoucí do Ptic i na Svárov využijí sjezd na Ptice. Sjezd 2 by ohrozil naše pietní místo - hřbitov v Úhonicích a jeho jinak velmi klidné okolí. Na přiložené mapě č. 2 je fialově šrafovaný prostor - územní rezerva - s kterým nesouhlasí, neboť se ještě blíže přibližuje obci. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obchvat příliš blízko, navrhuje posun směrem ke statku a navážce zeminy a poté směrem ke karlovarské dálnici</li> <li>- Sjezd č. 2 je zbytečný, ohrozil by svou stavbou a rušností hřbitov a okolí</li> <li>- nesouhlasí s územní rezervou, je ještě blíže</li> </ul>          | Připomínka nebyla zapracována. Vymezení koridoru pro obchvat v územním plánu vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR), které jsou pro územní plán závazné. Územní plán zároveň navrhuje územní rezervu pro dopravní stavbu v místě původně projektované přeložky silnice II/101. Sjezd v oblasti hřbitova územní plán navrhuje pouze jako územní rezervu podle původně projektovaného záměru, z důvodu, aby se do budoucna nezamezilo případným jiným variantám dopravního řešení. (Pozn. připojení obce vyplývá z původní akceptované verze rezervy ÚÚR, nejedná se o návrh ploch, ale o vymezení rezervy ve smyslu SZ). |
| P43 |  | 59866/2024<br>ze dne<br>26.3.2024 | Žádají, aby v ÚP zůstala zachována možnost využít náš pozemek parc. č. 522/3 pro výstavbu rodinného domu. Návrh ÚP vyžaduje pro výstavbu rodinného domu pozemek o rozloze min. 800m <sup>2</sup> , při parcelaci východní strany ulice Na Hrázi byl náš pozemek oddělen ve výměře 645m <sup>2</sup> . Mnoho ostatních pozemků RD v ulici Na Hrázi regulaci 800m <sup>2</sup> nesplňuje. Pozemek parc. č. 522/3 je napojen na stávající komunikaci vjezdem, jsou připraveny přípojky. Velikost pozemku s ostatními pozemky v lokalitě je srovnatelná.                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 522/3</li> <li>- žádají, aby byla možnost postavit rodinný dům</li> <li>- požadavek min. 800m<sup>2</sup>, pozemek o výměře 645 m<sup>2</sup> nesplňuje, nemohou splnit požadavek na minimální velikost pozemku pro RD</li> </ul>                                     | Připomínka byla zohledněna. Celý pozemek je vymezen v ploše BV, stav. V textové části byly upraveny regulace tak, aby stávající i menší pozemky v prolukách mohly být využity jako stavební, identicky s požadavky nového stavebního zákona, který umožňuje svojí regulací (odstraněním odstupů mezi objekty atd.) větší zahuštění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     |  |                                   | Žádají vyjasnit vliv plochy ZZ (někdy uváděna jako „zeleň-zahrady a sady“, někdy „soukromá zeleň“), zároveň není jasná šíře. Souhlasí s vymezením ZZ na části pozemku u potoka, ale nesouhlasí se snížením procent zastavěnosti o plochu ZZ. Mnohé domy v ulici Na Hrázi mají zastavěnost vysokou a mnohé budovy stojí přímo na hranici potoka, tato regulace je pro tento pozemek značně diskriminační. Současné by bylo vhodné stanovit, co obsahuje termín „zastavěnost nadzemními stavbami“, zejména s ohledem na zpevněné plochy.                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pojem plochy ZZ někdy jako „zeleň-zahrady a sady“, někdy „soukromá zeleň“</li> <li>- ZZ na pozemku, aby se započítávala do velikosti pozemku a procenta zastavěnosti</li> <li>- termín „zastavěnost nadzemními stavbami“ nejasný zejm. s ohledem na zpevněné plochy</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna. Zastavěnost je po úpravě vztažena ke stavebnímu pozemku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                      |                                                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P44<br>shodně<br>P39 |   | 54887/2024<br>ze dne<br>20.3.2024 | Zásadně nesouhlasí s přeřazením pozemku parc. č. 1293 v k. ú. Úhonice a 143/177 z orné půdy na K.AL4 podle legendy ve výkresu, tzn. že pozemek je určen k plochám změn v krajině. Negativní dopad na hodnotu naší nemovitosti. Žádají o zachování zařazení pozemků jako orná půda, případně převedení na BV, o co opakovaně žádáme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1293, 143/177</li> <li>- nesouhlasí s přeřazením pozemků do plochy změny v krajině,</li> <li>- žádají do zemědělské půdy nebo do bydlení, o což opakovaně žádají</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna. Plocha změn v krajině K.AL4 (AP.t) byla z návrhu ÚP vypuštěna, vymezení plochy v daném místě není nezbytné. Pozemky byly přeřazeny do plochy zemědělské v souladu se stávajícím využitím. Viz výše P39 a P40.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| P45                  |  | 60094/2024<br>ze dne<br>25.3.2024 | Nesouhlasí se zrušením pásu zeleně „ZO“ oddělující ulici Na Vlečce od ploch určených ke komerčnímu využití označených R.OK2 /K.DS7/. Žádá o opětovné zakreslení tohoto pásu v celé délce ulice. Parcely kupovali v dobré víře dle tehdy platného ÚP s vědomím tohoto ochranného pásu zeleně. Účel pásu je oddělit naše parcely před hlukem, prachem a podobnými jevy od případné komerční výstavby v oblasti R.OK2 /K.DS7/. je nelogické, aby zmíněný pás ZO byl v části ulice Na Vlečce a v druhé části byl vymazán.                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 51/20</li> <li>- z návrhu byl odstraněn pás ZO, žádají o zakreslení pásu zeleně ZO v celé délce ulice</li> </ul>                                                            | Připomínka nebyla zapracována. Podél komunikace Na Vlečce je v návrhu ÚP vymezen podélně pás pozemků v ploše MU – smíšené nezastavěného území, v šíři cca 6 m, který odděluje komunikaci od ploch polních. Rozšíření pásu není opodstatněné, negativní činnosti neprobíhají a nejsou navrženy. Pozemky se zároveň nacházejí na nejkvalitnějších půdách, podléhají 1. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, které je možno odejmout pouze v případě, pokud jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájem ochrany ZPF. K vynětí půdy pro ochrannou zeleň ve větším rozsahu neexistuje důvod. |
| P46                  |  | 60896/2024<br>ze dne<br>27.3.2024 | Nesouhlasí s tím, že nebylo vyhověno návrhu na změnu pozemku parc. č. 1246, k.ú. Úhonice, na zastavitelnou plochu. Pozemek se nachází v blízkosti již zastavěných ploch, další rozvoj by navazoval na zastavěné území v ulici Lesní. V návrhu pro společné jednání je popsán způsob výpočtu přírůstku obyvatel města jako kvalifikovaný odhad. I když byl za posledních 10 let přírůstek 150 obyvatel a návrh počítá s 365, což by mělo postačovat na 20 let, není nikde stanoveno, že nebude o bydlení v obci větší zájem a přírůstek bude vyšší. Budoucí změna by byla náročnější. Proto žádá o zvážení změny pozemku na zastavitelnou plochu. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1246</li> <li>- nebyl vzat v úvahu návrh na zastavitelné území</li> <li>- poloha v blízkosti již zastavěných ploch</li> </ul>                                               | Připomínka nebyla zapracována. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu dostatečném pro následující období. Koncepte rozvojových ploch vychází z platného územního plánu. Rozvoj obce se předpokládá i v rámci zastavěného území. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je současnosti neopodstatněné, obec má dostatek vymezených ploch pro zástavbu dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění.                                                                                                                           |
|                      |                                                                                   |                                   | Nesouhlasí se změnou pozemku parc. č. 1246 „orná půda“ na „trvalý travní porost“. Respektuji územní studii krajiny, změna ale může poškodit vlastníka tím, že potencionálně omezuje využití pozemku. Jednostranné rozhodnutí samosprávy snižuje tržní hodnotu pozemku. V případě záporného vypořádání                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí z „orná půda“ na „trvalý travní porost“, hospodaření mnohem více omezené než a orné půdě, pokud nelze vyhovět, žádá o</li> </ul>                                          | Připomínka nebyla zohledněna. Pozemek byl vymezen do ploch AL trvalý travní porost dle aktuálních podkladů, mj. registru půdy LPIS. Požadavek na zatravnění vyplývá i z Územní studie krajiny ORP Černošice (lokalita Pticko -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                                   | připomínky číslo 1 žádá o zachování vymezení pozemku parc. č. 1246 v ploše orné půdy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | zachování stávajícího typu pozemku                                                                                                                                                                           | Drahelčicko, cílový stav - plochy harmonické produkční krajiny, ochrana půdy před erozí).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P47 |  | 61125/2024<br>ze dne<br>27.3.2024 | Nesouhlasí s plánovanou změnou pozemku parc. č. 522/9 na „zeleň“ v budoucnu mám další plány, které po změně nelze uskutečnit. Pokud má předkladatel potřebu této změny, nechť si změnu provede na vlastním pozemku, nikoliv na mém                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - změny na parc. č. 522/9, nesouhlasí se změnou pozemku na „zeleň“                                                                                                                                           | Připomínka byla zohledněna.<br>Celý pozemek je vymezen v ploše BV, stav. V textové části byly upraveny regulace tak, aby stávající i menší pozemky v prolukách mohly být využity jako stavební, identicky s požadavky NSZ, který umožňuje svojí regulací (odstraněním odstupů mezi objekty atd.) větší zahuštění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| P48 |  | 62652/2024<br>ze dne<br>28.3.2024 | Nesouhlasí se zrušením pásu zeleně „ZO“ oddělující ulici Na Vlečce od ploch určených ke komerčnímu využití označených R.OK2 /K.DS7/.<br>Žádá o opětovné zakreslení tohoto pásu v celé délce ulice. Parcely kupovali v dobré víře dle tehdy platného ÚP s vědomím tohoto ochranného pásu zeleně. Účel pásu je oddělit naše parcely před hlukem, prachem a podobnými jevy od případné komerční výstavby v oblasti R.OK2 /K.DS7/. je nelogické, aby zmíněný pás ZO byl v části ulice Na Vlečce a v druhé části byl vymazán. | - parc. č. 51/28<br>- z návrhu byl odstraněn pás zeleně ZO, který byl v původním ÚP a odděloval ulici Na Vlečce od ploch ke komerčnímu využití                                                               | Připomínka nebyla zohledněna.<br>Podél komunikace Na Vlečce je v návrhu ÚP vymezen podélně pás pozemků v ploše MU – smíšené nezastavěného území, v šíři cca 6 m, který odděluje komunikaci od ploch polních. Rozšíření pásu není opodstatněné, negativní činnosti neprobíhají a nejsou navrženy. Pozemky se zároveň nacházejí na nejkvalitnějších půdách, podléhají 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které je možno odejmout pouze v případě, pokud jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájem ochrany ZPF. K vynětí půdy pro ochrannou zeleň ve větším rozsahu neexistuje důvod.<br>Součástí návrhu pro veřejné projednání je úprava plochy R.OK2, rozdělením na OK2 a ZO1, kdy západní část původní R.OK2 je vymezena do rezervy v ploše ZO – zeleň ochranná a izolační |
| P49 |  | 63302/2024<br>ze dne<br>28.3.2024 | Nesouhlasí s částí návrhu ÚP, která oproti současnému územnímu plánu obce Úhonice vyjímá zastavitelním do nové funkční plochy AP-p (pole a trvalé travní porosty). Žádají, aby území určené pro II. etapu zástavby, tj. pozemky parc. č. 154/38, 150, byly ponechány v novém ÚP v zastavitelných plochách bydlení BV, s případným doplněním o plochy DS v souladu s podklady pro II. etapu, s nimiž obec opakovaně vyslovila souhlas.                                                                                    | - parc. č. 154/38, 150<br>- nesouhlasí s vynětím zastavitelné plochy a nahrazena plochou AP-p<br>- v současném ÚP jsou pozemky z většiny v ploše bydlení CB<br>- žádají, aby území určené pro II. etapu byly | Připomínka byla zapracována.<br>Do návrhu územního plánu byla doplněna plocha bydlení Z.23 z důvodu vydaného územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|     |                                                                                          |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                          |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ponechány<br>v zastavitelných plochách<br>bydlení BV, případně<br>doplněné o plochy DS                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| P50 |                                                                                          | 63318/2024<br>ze dne<br>28.3.2024 | Připomínky k ploše Z.6 (pozemky parc. č. 516/2, 516/5, 516/6, 534/9), k vymezení na východní části plochy ZZ (zeleň – zahrady a sady), zavedení této plochy v daném místě není vhodné, neodpovídá reálným poměrům v lokalitě a je nepřiměřeně omezující. Požadují, aby byla ZZ ze zastavitelné plochy Z.6 odstraněna a zastavitelná plocha byla celá určena pro využití SV (případně, aby byla alespoň plocha s využitím ZZ vymezena v trase ochranného pásma vedení VN).                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 516/2, 516/5, 516/6, 534/9</li> <li>- nesouhlasí s vymezením plochy ZZ v ploše Z.6</li> <li>- požadují ZZ z plochy Z.6 odstranit a zařadit do plochy SV (případně alespoň plochu ZZ vymezit v trase OP vedení VN)</li> </ul> | Připomínka byla zohledněna. Zeleň na pozemcích v dotčené části byla upravena do částí pozemků pod elektrickým vedením, aby byla lépe zajištěna využitelnost pozemků.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| P51 | SPOLEK PRO OCHRANU<br>A ROZVOJ OBCÍ, IČO<br>26592193, sídlo Ptice<br>179, 252 18 Úhonice | 63324/2024<br>ze dne<br>30.3.2024 | V zadání územního plánu Úhonice by měly být zaneseny tyto požadavky na územní plán Úhonice: Nebude docházet k rozšiřování zastavitelného území v lokalitě Na Kbeli.<br>Prostorové parametry biokoridoru oddělujícího zastavitelné (zastavěné) území obce Ptice a Úhonice nebudou nijak umenšovány (šíře minimálně 30 m), bude prověřeno zvětšení jeho parametrů.<br>Dopravní obsluha nové zástavby obce Úhonice musí být řešena na území obce Úhonice, nemůže být vedena přes obec Ptice.<br>Eventuální zástavba lokality Na Kbeli musí být podmíněna předchozím vybudováním nezbytné dopravní a technické infrastruktury – komunikací a kanalizace.<br>Budou stanoveny regulativy bránící nevhodné zástavbě obce (třípodlažní domy, trojdomy ad.). | <ul style="list-style-type: none"> <li>- každá připomínka je zvlášť podrobněji rozepsána</li> </ul>                                                                                                                                                                            | Připomínky byla zohledněny částečně: Biokoridor je v platném ÚP 20 m vymezen v šíři 20 m, byl rozšířen na 20 m v této části, zbylá část je ponechána na stávající úrovni – odpovídá Plánu ÚSES ORP Černošice.<br>V době úpravy návrhu pro veřejné projednání byl vydán souhlas s vynětím ze ZPF podle platného ÚP a vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků, zpracovatel proto zpět zařadil plochu Z.23 do návrhu ÚP.<br>Plochy silniční dopravy DS vymezuje ÚP, součástí je návrh rozšíření ploch až ke kapacitní komunikaci (viz Z.DS1). Návrh systému kanalizace na základě vydaného povolení je součástí ÚP, další rozšíření řadů je v souladu s požadavky ÚP.<br>Pro zastavitelné plochy byla doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí |

|     |             |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |             |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | z důvodu zajištění potřebné veřejné infrastruktury.<br>Regulace je podrobně stanovena, byla upravena na základě požadavků zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| P52 | <div></div> | 63340/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | Zvětšit plochu Z.16 určenou pro občanské vybavení veřejné na minimálně 9000 m <sup>2</sup> , nejlépe na 10000 m <sup>2</sup> . Změna ÚP z roku 2018 počítala se stavbou budovy pro 2. stupeň ZŠ v areálu fotbalového hřiště. V nové škole byla plánována velká tělocvična, která měla sloužit i pro 1. stupeň ZŠ v Kateřinské ulici a jídelna společná pro oba stupně. Z hlediska provozu školy a vzdělávacího procesu by vzdálenost mezi oběma budovami představovala zkracování hodin tělesné výchovy na polovinu vyučovací doby a do nové školní jídelny by část žáků musela ze ZŠ v Kateřinské docházet. Vzhledem k významným nedostatkům se nabízí podstatně jednodušší řešení, a to umístění další budovy ZŠ v těsné blízkosti stávající ZŠ v Kateřinské, na plochu Z.16. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nedostatečná plocha pro výstavbu školy</li> <li>- zvětšit plochu Z.16 určenou pro občanské vybavení veřejné na minimálně 9000 m<sup>2</sup>, nejlépe na 10000 m<sup>2</sup></li> <li>- viz. přílohy</li> <li>- umístění další budovy ZŠ v těsné blízkosti stávající ZŠ v Kateřinské je vhodné, tj. na plochu Z.16</li> <li>-</li> </ul> | Připomínka nebyla zapracována.<br>Jedná se o nově vymezenou zastavitelnou plochu, nacházející se na půdách podléhajících I. a II. třídy ochrany ZPF. Plocha byla vymezena v rozsahu nezbytně nutném a se zdůvodněním její potřeby, tj. tak, aby veřejný zájem na vymezení plochy převažoval nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.<br>Pozn. plocha Z.16 je rozdělena na část OV a OK, část OV je tedy možné využít pro rozšíření školy nebo jejího zázemí, ÚP nenavrhuje stavby, ale vymezuje pro ně plochy.                                           |
| P53 | <div></div> | 63347/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | Zrušení druhého úhonického sjezdu z budoucí přeložky II/101 v oblasti hřbitova a přesunutí o pár stovek metrů dál tak, aby sjezd byl realizován na komunikaci 00521a a mohl se napojit na komunikaci přímo do obce Ptice. Od roku 2012 jsou v územním plánu navrhovány dva sjezdy z budoucí přeložky. Umístění se oproti minulosti na prvním sjezdu trochu změnilo, návrh s počítá s odkloněním dopravy mimo ulici Dušnickou a s vytvořením kruhového objezdu. Umístění druhého sjezdu zůstalo stejné, tj. v oblasti hřbitova. Pokud zůstane druhý sjezd tak, jak je plánován, pojedí většina ptických řidičů přes obec Úhonice, což znamená zbytečně zvýšenou dopravu. Navrhuje sjezd z přeložky II/101 tak, aby ptičtí řidiči sjížděli na úrovni 00521a.                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zrušit druhý úhonický sjezd z budoucí přeložky II/101 v oblasti hřbitova, posunout o pár set metrů dál přímo na Ptice</li> <li>- viz. přílohy</li> </ul>                                                                                                                                                                                | Připomínka nebyla zapracována.<br>Vymezení dopravního koridoru CNZ.D312 vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR), které jsou pro územní plán závazné.<br>Sjezd v oblasti hřbitova územní plán navrhuje pouze jako územní rezervu, podle původně projektovaného záměru, z důvodu, aby se do budoucna nezamezilo případným jiným variantám dopravního řešení.<br>Pozn. připojení obce vyplývá z původní akceptované verze rezervy ZÚR, nejedná se o návrh ploch, ale o vymezení rezervy ve smyslu SZ. |
| P54 | <div></div> | 63356/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | Ponechat ochrannou zeleň plánovanou v ÚP 2006, tj. na plánu 2024 protáhnout ochrannou zeleň v ulici Na Vlečce na konec této ulice směrem k ulici Dušnická. Zejména rodinné domy stojící na hraně výškového zlomu v ulici Na Vlečce by měly být v budoucnu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ponechání ochranné zeleně z ÚP 2006</li> <li>- rodinné domy stojící na hraně výškového zlomu v ulici Na Vlečce by měly být v budoucnu</li> </ul>                                                                                                                                                                                        | Připomínka byla zapracována částečně.<br>Podél komunikace Na Vlečce je v návrhu ÚP vymezen podélně pás pozemků v ploše MU – smíšené nezastavěného území, v šíři cca 6 m, který odděluje komunikaci od ploch polních. Rozšíření pásu není opodstatněné,                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|     |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|--|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                                   | odhlučněny stromy v zeleném pásu od plánované komerční zóny R.OK 2.<br>Mezi obytnou částí a komerční částí je ochranná zeleň umisťována, jen v části na konci ulice Na Vlečce u Dušnické se ruší. Zeleň pomůže odhlučnění i z provozu budoucí přeložky.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | odhlučněny stromy v zeleném pásu od plánované komerční zóny R.OK 2.                                             | negativní činnosti neprobíhají a nejsou navrženy. Pozemky se zároveň nacházejí na nejkvalitnějších půdách, podléhají 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které je možno odejmout pouze v případě, pokud jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájem ochrany ZPF. K vynětí půdy pro ochrannou zeleň ve větším rozsahu neexistuje důvod.<br>Součástí návrhu pro veřejné projednání je úprava plochy R.OK2, rozdělením na OK2 a ZO1, kdy západní část původní R.OK2 je vymezena do rezervy v ploše ZO – zeleň ochranná a izolační. |
| P55 |  | 63360/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | V ulici Ke Hřišti, v místech, kde se odděluje ulice Ptická, byl obcí naplánován a vyprojektován kruhový objezd. V návrhu ÚP je tento objezd zrušen a nahrazen bytovou výstavbou, zrušením je ztížena dopravní situace jak v daném místě, tak v celé navazující lokalitě Na Kbeli a Na Kosti. Kruhový objezd by usnadnil dopravu pro občanské vybavení na pozemcích parc. č. 143/184, 143/185, případně školy, ale i pro fotbalový areál, není se kde otáčet a lokalitu je nutno objíždět přes okolní ulice (zvýšená zátěž, hluk, prašnost). | - nevhodné zrušení kruhového objezdu v ulici Ke Hřišti v místech kde se odděluje ulice Ptická<br>- viz. přílohy | Připomínka byla zapracována částečně. Hranice plochy BV (Z.22) byla upravena, východní část pozemku parc. č. 148/36 byla přeřazena do plochy veřejného prostranství, parametry plochy veřejného prostranství tak vyhoví pro jakékoliv dopravní řešení. (Zapracováno v souvislosti s připomínkou č. 1)                                                                                                                                                                                                                                       |
| P56 |  | 63366/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | Koridor CNZ.D312 zasahuje do staré zástavby – smíšené, obytné, venkovské. Jedná se o pozemek (nebo pozemky) v ulici Dušnická směrem k budoucí ČOV. Totéž platí i o VD.D312.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | - Koridor CNZ.D312 zasahuje do staré zástavby, totéž platí i o VD.D312                                          | Připomínka byla zapracována. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu koridor dopravní infrastruktury byl upřesněn mimo zastavěný pozemek vlastníka. Úpravou nebude znemožněna budoucí realizace dopravní stavby. Koridor ZUR upřesněn (připomínka č. 5)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| P57 |  | 63370/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | Navrhuje změnit plochu K.PK6 na občanské vybavení - sport. Plocha je navržena ke stabilizaci travního porostu. Porost na pravém břehu Radotínského potoka je obtížně udržovatelný, obec nemá žádný vhodný pozemek pro výstavbu liniového sportoviště jako je např. dráha pro kolečkové brusle, pozemek v těchto místech je pro rekultivaci a výsadbu sportoviště vhodný, z Kladenské je přístupová cesta. Ochranných 6 metrů od hrany potoka by bylo                                                                                        | - změnit plochu K.PK6 na občanské vybavení - sport.                                                             | Připomínka nebyla zapracována. Součástí zadání není přímý požadavek na vymezení takovéto plochy pro sport, nehledě na vlastnické vztahy v území. Plocha MU (i ostatní) ale takové využití současně umožňuje. ÚP plán tedy tuto možnost ponechává; bez konkrétního požadavku a prověření je ale konkrétní návrh neodůvodnitelný.                                                                                                                                                                                                             |

|     |                                                 |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                 |                                            | <p>dodrženo jedná se o pruh zeleně o šíři cca 15 – 20 metrů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| P58 | <p>[REDACTED]<br/>[REDACTED]<br/>[REDACTED]</p> | <p>63375/2024<br/>ze dne<br/>31.3.2024</p> | <p>Návrh ÚP neodpovídá realitě, je třeba změnit plochu Na Kbeli sever zpět do stavu ÚP 2006. Plochy byly vyřazeny z ÚP s tím, že by výstavbou na této ploše došlo ke srůstání obcí Po dělení pozemků se dá ze strany stavebníka očekávat záměr získat územní rozhodnutí. Tato situace byla zcela jistě předvídatelná. Těžko uvěřit tomu, že by si vlastníci pozemků nechal novým územním plánem změnit využití svých pozemků.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- současný stav ÚP neodpovídá realitě, je třeba změnit plochu Na Kbeli sever zpět do stavu ÚP 2006</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Připomínka byla zapracována. Do návrhu územního plánu byla doplněna plocha bydlení Z.23 z důvodu vydaného územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| P59 | <p>[REDACTED]<br/>[REDACTED]<br/>[REDACTED]</p> | <p>63382/2024<br/>ze dne<br/>31.3.2024</p> | <p>Z1 není zastavitelnou plochou, Z1 je pouze zastavěné území, ve kterém nebyly rodinné domy postaveny v souladu s územním plánem z roku 2006. Vzhledem k zoufalé situaci s obecní infrastrukturou není potřebné a vhodné zařazovat další plochy k výstavbě. Dle určeného zastupitele je zájem Středočeského kraje, aby domy, které nebyly postaveny v souladu s ÚP byly v ÚP 2024 zlegalizovány. Krok není v žádném případě pro obec přínosem.<br/>Text na str. 5 říká, že „územní plán definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodně původní využití území“. Toto označení neplatí pro Z1, protože plocha Z1 není v souladu se současnou právní úpravou a nenavazuje na vhodné původní využití území.<br/>Obec Úhonice zásadně nesouhlasila s výstavbou rodinných domů. Není důvod, aby nyní brala na sebe břímě výstavby komunikace k černým stavbám a další infrastruktury. Pokud by rodinné domy byly postaveny na plochách určených k zástavbě, obec by si formou Plánovací smlouvy dojednala podmínky výstavby, tj. developer či stavebníci by se museli podílet na výstavbě komunikace, veřejného osvětlení, kanalizace atd. Do dnešního dne se s vlastníky pozemků nepodařilo dojednat Dodatečnou plánovací smlouvu.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Území zastavěné nepovolenými stavbami</li> <li>- Plocha Z1 je zastavěné území rodinnými domy, v rozporu s ÚP 2006</li> <li>- ÚP definuje regulativy ploch tak, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodně původní využití území, toto znění neplatí pro Z1</li> <li>- obec Úhonice zásadně nesouhlasila s výstavbou</li> <li>- obec se s vlastníky nemůže dohodnout na dodatečné plánovací smlouvě (komunikace, osvětlení, kanalizace)</li> </ul> | <p>Připomínka byla zapracována částečně. Plocha Z1 byla vymezena v souladu s postupem podle stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, tj. v kategorii „zastavitelná“. Zastavěné území je přesně definováno stavebním zákonem, plocha Z1 této definici neodpovídá.<br/>Územní plán je zpracován na základě současných podmínek v území, všech dostupných podkladů a právních předpisů, vychází ze zadání schváleného zastupitelstvem obce. Zdůvodnění koncepce je obsaženo v odůvodnění územního plánu. Do zastavitelných ploch byla doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy v souladu s novým stavebním zákonem.</p> |

|      |                                                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P60  |                                                                                   | 63385/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | <p>Umožnit vznik kruhového objezdu na křižovatce ulic Ke Hřišti a Ptická.</p> <p>Umožnit rozšíření ulice Ptická na úokor Z.22.</p> <p>Podceněno dopravní řešení v lokalitě Ptická – Na Kbeli.</p> <p>Při dělení pozemků v lokalitě Z.21 obec pochybila, nereagovala na územní řízení dělení v lokalitě Z.21 (v roce 2020) a nevymínila si oddělení části pozemků pro rozšíření obecní komunikace. Na výkresu VPS je vidět že určený zastupitel s rozšířením ulice Ptické nepočítá a do těchto míst umísťuje budovou výstavbu.</p>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vznik kruhové objezdu na křižovatce Ke Hřišti a Ptická</li> <li>- spojnice mezi ulicí Ptickou a ulicí Na Kbeli - bude určitě daleko větším přínosem než maximálně 30 metrů biokoridoru pro zvěř</li> </ul>   | Připomínka byla zohledněna částečně. Hranice plochy BV (Z.22) byla upravena, východní část pozemku parc. č. 148/36 byla přeřazena do plochy veřejného prostranství, parametry plochy veřejného prostranství tak vyhoví pro jakékoliv dopravní řešení. Komunikaci propojující ulici Ptická a Na Kbeli nelze z prostorových důvodů realizovat. Současně v místě prochází biokoridor. |
| P 61 |                                                                                   | 63399/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | <p>Umožnit propojení ulice Ptické s lokalitou Na Kbeli sever. Akceptovat již jednou navržené propojení komunikace Na Kbeli s komunikací u nové zástavby firmy THRE.</p> <p>Územní plán z roku 2006 počítal s vybudováním rodinných domů v oblasti Na Kbeli sever. Počítal s tím, že tato oblast bude dopravně obsluhována po ulici Ke Hřišti a po ulici Ptická. Obě komunikace jsou v ÚP 2006 vedeny jako páteřní. Současný návrh nepočítá asi s propojením na ulici Ptickou ani s nově budovanou komunikací před domy firmy THRE, přitom je zřejmé, že plocha zastavěna bude.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- umožnit propojení ulice Ptické a Na Kbeli sever</li> <li>- Akceptovat již jednou navržené propojení</li> <li>- už ÚP 2006 počítal s rodinnými domy v oblasti Na Kbeli sever, je zřejmé, že plocha</li> </ul> | Připomínka nebyla zapracována. Komunikaci propojující ulici Ptická a Na Kbeli nelze z prostorových důvodů realizovat. Současně v místě prochází biokoridor.                                                                                                                                                                                                                        |
| P 62 |                                                                                   | 63405/2024<br>ze dne<br>31.3.2024 | <p>V textu územního plánu 2024 (návrh pro společné jednání) je na str. 3, bod b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území, je v bodě 2. napsáno, že „Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.“</p> <p>První část věty je správná, ale o katastrálním území Úhonice nelze napsat, že se nejedná o území s archeologickými nálezy.</p>                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chybně údaj, že se nejedná o území s archeologickými nálezy</li> </ul>                                                                                                                                       | Připomínka byla zapracována. Údaje byly upraveny.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| P 63 | NET4GAS, s.r.o., IČ 27260364, sídlo Na Hřebenech II 1718/2 140 21 Praha 4 - Nusle | 66231/2024<br>ze dne<br>3.4.2024  | <p>Do přiložené situace jsme vám zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že návrhová zastavitelná plocha Z17 (VE) a návrhové plochy a koridory územních rezerv R.D6 a R.VE1 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z17 (VE) a územní rezervy R.D6 a R.VE1 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení viz. přílohy</li> </ul>                                                                            | Plocha Z.17 i územní rezerva R.VE1 jsou s ohledem na existenci ochranného pásma z návrhu územního plánu vypuštěny.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      |                                                                                   |                                   | <p>Upozorňujeme, že návrhové plochy změn v krajině K.PK12, K.PK11, K.DS4, K.DS6, K.PK14, K.AL6, K.LBC57, K.LBK103-104, K.LBK103, K.LBC103 02 zasahují do</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- plochy K.PK12, K.PK11, K.DS4, K.DS6, K.PK14, K.AL6, K.LBC57,</li> </ul>                                                                                                                                      | Územní plán neřeší výsadbu, ale plochy s rozdílným způsobem využití. Návrh ÚP je v souladu s požadavky vlastníka TI, ale i                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                     |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                     |                                  | ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismu jsou možné pouze přes zpevněné plochy.<br>Viz. přílohy                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - K.LBK103-104, K.LBK103, K.LBC103 02 zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma plynárenských zařízení<br>- nutno volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany | s požadavky na založení ÚSES. Přerušení výsadby v šíři 10m není v rozporu. Požadavek na koordinaci sítí TI včetně ochranných pásem a prvků ÚSES jsou obsaženy v textové části ÚP v kapitole F 3. obecných podmínek.                                                                                                                            |
|      |                                     |                                  | V textové části návrhu územního plánu Úhonice doporučujeme doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmem dle bodu 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech                                | Jedná se o limit a jeho OP je dáno právním předpisem, nepatří do ÚP. Zpracovatel ale uvedl výčet nadmístních limitů do textové části odůvodnění.                                                                                                                                                                                               |
|      |                                     |                                  | Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - do koo výkresu zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem                                     | Plynárenská zařízení a jejich ochranná pásma byla doplněna.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|      |                                     |                                  | Návrhová zastavitelná plocha Z.17 (VE) zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě NET4GAS, s.r.o. S umístěním zastavitelné plochy Z.17 (VE) nesouhlasíme, v této ploše nebude v následujících povolovacích řízeních ze strany NET4GAS, s.r.o. povolována žádná výstavba staveb pro výrobu energií.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - Nesouhlasí s umístěním zastavitelné plochy Z.17 (VE), plocha zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700                         | Plocha Z.17 i územní rezerva R.VE1 jsou s ohledem na existenci ochranného pásma z návrhu územního plánu vypuštěny.<br>.                                                                                                                                                                                                                        |
| P 64 | <div></div> <div></div> <div></div> | 66352/2024<br>ze dne<br>2.4.2024 | Návrh územního plánu nepočítá s logickým požadavkem, aby budoucí obchvat obce byl co nejdále od obce a nelimitoval rozvoj obce, tj. aby přetínal komunikaci Dušnická až na hranici pozemku parc. č. 1127/2, tj. za izolační zelení a pokračoval ve směru severním různoběžně s ulicí Na Vlečce v celé její délce až ke komunikaci vedoucí k areálu bývalé VKK naproti hřbitovu, tj. po parcelách parc. č. 1127/3, 1127/1 a dále po západním okraji parcely parc. č. 1049/5, když by v závěru kopíroval ulici Uhelná. Tam by zároveň odděloval nově navrženou zónu výroby a skladování. Tato zóna by tak tím také získala svou rozvojovou lokalitu za hranici izolační zeleně. | - Navrhuje vhodnější umístění obchvatu                                                                                                                                | Připomínka nebyla zohledněna. Vymezení koridoru pro obchvat v územním plánu včetně navrhovaných sjezdů vychází z nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které jsou pro územní plán závazné. Územní plán zároveň navrhuje územní rezervu pro dopravní stavbu v místě původně projektované přeložky silnice II/101. |

|                                                          |                                                                                                                                      |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 65                                                     | [REDACTED]                                                                                                                           | 66353/2024<br>ze dne<br>2.4.2024                                           | Jako vlastník pozemku parc.č. 1296 nesouhlasí s vymezením pozemků v lokalitě Na Kosti a Na Kbeli jako s trvalým travním porostem. Nesouhlasí ani se zařazením pozemku nebo jeho části do kategorie K.DS. Trvá na tom aby zejména na pozemku parc. č. 1296 zůstal současný status orná půda, případně se změnil na stavební pozemek, i s ohledem ke stavbám na sousedních pozemcích a trvalému tlaku na lepší dostupnost bydlení.                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc.č. 1296, lokalita Na Kosti</li> <li>- nesouhlasí s trvalým travním porostem a s kategorií K.DS</li> <li>- Žádají zachovat jako orná půda nebo změnit na stavební pozemek</li> </ul>                                                        | Připomínka byla zohledněna. Plocha K.DS byla v místě zrušena. Pozn.: rozšíření plochy DS je součástí plochy Z.1, pro niž je podstatná. Další návaznost na západ není opodstatněna žádným rozvojem, proto bylo připomínce vyhověno.                     |
| P 66                                                     | KRÁLOVSKÁ KANONIE<br>PREMONSTRÁTŮ NA<br>STRAHOVĚ, IČ<br>00415090, sídlo<br>Strahovské nádvoří<br>132/1, 118 00 Praha 1 -<br>Hradčany | 66360/2024<br>ze dne<br>2.4.2024                                           | Nesouhlasí s vymezením specifikované plochy na pozemku parc. č. 1/1 v k. ú. Úhonice jako BV a požadují začlenění této plochy do plochy BH, tj. bydlení hromadné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1/1</li> <li>- nesouhlasí, aby pozemek byl zařazen do plochy BV a požadují, aby byl zařazen do plochy BH</li> </ul>                                                                                                                    | Připomínka byla zapracována. Pozemek parc. č. 1/1 byl přeřazen z plochy BV do plochy BH v souladu s připravovaným záměrem. Plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.                                                                            |
| P 67                                                     | [REDACTED]                                                                                                                           | 66379/2024<br>ze dne<br>2.4.2024                                           | Nesouhlasí s navrhovaným úbytkem orné půdy, se změnou na trvalý travní porost. Výměra orné půdy, která je navrhována na změnu v trvalý travní porost, bude mít součtově více jak 10 ha (na jihu od obce Úhonice směrem k Nenačovicím K.AL, K.NI, KRO1, na severní části od obce směrem k Ptčím na konci ulice Ke Hřišti plocha K.AL4.)                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- úbytek orné půdy více jak 10 ha</li> <li>- plochy K.AL, K.NI, KRO1, K.AL4 se mění na trvalý travní porost</li> <li>- viz. přílohy</li> </ul>                                                                                                    | Připomínka byla zapracována částečně. Změny ploch na trvalý porost byly částečně redukovány. Plochy jsou vymezeny z důvodu zvyšování retence vody v krajině, pro zajišťování příznivých podmínek z hlediska klimatu a životního prostředí.             |
| P 68                                                     | [REDACTED]                                                                                                                           | 66383/2024<br>ze dne<br>2.4.2024                                           | V textu nového územního plánu je v tabulce VPS uvedeno, že VD.DS4 je nová komunikace. Nejedná se o novou komunikaci, protože tato komunikace je již zakreslena v ÚP 2006 a počítá se s ní. Jedná se o spojnici mezi ulicí Ptčickou a Ke Hřišti. Ve vymezení VPS by měly být naopak pozemky pod kruhovým objezdem, které tam zakresleny nejsou.                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- chybné označení VD.DS4</li> <li>- v tabulce VPS uvedeno, že VD.DS4 je nová komunikace, ale tato je již v ÚP 2006</li> <li>- ve vymezení VPS by měly být naopak pozemky pod kruhovým objezdem</li> </ul>                                         | Připomínka nebyla zapracována. Územní plán není mapa, zpracování se řídí právními předpisy, zejména stavebním zákonem a předpisy souvisejícími. Způsob vymezení ploch je stanoven a předepsán, nesouvisí s ideovou stránkou, vychází z právního stavu. |
| P69<br>doplň<br>ění<br>P10,<br><br>(shod<br>ně s<br>P74) | [REDACTED]                                                                                                                           | 66595/2024<br>ze dne<br>2.4.2024<br><br>71322/2024<br>ze dne 4. 4.<br>2024 | V připomínce I jsem namítala jako vlastník parcel parc. č. 515/6 o výměře 1815 m <sup>2</sup> , 515/5 o výměře 582 m <sup>2</sup> návrh na umístění funkční plochy zeleně na značnou část mých pozemků (cca 1/3 plochy), který výrazně omezuje a ztěžuje využití mých pozemků, přičemž omezení zvětšuje i elektrické vedení a jeho OP, takže omezení využitelnosti pozemků dosahuje cca ½ plochy. Logičtější umístění zeleně by bylo na druhé straně ulice Uhelňá na okraji pozemku parc. č. 1049/5 kde by plnila funkci izolační zeleně komerční zóny. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 515/5, 515/6</li> <li>- ZZ na pozemcích parc. č. 515/5, 515/6 omezuje užívání a je nadbytečná, omezení je i z el. vedení</li> <li>- logické umístění zeleně by bylo na druhé straně ulice Uhelňá, na okraji parc. č. 1049/5</li> </ul> | Připomínka byla zapracována. Zeleň na pozemcích v dotčené části byla upravena do částí pozemků pod elektrickým vedením, aby byla lépe zajištěna využitelnost pozemků.                                                                                  |

|     |                                                                                                                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                         |                                  | <p>V textové části na st. 6 v tabulce popisující jednotlivé vymezené zastavitelné plochy je v popisu plochy Z-7 uvedeno max. 3 RD. S ohledem na porovnání poměrného počtu uvedených RD např. s plochami Z-7 a P.2, by této ploše odpovídalo nejméně 4, spíše 5 RD. U plochy Z-6, která je ve stejné lokalitě se stejnými podmínkami a má dvojnásobnou výměru než plocha Z-7 je uvedeno 8 RD, u plochy P.2 s přibližně stejnou výměrou 5 RD, přičemž minimální výměra pro 1 RD je 800 m<sup>2</sup>, což by pro plochu Z-7 představovalo 6 RD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- plocha Z-7 je určena pro 3 RD, ale v porovnání s plochami Z-6, P.2, by pro plochu odpovídalo umístění 4 nebo 5 RD</li> <li>- plocha Z-6 má dvojnásobnou výměru než Z-7 a je pro 8 RD</li> <li>- u cca stejně velké plochy P.2 je uvedeno 5 RD</li> </ul>                                                                                                                                                              | <p>Připomínka byla zapracována. Využití plochy Z.7 bylo prověřeno s ohledem na její velikost pro 4 RD, obdobně, jako v ostatních plochách.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P70 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> | 66603/2024<br>ze dne<br>2.4.2024 | <p>Jako vlastník pozemků parc. č. 6/1, 6/2, st. 84/5, zařazené do plochy přestavby P.2 s funkčním využitím BV nesouhlasí na vymezení funkčního využití BH na převážné většině sousední návrhové plochy přestavby P.1. V daném území není vhodně stanovit plochu s funkčním využitím BH (hl. využití pro bytové domy), neboť takové využití by představovalo neúnosnou zátěž pro její okolí. Pozemky v severním, západním i jižním sousedství této plochy přestavby mají funkční využití BV, v němž je počítáno s hlavním využitím pro rodinné domy a venkovské usedlosti. Bytové domy by tak představovaly rušivý prvek. V lokalitě není dostatečně kapacitní a kvalitní veřejná dopravní infrastruktura. Výstavba a užívání bytových domů by mělo negativní efekt na lokalitu a okolí. Plocha BH je vymezena pouze na dvou místech – v ploše přestavby P.1 a plocha existující stavby BD na parc. č. st. 370.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 6/1, 6/2, st. 84/5</li> <li>- nesouhlasí na vymezení plochy BH v ploše přestavby P.1</li> <li>- regulace nezapadá do stávající podoby daného území a byla by pro okolí zátěž, okolo jsou plochy BV</li> <li>- není dostatečná veřejná dopravní infrastruktura</li> <li>- funkční využití plochy BH je v rámci řešeného zemí výjimečné a představuje prvek nesourodý se stávající strukturou obce.</li> </ul> | <p>Připomínka nebyla zapracována. Plocha P.1 (BH) je vymezena na pozemcích v centrální části obce, v areálu hospodářského dvora č.p. 1. Plocha není svým situováním vhodná pro rodinnou zástavbu. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby stavby výškou a objemem odpovídaly charakteru okolní zástavby. Pozemky v případě bytových domů zůstanou prostupné, což by zástavba rodinnými domy neumožňovala.</p> |
|     |                                                                                                                         |                                  | <p>Připomínka k vymezení plochy K.PK4, jež je vymezena v části pozemku parc. č. 154/5. Nesouhlasí s vynětím plochy „N1“ ze zastavitelných ploch, a domáhá se toho, aby území určené pro II. etapu zástavby „Na Kbeli“ (tj. pozemky parc. č. 154/38, 150) bylo ponecháno v novém územním plánu v zastavitelných plochách s funkčním využitím pro bydlení BV.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nesouhlasí s vynětím plochy „N1“ ze zastavitelných ploch</li> <li>- požaduje, aby pozemky parc. č. 154/38, 150 byly ponechány v zastavitelných plochách s využitím pro bydlení BV</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | <p>Připomínka byla zohledněna. Do návrhu územního plánu byla doplněna plocha bydlení Z.23 z důvodu vydaného územního rozhodnutí a souhlasu se zábořem ZPF.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P71 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div>                                                 | 66608/2024<br>ze dne<br>2.4.2024 | <p>Nesouhlasí s návrhem komunikace VPS VD.D511. Návrh nepředstavuje nejkratší a nejlépe řešitelnou trasu. Je vedena přes Radotínský potok, tzn. komplikace při realizaci přemostění. V místě je navržen výtlač pro povolenou splaškovou kanalizaci. Řešením se zbytečně zatíží stávající zabydlená lokalita. Dojde k poškození stávající komunikace</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí návrhem řešení VPS VD.D511</li> <li>- nejedná se nejkratší a nejlépe řešitelnou trasu</li> <li>- v místě je výtlač pro budoucí splaškovou kanalizaci</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Připomínka nebyla zohledněna. Propojení je navrženo z důvodu zajištění prostupnosti území, propojené uliční sítě, s důrazem na omezení vzniku slepých ulic. Dalším důvodem je i obecný požadavek na zokružování všech komunikací z důvodu požadavků IZS, zokružování navíc umožňuje</p>                                                                                                                                     |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>vybudované na náklady majitelů pozemků. Plocha Z.11 se dá obsloužit z jižní strany od ulice U Potoka. Pozemky jsou součástí stávajících objektů/statků a majitelé si mohou zabezpečit příjezd na tyto pozemky přes své vlastní nemovitosti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zatíží se doprava, plocha Z.11 se dá obsloužit z jižní strany</li> </ul>                                                                                                                                                                   | <p>budoucí zjednosměrnění komunikací v případě potřeby, vytvoření zklidněných komunikací a zúžení vozovek, v neposlední řadě pak možnost vytvoření většího rozsahu zeleně součástí ploch DS.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |  |  | <p>Nesouhlasí s návrhem řešení R.OK1 a R.OK2 a požadují i zpřesnění využitelnosti pro lokality Z.18 a Z8, které navazují na stávající zástavbu RD. Nejsou dány přesně parametry, jaké komerční stavby zde mohou stát, s jakou funkcí, limity atd. V lokalitě Z.8 se již staví, vedením obce bylo deklarováno že to bude jen drobná stavba. Hluk ze stavby se odehrává přes rok a stále není dokončena. Již tato stavba a následně využití jsou zátěží. U lokality R.OK2 je vypuštěn pás zeleně oproti stávajícímu platnému ÚP, čímž se mohou stavby velmi přiblížit již stávající zástavbě. Komunikace u R.OK2 je pouze v části jako provizorní zpevněná /nikoliv na náklady obce/ a další část je polní cesta.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s návrhem řešení R.OK1 a R.OK2 a požaduje zpřesnění využitelnosti Z.18 a Z8</li> <li>- u R.OK2 je vypuštěn pás zeleně, čímž se mohou stavby přiblížit stávající zástavbě</li> <li>- komunikace je zde jen provizorní</li> </ul> | <p>Připomínka nebyla zohledněna. Plochy pro komerční využití jsou ve východní části území obce vymezeny již v územním plánu z roku 2006. V plochách OK – občanské vybavení komerční je jako přípustné využití uvedena „nerušící drobná výroba bez zvýšeného nároku na dopravní obsluhu“. Konkrétní využití ploch a vliv na okolí je posuzováno při povolování staveb.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  |  |  | <p>Rozšíření o R.OK1 v návaznosti na realizaci stavby VD.D312 je zcela nepřijatelné z důvodu dalšího zatížení lokality hlukem, provozem a dalším negativními vlivy. Není jasně definováno, jaké využití zde komerční stavby mohou mít, není uvedena žádná regulace. Již stavba VD.D312 bude velkou zátěží pro okolí a hluk se z jedné části obce přesune jen kousek dál. Již nyní si z místních komunikací udělali dopravci zkratku mezi dálnicemi D5 a D6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozšíření o lokalitu R.OK1 v návaznosti na realizaci stavby VD.D312 je nepřijatelné, další zatížení hlukem, provozem a negativními vlivy</li> <li>- není definováno jaké využití komerční stavby mohou mít</li> </ul>                      | <p>Připomínka byla zohledněna částečně. Územní rezervy R.OK1 a R.OK2 navazují na plochy pro komerční využití OK stabilizované v územním plánu. Urbanistická koncepce soustředí komerční plochy při okraji sídla, ve vazbě na budoucí obchvat obce, tak, aby zbytečně nezatěžovaly provozem centrální části sídla. Komerční plochy v přiměřeném rozsahu doplňují převažující obytné plochy, v souvislosti s dalším rozvojem sídla lze předpokládat i rozvoj komerčních aktivit, územní plán formou územních rezerv vyčleňuje vhodná území. Případné vymezení ploch lze provést jedině změnou územního plánu, v současnosti se v případě R.OK1 a R.OK2 o zastavitelné plochy nejedná. Součástí návrhu pro veřejné projednání je úprava plochy R.OK2, rozdělením na OK2 a ZO1, kdy západní část původní R.OK2 je vymezena do rezervy v ploše ZO – zeleň ochranná a izolační</p> |

|     |  |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                            | Nesouhlasí s konstatováním textové části bodu A.b), pojednávajícím o stavu technické infrastruktury, nelze na tomto konstatování stavět koncepci nového ÚP. V době schvalování ÚP není jisté, zda obec bude splaškovou kanalizaci vůbec realizovat. Navržená splašková kanalizace nebude postačovat ani pro současný počet RD a rozhodně nebude postačovat pro všechny navrhované rozvojové plochy. Jakákoliv další výstavba by měla být podmíněna výstavbou komunikací a IS.                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nesouhlasí s textovou částí bod A.b)</li> <li>- Pokud se bude realizovat splašková kanalizace, nebude dostatečná ani pro stávající RD natož pro rozvojové plochy</li> <li>- výstavba by měla být podmíněna výstavbou komunikací a IS</li> </ul>           | Připomínka nebyla zohledněna. V současné době započala realizace veřejné ČOV, ČOV bude kapacitní pro stávající i navrhované plochy. Do větších zastavitelných ploch byla doplněn požadavek na uzavření plánovací smlouvy s obcí (v souvislosti s účinností nového stavebního zákona). |
|     |  |                            | Textová část, bod C.c1) – cituji: Rozvoj bydlení je navržen tak, aby uzavíral celistvou strukturu obce a nevymezoval další rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území. Některé plochy jsou navrženy k odstranění, naopak některé jsou doplněny – viz dále. Tomuto tvrzení neodpovídá lokalita Z.1. Je to lokalita bez komunikace, bez navržené kanalizace. Nikde není uvedeno, že pro výstavbu v této lokalitě by mělo být podmíněno vybudování komunikace či splaškové kanalizace.               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s textovou částí bod C.c1)</li> <li>- podle tohoto textu neodpovídá lokalita Z.1</li> <li>- nikde není uvedeno že výstavba v lokalitě Z.1 je podmíněna výstavbou komunikace či splaškové kanalizace</li> </ul>                                 | Připomínka byla zapracována částečně. Plocha Z1 navazuje na zastavěné území v lokalitě v západní části ulice Ke Hřišti a tvoří s ním celek. Do zastavitelných ploch včetně plochy Z1 byla doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí.                                        |
|     |  |                            | Plochy R.VE1 a Z.17, na uvedených polích se běžně hospodaří a uvedené důvody o nevhodnosti pole pro zemědělskou činnost nejsou zcela relevantní. Dle anket z jiných lokalit spíše převažují názory, že OZE/FVE nepůsobí v krajině esteticky a samozřejmě je negativní i zábor půdy. Dále je zcela zřejmý dopad na zvěř, která je v našem okolí v hojném počtu a plocha pro jejich život je již tak dost omezována. Vhodně pro OZE/FVE jsou spíše opuštěné průmyslové areály, brownfieldy a neúrodná pole. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nevhodné umístění zařízení v blízkosti obce na využívaných polích</li> <li>- OZE/FVE nepůsobí v krajině esteticky a má negativní i zábor půdy</li> <li>- vhodně pro OZE/FVE jsou spíše opuštěné průmyslové areály, brownfieldy a neúrodná pole</li> </ul> | Plocha Z.17 (a obdobně územní rezerva R.VE1) byly vyřazeny z návrhu ÚP na základě požadavku správce sítě.                                                                                                                                                                             |
|     |  |                            | Bohužel i stávající ÚP je téměř bez regulativů nebo jsou regulativy zcela nejednoznačné a existuje mnoho různých výkladů. Toto vše vede pouze k výstavbě, která ne vždy zapadá do rázu obce. Není dodržována „uliční čára“, výška budov, typ a sklon střech.                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- není možné se vyjádřit k návrhu jednotlivých ploch, protože nejsou uvedeny přesně regulativy</li> <li>- není dodržována „uliční čára“, výška budov, ty a sklon střech</li> </ul>                                                                          | Připomínka byla zohledněna částečně. V návrhu územního plánu bylo zřetelněji označeno, že územní plán v části obsahuje prvky regulačního plánu. Podrobnější regulativy týkající se objemů staveb a tvarů střech jsou stanoveny v centrální části obce.                                |
| P72 |  | 66609/2024 ze dne 2.4.2024 | Nesouhlasí s omezením výstavby na ploše Z.19 na 1RD a s vymezením ploch ZZ na pozemcích parc. č. 1161 a 1162/2. Nesouhlasí s přeřazením severní části                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 408/2 a nemovitost č. p. 166, 1162/2 a dosud</li> </ul>                                                                                                                                                                                          | Připomínka byla zohledněna částečně. V zastavěném území byly plochy sloučeny do funkční plochy SV, zastavitelná plocha                                                                                                                                                                |

|                        |  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |  |                                                                           | <p>pozemku parc. č. 1162/1 ze zastavitelných ploch do rezerv.</p> <p>Nesouhlasím s ponecháním původně vymezeného koridoru přeložky komunikace č. II/101 (R.D6) na pozemku parc. č. 1162/1.</p> <p>Nesouhlasím s neurčitostí nově vymezeného koridoru CNZ.D312 přeložky komunikace č. II/101 a žádá, aby byl koridor zpřesněn na základě detailně promyšlené koncepce všech plánovaných komunikací a místních poměrů v této části katastrálního území.</p> <p>Nesouhlasím s celkovou koncepcí komunikací v jižní části katastru obce Úhonice.</p>                                                                                                                                                                                     | <p>nezkolaudované novostavby RD, 1161, 1162/1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Z.19 sloučena do SV, s omezením počtu RD v textové části. Severní část pozemku parc. č. 1162/1 byla ponechána v územní rezervě. Koridor CNZ.D312 byl ponechán dle původního návrhu, v současnosti není zřejmá budoucí podoba řešení sinice a sjezdů. Dopravní koncepce byla stanovena s ohledem na současné a budoucí podmínky v území, tak, aby byl umožněn rozvoj sídla při zachování možnosti vhodných řešení.</p> |
| P73                    |  | 66613/2024<br>ze dne<br>2.4.2024                                          | <p>Nesouhlasím s vymezením plochy ZZ na pozemku 1161. Nesouhlasím s přeřazením severní části pozemku 1162/1 ze zastavitelných ploch do rezervy.</p> <p>Nesouhlasím s ponecháním původně vymezeného koridoru přeložky komunikace č. II/101 (R.D6) na pozemku 1162/1.</p> <p>Nesouhlasím s neurčitostí nově vymezeného koridoru CNZ.D312 přeložky komunikace č. II/101 a žádám jako dotčený vlastník, aby byl koridor zpřesněn na základě detailně promyšlené koncepce všech plánovaných komunikací a místních poměrů v této části územního plánu. Nesouhlasím s celkovou koncepcí komunikací v jižní části katastru obce Úhonice.</p>                                                                                                 | - parc. č. 408/2 a<br>nemovitost č. p. 166,<br>1161, 1162/1                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Připomínka byla zapracována částečně. Zeleň na pozemku parc. č. 1161 byla z návrhu vypuštěna.</p> <p>Koridor CNZ.D312 byl ponechán dle původního návrhu, v současnosti není zřejmá budoucí podoba řešení sinice a sjezdů. Dopravní koncepce byla stanovena s ohledem na současné požadavky na rozvoj sídla i zachování možnosti variant budoucí trasy přeložky v rámci koridoru</p>                                   |
| P74<br>viz<br>P69      |  | 71322/2024<br>ze dne<br>4.4.2024                                          | Identické podání stejného podatele, viz P69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Viz vyhodnocení připomínky P 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| P75<br>shodné s<br>P76 |  | 72052/2024<br>ze dne<br>8.4.2024<br>a<br>74379/2024<br>ze dne<br>8.4.2024 | <p>Nesouhlasím se zařazením pozemků parc. č. 40/1, 40/3 v k. ú. Úhonice do ploch ZZ, případně jejich větší jižní části. Pozemky parc.č. 40/1, 40/3 jsou dle platného ÚP určeny k zástavbě, zpracováváme od r. 2018 projektovou dokumentaci pro umístění sítí a komunikací. Navrhují, aby plocha pozemků byla zařazena do plochy BV s výjimkou plochy kolem objektu ozn. v situaci č. 20. Mezitím došlo i k nákupu dalších pozemků a staveb navazujících na toto území, komunikace tedy bude řešena ve směru východ - západ přes pozemky parc. č. st. 104, st. 49/1. Plocha kolem č. 20 ve studii (severní část pozemku 40/3) je tedy nově těžko dosažitelná komunikací a může být zachována pro zahradu navazujícího RD, tak jak</p> | <p>- parc. č. 40/1, 40/3</p> <p>- nesouhlasím s plochou ZZ, případně jejich větší jižní části, pozemky jsou dle platného ÚP určeny k zástavbě</p> <p>- Navrhují zařadit do BV s výjimkou kolem objektu s č. 20 (viz. přílohy)</p> <p>- komunikace bude nově východ - západ, přes pozemky parc. č. st. 104, st. 49/1</p> | <p>Připomínka byla zohledněna. Většina plochy byla navracena do BV, malá část ZZ. Pro lokalitu je stanovena podmínka plánovací smlouvy, vymezeno jako zastavitelná plocha v zastavěném území Z.24.</p>                                                                                                                                                                                                                   |

|            |  |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |  |                                                                                                                                                                                                          | definuje návrh nového ÚP (rozhraní přibližně na styku východních pozemků parc. č. 524/5 a 524/6). Oproti stávajícímu UP není problém ani měnit umístění zástavby na hranici regulačního plánu, naopak bude výhodnější pro návrh komunikace a přilehlých ploch a staveb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Po termínu |  | <p>Č.j. MUCE 129023/2024 ze dne 2.6.2024 (posláno mimo termín)</p> <p>Č.j. MUCE 129026/2024 ze dne 3.6.2024 (posláno mimo termín)</p> <p>Č.j. MUCE 129032/2024 ze dne 3.6.2024 (posláno mimo termín)</p> | <p>Jako vlastník RD č.p. 55 v ulici Na Kosti, sousedí s parcelami 1290/4 až 1290/51 ( U.1 a Z.4). Nový ÚP zde zahrnuje rozšíření zástavby o 45 domů (Z4)). V obci není kanalizace. Nesouhlasí s dalším rozšiřováním bez záruky, že investor zajistí vybudování kanalizace, vodovodu. Ohrožena i kvalita vody ve studních, může být stržen i pramen vody. Obava z nedodržení odstupových vzdáleností. Požaduje rozšířit pruh zeleně mezi stávající a plánovanou zástavbou. Požaduje pouze domy o jedné bytové jednotce. Podle návrhu ÚP má dojít ke zvýšení počtu obyvatel a staveb o ca 10 % jen v lokalitě Z.4. Podle "Plánu rozvoje obce Úhonice 2021-2030" se priority rozvoje obce mají týkat především rozvoje infrastruktury obce, občanské vybavenosti, spolkového a komunitního života, životního prostředí, podpory zaměstnanosti a trhu práce a rozvoje turistického ruchu. V tabulce priorit není výstavba nových domků a zvýšení počtu obyvatel. Jako slabé stránky uvádí dokument: Slabší nabídka komerčních služeb Chybějící kanalizace. Stav místních komunikací. Občanská vybavenost. Prostupnost území. Kráceno, plné znění připomínky je uloženo ve spise.</p> | <p>- požadavky k ploše Z.4</p> <p>- rozpor s Plánem rozvoje obce</p> | <p>V souladu s ustanovením § 93 stavebního zákona se k později podaným připomínkám nepřihlíží. Plocha Z.4 je ve shodném rozsahu vymezena již ve stávajícím platném územním plánu. Pro plochu jsou stanoveny regulativy a podmínka uzavření plánovací smlouvy. V části směrem ke stávající zástavbě je vymezena plocha ZZ zahrad. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. Realizace studní, způsob likvidace srážkových vod a řešení a povolování všech dalších staveb je předmětem navazujících řízení. Povolování veškerých staveb se řídí právními předpisy. Územní plán vytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a služeb.</p> |
| Po termínu |  | <p>Č.j. 129041/2024 ze dne 3.6.2024</p>                                                                                                                                                                  | <p>Jako vlastník RD v ulici Na Kosti 268, parc.č. 143/141. Obec má 1238 obyvatel a počet domů 432. Podle návrhu ÚP má dojít ke zvýšení počtu obyvatel a staveb o ca 10 % jen v lokalitě Z.4. Podle "Plánu rozvoje obce Úhonice 2021-2030" se priority rozvoje obce mají týkat především rozvoje infrastruktury obce, občanské vybavenosti, spolkového a komunitního života, životního prostředí, podpory zaměstnanosti a trhu práce a rozvoje turistického ruchu. V tabulce priorit není výstavba nových domků a zvýšení počtu obyvatel. Jako slabé stránky uvádí dokument:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>- požadavky k ploše Z.4</p> <p>- rozpor s Plánem rozvoje obce</p> | <p>V souladu s ustanovením § 93 stavebního zákona se k později podaným připomínkám nepřihlíží. Plocha Z.4 je ve shodném rozsahu vymezena již ve stávajícím platném územním plánu. Pro plochu jsou stanoveny regulativy a podmínka uzavření plánovací smlouvy. V části směrem ke stávající zástavbě je vymezena plocha ZZ zahrad. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Slabší nabídka komerčních služeb Chybějící kanalizace<br/> Stav místních komunikací Občanská vybavenost<br/> Chybějící chodníky a špatný stav existujících chodníků<br/> Nedostatečná kapacita MŠ Chybějící 2. stupeň ZŠ<br/> Nic z toho není vyřešeno a zvýšení počtu obyvatel tyto ještě prohloubí.<br/> V návrhu UP se navrhuje 4,8 ha orné půdy zastavět.<br/> Tvrzení „Zásadní prvky kompozice: doplnění zástavby podél stávající uliční sítě a vytvoření systému pěší prostupnosti pomocí veřejných prostranství“ neodpovídá nové komunikaci o délce 470 m v území Z.4. Obecní dešťová kanalizace je ve velmi problematickém stavu a v lokalitě Z.4 není k dispozici UP neuvádí, zda nově projektovaná ČOV a kanalizace již uvažuje s rozšířením výstavby a zda projekt uvažuje i s dešťovou kanalizací. UP nekonstatuje, zda budou stávající zdroje energie dostatečné. V posledních letech snižuje hladina podzemní vody.<br/> Tvrzení „Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU, smíšených nezastavěného území MU a zemědělských charakteru AP.t a AT) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).“ je možno považovat za dezinformaci při porovnání stávajících 4,8 ha orné půdy s 4,8 ha zahrad domků a komunikace.</p> |  | <p>Realizace studní, způsob likvidace srážkových vod a řešení a povolování všech dalších staveb je předmětem navazujících řízení. Povolování veškerých staveb se řídí právními předpisy.<br/> Územní plán vytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a služeb.</p> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Příloha č. 3 Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání o Návrhu ÚP Úhonic

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Úhonic

| Poř.                   | Název, adresa                                                            | Č.j./spis.zn., datum                      | Znění požadavku                                                                                                                                                                                                                                | Vyhodnocení               |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Dotčené orgány:</b> |                                                                          |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| 1                      | Krajská hygienická stanice Stř. kraje, Ditrichova 17, Praha 2            | Č.j. KHSSC 24934/2025<br>9.5.2025         | Souhlasí s návrhem Územního plánu Úhonic.                                                                                                                                                                                                      | Bez požadavku na řešení.  |
| 2                      | Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1                     | SBS 19347/2025/OBÚ-02/1 z 22.4.2025       | Souhlasné stanovisko.                                                                                                                                                                                                                          | Bez požadavku na řešení.  |
| 3                      | Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 | MUCE 77702/2025<br>OŽP/Bo, 13.5.2025      | <b>Vodoprávní úřad:</b><br>bez připomínek.                                                                                                                                                                                                     | Bez požadavku na řešení.  |
|                        |                                                                          |                                           | <b>Orgán ochrany přírody</b><br>Body, které byly při společném jednání předmětem nesouhlasu OOP, byly po dohodě upraveny tak, že OOP s návrhem ÚP v nyní předložené podobě souhlasí.                                                           | Bez požadavku na řešení.. |
|                        |                                                                          |                                           | <b>Orgán ochrany ovzduší:</b><br>stanovisko vydává krajský úřad                                                                                                                                                                                | Bez požadavku na řešení.  |
|                        |                                                                          |                                           | <b>Orgán ochrany ZPF:</b><br>stanovisko vydává krajský úřad                                                                                                                                                                                    | Bez požadavku na řešení.  |
|                        |                                                                          |                                           | <b>Odpadové hospodářství:</b><br>bez připomínek                                                                                                                                                                                                | Bez požadavku na řešení.  |
|                        |                                                                          |                                           | <b>Orgán státní správy lesů:</b><br>Jelikož byly sporné body v duchu textu dohody zakomponovány do aktuálně předložené dokumentace pro veřejné projednání ÚP Úhonic, je možné s předloženým návrhem souhlasit.                                 | Bez požadavku na řešení.  |
| 4                      | Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6                            | Č.j. MO 431442/2025-1322 ze dne 13.5.2025 | K navrženým dílčím změnám nemá Ministerstvo obrany připomínek.                                                                                                                                                                                 | Bez požadavku na řešení.  |
| 5                      | Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, P1                     | MPO 43859/2025,<br>22.4.2025              | Bez připomínek.                                                                                                                                                                                                                                | Bez požadavku na řešení.  |
| 6                      | Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5                           | 060211/2025/KUSK,<br>19.5.2025            | <b>Orgán ochrany přírody a krajiny:</b><br>sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a | Bez požadavku na řešení.  |

|   |                                                              |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               |
|---|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|   |                                                              |                                            | nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) nemá k předkládané koncepci připomínky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
|   |                                                              |                                            | Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. <b>§ 45i</b> zákona <b>již byl vyloučen významný vliv</b> předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu, stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 139852/2022/KUSK ze dne 21. 11. 2022 a toto stanovisko <b>zůstává nadále v platnosti</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bez požadavku na řešení.      |
|   |                                                              |                                            | <b>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:</b><br>Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulkovém vyhodnocení záborů ZPF v příloze odůvodnění, v příloze textové části - odůvodnění, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 19,9251 ha pro zastavitelné plochy, v členění na BV (9,2986 ha), DS (0,7592 ha), OK (3,3917 ha), OV (0,2056 ha), PU (1,1163 ha), SV (1,7555 ha), TU (0,1700 ha), ZO (0,2806 ha), ZS (0,0753 ha), ZZ (2,8723 ha).<br>Upravený návrh respektuje předchozí stanoviska orgánu ochrany ZPF. Zábor ZPF pro zastavitelné plochy se oproti předchozímu návrhu snížil vyřazením lokalit Z.17 a Z.20.<br>K podstatnému navýšení záboru ZPF došlo v případě ploch změn v krajině z 5,5936 ha na 32,2680 ha, z toho 14,5289 ha představují plochy ÚSES. Správní orgán v daném případě zohlednil, že se nejedná o faktický zábor ZPF, tedy plochy navržené k odnětí ze ZPF, ale o změnu využití území v rámci ZPF, která bude mít pozitivní efekt na okolní zemědělsky obhospodařované pozemky a celkovou ekologickou stabilitu území. | Bez požadavku na zapracování. |
|   |                                                              |                                            | Orgán státní správy lesů:<br>Nemá připomínky. K uplatnění stanoviska k navrženému záboru PUPFL pro převod lesa na nelesní zeleň a rozšíření stávající komunikace je příslušný orgán státní správy lesů úřadu obce s rozšířenou působností, Městský úřad Černošice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bez požadavku na řešení.      |
|   |                                                              |                                            | Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad: nemá připomínky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bez požadavku na řešení.      |
|   |                                                              |                                            | Odbor kultury a památkové péče:<br>není příslušný.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bez požadavku na řešení.      |
| 7 | Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936, Praha 7 | Č.j. MV-25256-17/OSM-2017 ze dne 16.5.2025 | Neuplatňují žádné připomínky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bez požadavku na řešení.      |

## Příloha č. 4 Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných ve smyslu § 93 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Úhonic, 05/2025

Podání, která byla označena jako „Námítky k návrhu územního plánu Úhonic“, uplatněná k veřejnému projednání oznámenému na úřední desce obce Úhonic dne 16. 4. 2025 byla v rámci vyhodnocení považována za připomínky, neboť s účinností nového stavebního zákona v procesu pořízení územního plánu nelze podat námítky. Podle ustanovení § 96 zákona mohl každý do 15dnů ode dne doručení návrhu územního plánu veřejnou vyhláškou uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Znění připomínek je kráceno na obsah požadavku, celé znění včetně zdůvodnění požadavků je obsaženo ve spisu.

| Č.  | Jméno/ název, adresa                                                          | Č. j. MUCE                  | Znění požadavku                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | parc. č., k. ú. Úhonic, stručně požadavek                                                                                                                             | Návrh vyhodnocení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 1 | Úřad městské části Praha 6, IČO 00063703, sídlo Čs. Armády 23, 160 52 Praha 6 | 71733/2025 ze dne 6.5.2025  | Požadavkem MČ P6 je zakotvení vybudování školních a předškolních zařízení do územního plánu a jejich realizace, která bude přímo časově navázána na novou zástavbu v obci.                                                                                                                                                 | - navázat vybudování školních a předškolních zařízení na rozvoj bydlení                                                                                               | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy, využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a obytných. Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonic. |
| P2  | TESO INVEST, s.r.o., IČ 07547021, Lhota u Vsetína 296, 75501 Lhota u Vsetína  | 73794/2025 ze dne 9.5.2025  | Souhlasí s navrhovanou změnou na pozemcích parc. č. 148/37 a 148/36 na plochu DS. Žádají na pozemku parc. č. 148/36 o zkrácení plochy DS směrem do špice křižovatky a tím zvětšení plochy BV Z.22.                                                                                                                         | - pozemky parc. č. 148/37 a 148/36<br>- Souhlasí s návrhem plochy DS, žádají zkrácení plochy DS na pozemku parc. č. 148/36 směrem do špice                            | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Prostranství bylo vymezeno již v platném územním plánu jako plocha souvisejícího veřejného prostranství s plochami bydlení, velikost prostranství je v navrhované ÚP korigována na nezbytnou velikost pro zajištění funkce veřejně přístupné plochy v lokalitě intenzivní obytné zástavby.                                                       |
| P 3 | [REDAKCE]                                                                     | 79473/2025 ze dne 7.5.2025  | Žádá o zachování části pozemku parc. č. 148/40 v k. ú. Úhonic v zastavitelném území, podle původního územního plánu obce Úhonic, protože umožňuje výstavbu rodinného domu. Plochy ZZ mohou být umístěny ve východní část pozemku, dle přílohy.                                                                             | - parc. č. 148/40<br>- požadují zachovat část v ploše bydlení<br>- plochy ZZ vy východní části pozemku<br>- viz, přílohy                                              | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Plocha ZZ je vymezena jako souvislý pás zahrad při východním okraji obytné zástavby na okraji sídla<br>Ve výkrese byl posunut nápis označení LBK.                                                                                                                                                                                                |
| P 4 | [REDAKCE]                                                                     | 81505/2025 ze dne 12.5.2025 | Podle „Plánu rozvoje obce Úhonic 2021-2030“ jsou priority obce především rozvoj infrastruktury, občanské vybavenosti, spolkového a komunitního života, životního prostředí, podpory zaměstnanosti a trhu práce a rozvoje turistického ruchu. V tabulce priorit není výstavba nových domků a zvýšení počtu obyvatel Úhonic. | - připomínky k lokalitě Z.4<br>- rozpor s Plánem rozvoje obce<br>- podle návrhu UP se má 4,8 ha stávající orné půdy v lokalitě Z.4 zastavět domky a místní komunikací | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající veřejné infrastruktury k plochám bydlení. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy, využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a v plochách bydlení.                                                                               |

|     |                                                                                 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                 |                             | <p>V návrhu uvedena jako Přírodní hodnoty kvalitní zemědělská půda (tř. 1 a 2), prioritou státu je nezastavovat kvalitní zemědělskou půdu, navrženo je 4,8 ha orné půdy v lokalitě Z.4 zastavět. Tvzení „Zásadní prvky kompozice: doplnění zástavby podél stávající uliční sítě a vytvoření systému pěší prostupnosti pomocí veřejných prostranství“ neodpovídá nové komunikaci o délce 470 m v Z.4. Návrh UP neuvádí, zda nově projektovaná ČOV a kanalizace již uvažuje s nezanedbatelným rozšířením výstavby a zda projekt kanalizace vůbec uvažuje i s dešťovou kanalizací. UP rovněž pouze konstatuje, že zásobování elektrickou energií, plynem a pitnou vodou je vyřešeno a ani nekonstatuje, zda pro rozšíření obce budou stávající zdroje dostatečné. Návrh na zásobování vodou z nových studní není rovněž doložen hydrogeologickým posudkem s posouzením vlivu na kvalitu a množství vody ve stávajících studních, kde se v posledních letech snižuje hladina podzemní vody. Může být ohrožena kvalita vody ve studních, dojít ke stržení pramenu vody. Většina domů v ulici (u Z.4) odebírá vodu výhradně ze studní a voda je dosud kvalitní. Pro Zásobování teplem se konstatuje, že „V řešeném území není systém CZT“ a nestanoví žádné podmínky pro vytápění. Lokalita Z.4 je na západním okraji obce a případné emise by mohly při převažujících západních větrech mít negativní vliv na stávající zástavbu. Rovněž pro zvýšení počtu obyvatel neuvádí UP rozšíření občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti, kdy v současnosti dochází spíše k redukci.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- otázka dostatečné kapacity budované kanalizace</li> <li>- ohrožení studní</li> <li>- nedostatečná kapacita MŠ</li> <li>- chybějící 2. stupeň ZŠ</li> </ul>                                                                                | <p>Lokalita Z.4 je ve shodném rozsahu vymezena již ve stávajícím platném územním plánu. Územní plán navrhuje z plochy Z.4 prostupnost do zastavěného území. Pro plochu jsou stanoveny regulativy a podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena. Zajištění dostatečných kapacit infrastruktury je řešeno v povolovacích řízeních. Způsob likvidace dešťových vod je uložen v podmínkách územního plánu a zároveň vyplývá z právních předpisů. Realizace studní, způsob zajištění likvidace srážkových vod a řešení a povolování všech dalších staveb a zařízení je předmětem navazujících řízení. Povolování veškerých staveb se řídí právními předpisy. Způsob vytápění nelze ošetřit územním plánem. Územní plán vytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a služeb. Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonice.</p> |
| P 5 | SPOLEK PRO OCHRANU A ROZVOJ OBCÍ, IČO 26592193, sídlo Ptice 179, 252 18 Úhonice | 83615/2025 ze dne 11.5.2025 | <p>V zadání územního plánu Úhonice by měly být zaneseny tyto požadavky na územní plán Úhonice:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nebude docházet k rozšiřování zastavitelného území v lokalitě Na Kbeli. II.tř. ochrany</li> <li>2. Prostorové parametry biokoridoru oddělujícího zastavitelné (zastavěné) území obce Ptice a Úhonice nebudou nijak umenšovány (šíře minimálně 30 m), bude prověřeno zvětšení jeho parametrů.</li> <li>3. Dopravní obsluha nové zástavby obce Úhonice musí být řešena na území obce Úhonice, nemůže být vedena přes obec Ptice.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokalita Na Kbeli – rozpor se zákony o ochraně ZPF, s cíli a úkoly územního plánování, s zákonem o ochraně přírody a krajiny, s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace a ÚAP, s požadavky na ochranu veřejných zájmů</li> </ul> | <p><b>Připomínkám nebylo vyhověno.</b> Předmětem není projednání zadání ÚP. Návrh je zpracován dle zadání schváleného zastupitelstvem obce. Ad 1. Lokalita Na Kbeli patří mezi hlavní rozvojové lokality obce, návrh územního plánu dlouhodobou koncepcí potvrzuje, vymezení ploch a potvrzení v novém územním plánu bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány v oblastech</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|     |  |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                                         | <p>4. Eventuální zástavba lokality Na Kbeli musí být podmíněna předchozím vybudováním nezbytné dopravní a technické infrastruktury – komunikací a kanalizace.</p> <p>5. Budou stanoveny regulativy bránící nevhodné zástavbě obce (třípodlažní domy, trojdomy ad.).</p> <p>6. Bude s okamžitou platností vyhlášena stavební uzávěra, především proto, aby starý územní plán nebyl zneužit k manipulaci s pozemky, tak jako tomu je v případě dělení pozemků v lokalitě Na Kbeli a nadále to umožňuje výstavbu až třípodlažních domů.</p> <p>7. Obec Úhonice má stále velké množství volných stavebních pozemků, ročně je zahájena výstavba pouze na několik a tak je zcela nadbytečné přidávat do ÚP další zastavitelné území.</p>                                                                                                                                       |                                                                      | <p>ochrany ZPF, přírody a krajiny, v částech ploch jsou vydána rozhodnutí;</p> <p>Ad 2. Biokoridor je v platném ÚP vymezen v šíři 20 m, LBK byl upřesněn v souladu s požadavkem orgánu ochrany přírody a krajiny dle odborného podkladu Plánu ÚSES ORP Černošice;</p> <p>Ad 3. Dopravní obsluha je navržena samostatně na území obce Úhonice a obce Ptice, propojení je znemožněno z obce Ptice;</p> <p>Ad 4. Pro zastavitelné plochy byla doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí z důvodu zajištění potřebné veřejné infrastruktury;</p> <p>Ad 5. Regulace je podrobně stanovena, byla upravena na základě požadavků zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>Ad 6. Stavební uzávěra nebyla vyhlášena, je v pravomoci orgánů obce; nelze řešit ÚP.</p> <p>Ad 7. Pozemky jsou průběžně zastavovány, S realizací veřejné ČOV a veřejné kanalizace lze očekávat nárůst počtu realizovaných staveb.</p> |
| P 6 |  | <p>Č.j. 84433/2025 ze dne 19.5.2025</p> | <p>Jako vlastník RD č.p. 55 v ulici Na Kosti sousedí s parcelami 1290/4 až 1290/51 ( U.1 a Z.4). Nový ÚP zde zahrnuje rozšíření zástavby o 45 domů (Z4)). V obci není kanalizace. Nesouhlasí s dalším rozšiřováním bez záruky, že investor zajistí vybudování kanalizace, vodovodu. Požaduje, aby byla, v případě povolení stavby domů na území Z.4., Uzavřena plánovací smlouva, ve které bude uvedeno, že investor zajistí i zafinancuje zasíťování včetně kanalizace pro danou lokalitu Z.4.</p> <p>Ohrožena i kvalita vody ve studních, může být stržen i pramen vody. Obava z nedodržení odstupových vzdáleností. Požaduje rozšířit pruh zeleně mezi stávající a plánovanou zástavbou. Požaduje pouze domy o jedné bytové jednotce. Podle návrhu ÚP má dojít ke zvýšení počtu obyvatel a staveb o ca 10 % jen v lokalitě Z.4. Podle "Plánu rozvoje obce Úhonice</p> | <p>- požadavky k ploše Z.4</p> <p>- rozpor s Plánem rozvoje obce</p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b> Požadavky jsou již obsaženy v návrhu nebo se týkají navazujících řízení.</p> <p>Plocha Z.4 je ve shodném rozsahu vymezena již ve stávajícím platném územním plánu.</p> <p>Pro plochu jsou stanoveny regulativy a podmínka uzavření plánovací smlouvy.</p> <p>V části směrem ke stávající zástavbě je vymezena plocha ZZ zahrad, odstupové vzdálenosti budou dostatečné.</p> <p>Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena.</p> <p>Realizace studní, způsob likvidace srážkových vod a řešení a povolování všech dalších staveb je předmětem navazujících řízení. Povolování veškerých staveb se řídí právními předpisy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                     |                                   | <p>2021-2030" se priority rozvoje obce mají týkat především rozvoje infrastruktury obce, občanské vybavenosti, spolkového a komunitního života, životního prostředí, podpory zaměstnanosti a trhu práce a rozvoje turistického ruchu. V tabulce priorit není výstavba nových domků a zvýšení počtu obyvatel.</p> <p>Jako slabé stránky uvádí dokument:<br/>         Slabší nabídka komerčních služeb<br/>         Chybějící kanalizace. Stav místních komunikací.<br/>         Občanská vybavenost. Chybějící chodníky a špatný stav existujících chodníků. Nedostatečná kapacita MŠ.<br/>         Chybějící 2. stupeň ZŠ.<br/>         Kráceno, plné znění připomínky je uloženo ve spise.</p>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   | <p>Zásobení vodou je zajištěno z obecního vodovodu.</p> <p>Územní plán vytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a služeb.</p> <p>Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonice.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| P 7 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> | 85438/2025<br>ze dne<br>16.5.2025 | <p>Návrh na přehodnocení z důvodu vybudované infrastruktury v ulici Na vlečce a tím ekonomickou a technickou efektivitu řešení i s ohledem na nežádoucí obchvatem omezenou možnost rozvoje obce východním směrem. Připomínka nebyla dosud vyhodnocena, proto požadujeme její vyhodnocení a vzhledem k její logické a praktické povaze navrhuje jejímu zohlednění ve smyslu rozšíření plochy rezervy R.OK2 a popř. i prodloužení plochy pásu izolační zeleně R-ZO1 v souladu s připomínkou pana Lukáška pod č. P 48 a č.j. MUCE 626/2024 ze dne 28. 3. 2024</p>                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- požadují přehodnocení návrhu z důvodu existující infrastruktury</li> <li>- nebyla dosud vyhodnocena jejich připomínka z minulého roku</li> <li>- viz. přílohy</li> </ul> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Existenci dopravní a technické infrastruktury nelze nárokovat vymezení zastavitelných ploch. Návrh územního plánu pro společné jednání v roce 2024 obsahoval částečné rozšíření zastavitelných ploch v ulici Na Vlečce oproti platnému územnímu plánu, dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu s rozšířením ploch neudělil souhlas. Připomínky podané ke společnému jednání byly vyhodnoceny pod označením P 11. Podrobněji dále.</p>                                                                                                       |
|     |                                                                                     |                                   | <p>Připomínky uplatněné k SJ:</p> <p>I. Zadání územního plánu uložilo zpracovateli vyhodnotit mj. potřeby nových rozvojových ploch . Jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 1123 o výměře 8126 m<sup>2</sup> a parc. č. 1124 v k. ú. Úhonice o výměře 407 m<sup>2</sup>, připomínají již dříve uplatněný požadavek na zařazení uvedených pozemků v lokalitě Za Chaloupkami do plochy bydlení či smíšené. Náš návrh předpokládá též pro rozvoj obce důležitý požadavek posunutí zamýšlené trasy přeložky silnice II/101 východním směrem od obce ( např. z důvodu možnost vybudovat izolační zeleň v místě pozemkového pruhu pare. č. 1127/1,2,3 nebo též 1049/4. Rozšíření plochy by prospělo rozvoji obce do budoucna a ušetřili by se další investice v infrastruktuře.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. č. 1123, 1124</li> <li>- opakovaně žádají o zařazení pozemků do plochy bydlení nebo smíšené, požadují posun obchvatu</li> </ul> <p>viz příloha</p>                 | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Vymezování dalších ploch pro zástavbu je v současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch viz kapitola K) textové části odůvodnění.</p> <p>Návrh územního plánu pro společné jednání v roce 2024 obsahoval částečné rozšíření zastavitelných ploch v ulici Na Vlečce oproti platnému územnímu plánu, dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu s rozšířením ploch neudělil souhlas. V současnosti nelze zastavitelné plochy v této části území rozšiřovat.</p> |

|     |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           | Vymezení koridoru vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, tato dokumentace je pro územní plán závazná.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     |  |                                   | II. V případě, kdyby nebylo z nějakého pádného důvodu možné posunout zamýšlenou trasu přeložky silnice 11/101 dále od obce a uskutečnit změnu dle bodu 1., požadují zařazení zbylé části našich pozemků po částečném „odkrojení“ přeložkou do stejné funkční plochy jako sousední pozemky severním směrem, tj. jako územní rezerva pro občanské vybavení komerční.                                                                                              | - pokud nelze vymežit zastavitelné plochy, požadují vymežit na svých pozemcích územní rezervu shodně s pozemky severně<br><br>viz příloha                                                 | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Pozemky nebyly zahrnuty do územní rezervy z důvodu, že územní rezerva je vymezena v dostatečném rozsahu. Rozšíření vymezení územní rezervy na sousední pozemky by znamenalo opakované projednání návrhu ÚP. Územní plán tak jak je navržen odpovídá současným potřebám obce včetně nejbližší budoucnosti. Územní rezerva vymezená v návrhu územního plánu pro společné jednání nebyla v navrženém rozsahu odsouhlasena dotčeným orgánem, na základě dohody byla zmenšena. |
| P 8 |  | 85446/2025<br>ze dne<br>19.5.2025 | Navrhuje rozšíření plochy Z.5, aby splňovala praktické požadavky na novou lokalitu. Nové řešení by nebylo v rozporu se zájmy vlastníka pozemkové parcely č. 899/2, taktéž ani č. 900 a ani č. 901, z nichž by byla dotčena pouze část. Součástí rozšířené plochy by byla i přístupová komunikace k budoucím stavebním parcelám z ulice Ptická. Navrhuje alternativně zařadit celou plochu až k hranici katastrálního území do rezervy.                          | - pozemky parc. č. 899/2, 900 a 901<br>- rozšíření plochy Z.5<br>- zařazení celé plochy Z.5 do územní rezervy<br>- viz. přílohy                                                           | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Vymezování dalších ploch pro zástavbu je v současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. Rozšíření zastavitelné plochy Z.5 severním směrem by posilovalo negativní jev srůstání obcí. Pozemky jsou zařazeny do I.tř. ochrany ZPF, podléhající nejvyšší ochraně. Pozemky nejsou tedy vhodné ani k vymezení do územní rezervy.                                                                                                       |
|     |  |                                   | Nesouhlasí s negativním vypořádáním jeho připomínky odkazem na část k) navrhovaného textu odůvodnění. Navrhuje zrevidovat vypořádání připomínek ve smyslu umožnění vzniku dalších rozvojových či alespoň rezervních lokalit, kterých je v obci velice málo. Domnívám se, že právě tomuto přístupu napovídá počínající realizace splaškové kanalizace. Navíc lze předpokládat, že právě vlastníci - autoři připomínek jsou těmi, kteří možnost zástavby využijí. | - nesouhlasí s negativním vypořádáním jeho připomínky<br>- navrhuje umožnění vzniku dalších rozvojových či alespoň rezervních lokalit<br>- viz. příloha kopie připomínky podané 14.3.2024 | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Vymezování dalších ploch pro zástavbu je v současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. Není potřeba vymezovat územní rezervu pro bydlení v dané lokalitě (I.tř. ochrany ZPF, srůstání s obcí Ptice)                                                                                                                                                                                                                              |
| P 9 |  | 85454/2025<br>ze dne<br>20.5.2025 | Nesouhlasí s navrženou plošnou a prostorovou regulací ploch SV. Požaduje zvýšit - ponechat dle současného platného ÚP podlažnost na 2 nadzemní podlaží a podkroví a k tomu přiměřené výškové                                                                                                                                                                                                                                                                    | - pozemky parc. č. st. 277 a parc. č. 522/13<br>- nesouhlasí v navrženými podmínky využití ploch SV a                                                                                     | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny s ohledem na stávající a požadovaný cílový charakter zástavby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|      |                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                     |                                   | omezení. V území, které má sloužit pro kombinaci bydlení s dalšími komerčními aktivitami, zejména službami, které v obci chybí, nemůže mít výšková omezení stejná jako plochy pro převážně čisté bydlení (BV)! Proto je kategorie ploch SV navrhována, aby plnila odlišný účel a tomu je nutné přizpůsobit i plošnou a prostorovou regulaci, jinak by vyčlenění ploch SV postrádalo smysl, neumožňovalo by naplnit poslání ploch jak pro bydlení, tak pro obci prospěšné podnikání. Nepřiměřené omezení objemu staveb, především jejich výšky, vyvolá nefunkčnost jádrových oblastí obcí a podporuje zbytečné tlaky na rozrůstání sídel do volné krajiny. | to s navrženou plošnou a prostorovou regulací                                                    | V dané části obce dominuje zástavba o výškové hladině dvou podlaží (jedno podlaží plus podkroví). Navržená výšková hladina nijak nevylučuje další funkce, v současnosti jsou v zástavbě služby a další funkce provozovány.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      |                                     |                                   | Nesouhlasím s navržením (stanovením) stavební čáry závazné na p.č. st. 227 a p.č. 522/13. Stanovení stavební čáry závazné nepřiměřeně omezuje možnosti využití mé nemovitosti a to téměř 50 % plochy pozemku. Navržená stavební čára na západní straně objektu (ulice Na Hrázi) je zcela neopodstatněná a neodůvodnitelná. Navržená stavební čára na jižní straně objektu nekopíruje žádnou urbanistickou kompozici a na sousedním pozemku je prakticky jen symbolická                                                                                                                                                                                    | - nesouhlasí s navržením (stanovením) stavební čáry závazné na par. č. st. 227 a parc. č. 522/13 | <b>Připomínka nebylo vyhověno.</b><br>Stavební čára v daném místě zohledňuje existenci křižovatky ulic a potřeby dostatečných rozhledových poměrů, Stavební čára je ustoupěna od ulice současně z důvodu vhodnosti prostoru před stávající stavbou občanského vybavení. Nelze předjímat záměry, regulace musí být funkční pro jakékoliv řešení. Stavební čára kopíruje současnou jižní hranu objektu a současnou hranu doplňkové stavby na sousedním pozemku. Stavební čára závazná tedy vytváří předpoklad zalomení zástavby v případě dostavby i sousedního pozemku. Stavební čára není definována pouze stavem území, ale je zároveň prvkem budoucího předpokládaného rozvoje a změn. |
| P 10 | <div></div> <div></div> <div></div> | 85456/2025<br>ze dne<br>20.5.2025 | Navrhovaný ÚP obce nevymezuje nové samostatné plochy pro nakládání s odpadem typu SBĚRNÝ DVŮR. Špatně navržený nový ÚP obce, který mimo jiné nelogicky navrhuje drastické výškové omezení staveb a naopak "žene" nově rozsáhlé zastavitelné plochy na nejcennější orné půdy v třídě ochrany I, zcela postrádá dostatečnou koncepci odpadového hospodářství vymezením ploch pro zřízení "SBĚRNÉHO DVORA" a s tím související řádný a účinný provoz odpadového hospodářství obce.                                                                                                                                                                           | - ÚP nevymezuje plochy pro nakládání s odpadem typu SBĚRNÝ DVŮR                                  | <b>Připomínka je bezpředmětná.</b><br>Plocha pro sběrný dvůr je vymezena v severovýchodní části od obce (plocha TU na pozemku parc. č. st. 606-611, k.ú. Úhonice). Současně je v tomto směru možná spolupráce s obcí Ptice, která má u své ČOV na společné hranici katastrů sběrný dvůr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   | Při předpokládaném navýšení obyvatel obce je v současné době již zřízení "SBĚRNÉHO DVORA" NUTNOSTÍ a již se stává standardem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| P 11 | <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> | 85676/2025<br>ze dne<br>20.5.2025 | <p>Nekoncepčnost návrhu ÚP</p> <p><b>1. Velikost rozvojových ploch neodpovídá demografickému vývoji.</b> V ÚP se uvádí, že velikost byla snížena a vychvaluje se menší zábor ZPF, tak jejich velikost neodpovídá demografickému vývoji.</p> <p><b>2. Navržená dopravní infrastruktura neodpovídá současným požadavkům, natož budoucímu vývoji.</b> Návrh ÚP se vyhýbá řešení dopravní infrastruktury, která jsou některými zastupiteli obce kritizována již více jak 4 roky. Obec nebyla a není schopna ohlídat šířku komunikací, a to i přesto, že stále platný ÚP z roku 2006 určuje šířku 8 metrů například u ul. Ptické nebo ul. Slunečné. Zúžení komunikací přináší obyvatelům problémy. Též plocha DS u Z.22 je i po dopracování (zvětšení plochy pro kruhový objezd) stále silně poddimenzovaná. Návrh územního plánu je nekoncepční, nerespektuje stávající určení staveb, nerespektuje připravenou dokumentaci k plánovaným stavbám a vytváří z dopravního hlediska nepříjemné až nebezpečné situace.</p> <p><b>3. Návrh ÚP ponechává proluky, přitom plynulou zástavbu slovně vyzdvihuje.</b> Odůvodnění návrhu územního plánu si protirečí s reálným návrhem.</p> <p><b>4) Rozvoj obce by měl mít i jiné potřeby než převažující komerční.</b></p> <p><b>5) Udržitelný rozvoj by měl odpovídat stavu společnosti po uplynutí jedné čtvrtiny 21. Století.</b> Pokud návrh ÚP posiluje obytnou funkci krajiny, měl by dát do rovnováhy i prostor pro dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost veřejného charakteru.</p> <p><b>6) Podceněná velikost plochy občanské vybavenosti veřejného charakteru.</b> Plocha občanské vybavenosti veřejného charakteru je navrhována pouze na ploše Z.16, která má pouze 0,5935 ha. Z toho je pro občanskou vybavenost komerčního charakteru určena větší část (0,3435 ha), a na plochu OV zbývá menší část (0,25 ha). Charakter dominantního bydlení obce je dále potvrzen tím, že v současném návrhu ÚP je</p> | Nesouhlas s koncepcemi, podrobně rozepsáno | <p><b>Připomínkám nebylo vyhověno.</b></p> <p>Ad 1) Vymezení a rozsah zastavitelných ploch vychází z platného územního plánu. Koncepce rozvoje včetně odůvodnění vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v odůvodnění ÚP.</p> <p>Ad 2) Požadavky na předchozí i nově budovanou dopravní infrastrukturu vyplývají z právních předpisů. Ve větších zastavitelných plochách je uložena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí. Územní plán respektuje vydaná rozhodnutí v území.</p> <p>Ad 3) koncepce vymezení ploch vychází z platného územního plánu. Zařazením veškerých proluk mezi jednotlivými dříve založenými enklávami by došlo k neúměrnému navýšení ploch pro zástavbu, v současnosti neopodstatněnému.</p> <p>Ad 4, ad 5) ad 6) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy OV, a to plocha Z.16 o velikosti cca 0,2 ha (plocha není ve vlastnictví obce) a stávající plocha OV u hřiště o velikosti 4300 m<sup>2</sup>, kdy pozemek není celý využit. Využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a obytných.</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>v rozvojových plochách počítáno s více jak 130 novými RD a k tomu jsou vymezeny další plochy hromadného bydlení. Návrh územního plánu počítá vzhledem ke stavbě kanalizace o kapacitě ČOV 2 x 800 EO až s nárůstem 500 obyvatel v budoucích 8 letech.</p> <p><b>Vážným nedostatkem návrhu územního plánu je jeho nekonceptčnost. ÚP nevytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a potřeb.</b></p> <p>Kráčeno, plné znění připomínky je uloženo ve spise.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                       | <p>Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonice (DSO Modrý Vrch). Kapacity ČOV jsou zajištěny i pro navrhovanou zástavbu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |  | <p>Vymezit plochu Z.16 pouze pro plochu občanského vybavení veřejného charakteru, a to v minimální výměře 9 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Aby byla vymezena plocha pro občanskou vybavenost veřejného charakteru, v tomto konkrétním případě tím byla myšlena plocha pro rozšíření budovy školy, kde je MŠ a 1. stupeň ZŠ,</p> <p>Plocha Z.16 je svým umístěním strategicky výhodná pro rozšíření současné MŠ a 1. stupně ZŠ. Žádné jiné místo v obci není pro rozšíření mateřské školy a 1. stupně ZŠ tak výhodné jako plocha Z.16.</p> <p>Kráčeno, plné znění připomínky je uloženo ve spise.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>- požadavek na plochu Z.16</p> <p>- rozšíření MŠ a 1. stupně ZŠ</p>                                | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Plocha Z.16 není ve vlastnictví obce. Využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a v plochách bydlení. Pro občanské vybavení je vymezena také stávající plocha OV u hřiště o velikosti cca 4300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonice</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  |  | <p>1) Ve stručném postupu pořízení ÚP (bod a), str. 3) je napsáno, že „Návrh územního plánu Úhonice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č.j.: 080131/2024/KUSK ze dne 17. 6. 2024, dle kterého krajský úřad zjistil nesoulad návrhu územního plánu s požadavkem č. 26 Politiky územního rozvoje ČR, a to z důvodu, že se některé zastavitelné plochy bydlení BV nacházejí v záplavovém území, z části v aktivní zóně.“</p> <p>Z textu návrhu ÚP vyplývá, že Krajský úřad Středočeského kraje vydal pouze jedno posouzení, a to dne 17.6.2024, kterým byl zjištěn jeden nesoulad Posouzení úhonického návrhu ÚP Krajského úřadu Středočeského kraje bylo obsaženo ještě v druhém stanovisku, a to ve stanovisku vydaném pod č.j. 023426/2024/KUSK dne 15.3.2024 a obsahovalo požadavky a nesouhlasy KÚSK. Vzhledem k tomu, že se jednalo o důležité body, je třeba je do Odůvodnění doplnit. A to pro návaznost textu, neboť jsou ve výčtu zásadních úprav, ke kterým</p> | <p>- v Odůvodnění návrhu ÚP byly vynechány důležité podklady, kterými se tvorba návrhu ÚP řídila.</p> | <p><b>Připomínky byly zohledněny částečně, byly provedeny upřesnění v odůvodnění ÚP.</b></p> <p>Ad 1) Postup pořízení je popsán zejména z hledisek, za které zodpovídá pořizovatel, tj. s ohledem na požadavky, které vyplývají ze stavebního zákona. Zájmy chráněné dotčenými orgány – (včetně stanoviska Krajského úřadu 023426/2024/KUSK dne 15.3.2024) jsou popsány v jiné kapitole odůvodnění – c) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Součástí kapitoly je tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů, včetně krajského úřadu.</p> <p>Ad 2) Úpravy byly provedeny na základě požadavků dotčených orgánů a na základě připomínek veřejnosti. V textu odůvodnění je výslovně uvedeno na str. 4: „ Na základě</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>následně došlo (str. 3 dole a str. 4 nahoře).<br/>Dalším důvodem pro doplnění celého procesu tvorby ÚP je, že se text odvolává na PÚR 20 a).<br/>Návrh ÚP detailně popisuje jednu část vývoje a ve druhé části podstatné vynechává.<br/>2) Příloha č. 2 k ÚP (uvedená na konci Odůvodnění) neobsahuje stejné připomínky, na které se odvolává text Odůvodnění. Text Odůvodnění vyjmenovává celkem 9 situací u kterých došlo k zásadním úpravám, ale Příloha č. 2 k ÚP uvádí jiné.<br/>3) V textu Odůvodnění by se měl být zapsán fakt, že platný ÚP (pro většinu ploch) pochází z roku 2006. Ve Stručném popisu pořízení ÚP tento fakt není zapracován a není ani vysvětlen obsah Změny č.2 ve vazbě na zpracování současného návrhu ÚP.</p>                                                                                                                                                                           |                                | <p>došlých stanovisek došlo k několika zásadním úpravám (<b>úpravy vyvolané připomínkami viz příloha č.2)</b> – v dalších odrážkách na str. 4 a 5 jsou tedy uvedeny pouze úpravy na základě došlých stanovisek, případně připomínek dotčených orgánů, naopak seznam úprav na základě připomínek je zřejmý z přílohy č.2, kde je vždy uvedeno, jakým způsobem reagoval zpracovatel na vyhodnocení těchto připomínek. V případě vyhovění, nebo částečného vyhovění, je v této příloze uvedeno, kde došlo k úpravě. Odůvodnění ÚP je nutno číst jako celek, kopírování všech úprav uvedených v příloze do této části by tak bylo pouhou duplikací a mohlo by být i zavádějící a matoucí.</p> <p>Ad3) V odůvodnění byl upřesněn pojem platný územní plán - Územní plán Úhonic ve znění po Změně č. 2, a doplněny přesné údaje.</p> |
|  |  | <p><b>- Nevýváženost územního plánu</b><br/>Tvrzení v ÚP: (01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská vymezuje rozvojové plochy OK, ale zároveň zachovává koncepci malého podnikání v oblasti služeb a zemědělství v plochách bydlení. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb. Návrh územního plánu není vyvážený, nejsou řešeny podmínky pro zlepšení dopravy v obci, podmínky pro občanskou vybavenost veřejného charakteru. Nedostatečná plocha OV veřejného charakteru a Nesoulad s PÚR.</p> <p><b>- Neřešení dopravní obslužnosti</b><br/>Tvrzení v ÚP: (05) Dálnice je za hranicí řešeného území, nemá na návrh vliv technického nebo územního charakteru, význam má dopravní pro obslužnost území a v souvislosti s přeložkou II/101 (str.12) Územní plán pouze konstatuje význam dálnice pro dopravní obslužnost, pro přeložku II/101,</p> | <p>- pravdivosti návrhu ÚP</p> | <p><b>Připomínkám nebylo vyhověno.</b><br/>- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy, využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a obytných. Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonic.</p> <p>- připomínka se týká požadavku do ZUR SK, nikoli územního plánu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>ale jeho příprava tuto skutečnost neřešila. Do ZÚR kraje č. 3 nebyly podány v oblasti dopravní obslužnosti obce žádné připomínky. Viz Nesoulad s PÚR.</p> <p><b>- Rozvojové plochy nejsou v návaznosti na zastavěné území</b></p> <p>Tvrzení v ÚP: (06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Str. 12</p> <p>Věta není pravdivá. O ploše Z.1 nelze říci, že navazuje na zastavěné území obce. Územní plán zřejmě považuje za zastavěné území obce pět osamělých rodinných domů, o jejichž kolaudaci běžel několikaletý spor, neboť jejich stavba byla zahájena bez zákonného povolení. Umístění plochy Z.1 – viz Připomínky Nesoulad s PÚR.</p> <p><b>- Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny</b></p> <p>Tvrzení v ÚP: Obecně byly prověřeny veškeré rozvojové plochy platného ÚP (po poslední změně 2018), výsledek je popsán dále v odůvodnění. Str. 15</p> <p>Tato věta nevystihuje danou situaci. Navozuje domněnku, že veškeré rozvojové plochy byly prověřeny po poslední změně v roce 2018. Není tomu tak. Platný územní plán je z roku 2006 a Změna č. 2 ÚP řešila výlučně vymezení ploch pro novou školu, (parc. č.143/45,143/184, 143/185 a 143/186 k.ú. Úhonice), tj. pro občanskou vybavenost).</p> <p><b>- Nevhodné sousedství dvou ploch občanské vybavenosti</b></p> <p>Tvrzení v ÚP: Umístění provozoven do ploch bydlení je umožněno s požadavky na nerušení okolních funkcí.</p> <p>Tvrzení není pravdivé. Plocha pro občanskou vybavenost veřejného charakteru je umístěna v přímém sousedství s plochou OV pro komerční účely (Z.16). Viz připomínka č. 2 – Nedostatečná plocha OV veřejného charakteru</p> <p><b>V území chybí funkce</b></p> <p>Tvrzení v ÚP: Územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídla. Str. 16</p> |  | <p>- Zastavitelná plocha Z.1 navazuje na zastavěné území. Pravidla pro vymezení zastavěného území jsou definována stavebním zákonem, zastavěné území nelze vykládat nebo vymezovat jinak.</p> <p>- Územní plán Úhonice je platný ve znění jeho Změny č. 2, pořízené v roce 2018. Vyhodnocení ploch bylo provedeno k tomuto poslednímu aktuálně platnému znění územního plánu ve znění po Změně č. 2, nikoli pouze ke Změně č. 2.</p> <p>- Posouzení vzájemných vlivů bude předmětem povolování záměrů, samotné sousedství uvedených ploch občanského vybavení není nijak konfliktní.</p> <p>- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy OV, a to plocha Z.16 o velikosti cca 0,2 ha (plocha</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Pro potřeby růstu sídla jsou rozvojové plochy v ÚP navrženy, chybí vymezení plochy pro občanskou vybavenost veřejného charakteru. Viz připomínka Nedostatečná plocha veřejného charakteru. Při růstu sídla je zapotřebí rovnovážný vývoj, tj. ÚP musí vytvořit podmínky pro dobudování chybějící veřejné infrastruktury, nikoliv jen komerční.</p> <p><b>Kompozice</b><br/>Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (symetrické doplnění zástavby podél cest) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod. Str. 17</p> <p>Obecně sice lze konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice, ale netýká se to všech částí obce. Odůvodnění návrhu územního plánu je zpracováno tak, aby nevyšly najevo určité negativní skutečnosti v územním plánování. Odůvodnění mnohokrát tvrdí něco, co není pravda. Zde například – Celistvost – uzavření obvodu díla – by šlo přijmout, ale nikoliv za situace, kdy jsou ponechány proluky. Umístění rozvojových ploch v návaznosti na stávající výstavbu směrem od centra obce by bylo logickou základní kompozicí, proti které by nikdo nemohl vznést připomínku.</p> <p><b>- Doprava</b><br/>V tomto místě je třeba upozornit, že navržený koridor i v poslední aktualizaci ZÚR má křížení os prakticky v místě obecní ČOV, která má vydané platné stavební povolení a je zahájena její výstavba. I z výše uvedeného důvodu není koridor v tomto místě zpřesněn, ale je ponechán na celou šíři podle návrhu ZÚR, aby bylo možné v rámci koridoru „obejít“ ČOV<br/>Viz připomínka Nesoulad s PÚR</p> <p><b>- Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.</b><br/>Mapa „vydaných stavebních povolení“ (str. 40) vychází z ÚP roku 2018, ale jak již bylo napsáno, Změna č. 2 územního plánu z roku 2018 řešila výlučně vymezení ploch pro novou školu, tj. nevychází z ÚP,</p> | <p>není ve vlastnictví obce) a stávající plocha OV u hřiště o velikosti 4300 m<sup>2</sup>, kdy pozemek není celý využit. Využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a obytných.</p> <p>Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonice (DSO Modrý Vrch). Kapacity ČOV budou zajištěny pro navrhovanou zástavbu.</p> <p>- Připomínka obsahuje subjektivní komentář ke kompozici a k územnímu plánování. Územní plán nezajistí veřejné vybavení, ani kvalitní prostory, ulice a veřejná prostranství nebo zástavbu. Územní plán pouze vytváří podmínky, aby takové výsledky mohly nastat.</p> <p>- Územní plán přebírá koridor ze ZÚR SK v dostatečné šíři z důvodu dosud nepotvrzené finální trasy přeložky II/101, dále právě s ohledem na stavbu ČOV nebyl v místě křížení zúžen, ale záměrně ponechán v plné šíři.</p> <p>- Územní plán Úhonice je platný ve znění jeho Změny č. 2, pořízené v roce 2018. Vyhodnocení ploch bylo provedeno k tomuto poslednímu aktuálně platnému znění územního plánu, nikoli pouze ke Změně č. 2.</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>který byl „naposledy schválen“. ÚP platný pro většinu pozemků v obci pochází z roku 2006.</p> <p><b>- Nesoulad s PÚR a neodpovídající (příp. nepravdivé) vyhodnocení některých částí v kapitole d) s názvem „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“</b><br/> Bod (14) tvrdí: „ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídla a jeho charakter.“ Toto tvrzení není pravdivé. Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy i na okraji sídla, a to tak, že vymezením zastavitelné plochy jsou stávající proluky potvrzeny, nikoliv odstraněny.<br/> Bod (16) tvrdí: „Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce...“ Toto není pravdivé. Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy tak, že přímý soused určeného zastupitele měl z toho okamžitý prospěch, zastupitel zařadil jeho pozemky mezi zastavitelné plochy. Tato plocha Z.1 na stávající zástavbu směrem od centra obce nenavazuje. Dále se nelze ztotožnit s poznámkou ze str. 10: návrh výrazně reflektuje kontinuitu na základě platného ÚP, pokud je tím myšleno vymezení zastavitelné plochy Z.1. Platný ÚP pochází z roku 2006. Nový návrh z roku 2025 vytvořením zastavitelné plochy Z.1 nereflektuje na ÚP z roku 2006 a pouze potvrzuje proluku mezi Z.1 a Z.2.<br/> 20a, str. 10</p> <p><b>- Obec Úhonice měla historicky průchod pro pěší mezi ulicí Lesní a Rybníčky směrem k Nenačovicím, který byl hojně využíván.</b> V návrhu ÚP je navržen koridor propustnosti, ale v reálu je koridor neprůchozí. Bylo by třeba vymezit koridor tak, aby byl veřejnosti přístupný. (20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména vymezením prostupnosti ploch změnami v krajině (MU) a vymezením konkrétního trasování ÚSES.<br/> 23, str. 10</p> <p><b>- Vzhledem k tomu, že se ÚP tvoří na budoucích nejméně 5 let, bylo by třeba zařadit do ÚP zlepšení</b></p> | <p>nesoulad s PÚR ČR</p> | <p>- Veškeré zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.<br/> Plocha Z.1 navazuje na zastavěné území. Zastavěné území je vymezeno v části se stavbami dle katastru nemovitostí, v souladu s požadavky stavebního zákona. Plocha Z.1 je jediná plocha na území obce, která se nenachází na půdách I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Lokalita byla prověřena z hlediska podmínek pro dořešení situace v daném území, tj. mj. z hledisek dořešení odpovídající dopravní a technické obslužnosti.</p> <p>- Připomínka je k detailní situaci, průchod je možný jinak, cesty v krajině jsou v ÚP stabilizovány. Nelze veškeré cesty v krajině zajistit formou koridorů.</p> <p>- V územním plánu nelze regulovat imise. Náleží jiným právním předpisům.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   | <p><b>dopravní situace, zejména s ohledem na imise.</b> A do kapitoly „ochrany veřejného zdraví“, (str. 7, c.1) zpracovat opatření, aby se situace nezhoršovala. Zhoršení v důsledku nárůstu automobilové dopravy zcela jistě nastane pro realizaci sjezdu z D5 a kruhovým objezdem před Úhonicemi s ulicí Dušnickou. Již dnes můžeme pozorovat imise podél komunikací.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| P 12 | <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> | 85691/2025<br>ze dne<br>20.5.2025 | <p>Nesouhlasí s napojením komunikací v rámci plochy Z.9 a Z.11, resp. s navrhovanou komunikací VD.DS11. Z ulice Jasanová není nutné mít jakoukoliv novou prostupnost do jiných lokalit, ta je již v současné době zajištěna. V rámci lokalit Z.9 a Z.11 je nutno vybudovat komunikace, které tyto plochy obslouží tak jak je to řešeno v jiných částech obce.</p> <p>Nesouhlasí se zatížením lokality zvýšeným provozem, hlukem a dalšími negativními vlivy.</p> <p>Plocha Z.9 je vsazena celkem zvláštním a nelogickým způsobem, před touto plochou, která je obklopena zelení je vsazen pruh ZZ, jaký je význam? Souhlasíme pouze s prostupností pro pěší, v žádném případě vybudováním komunikace přes Radotínský potok.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s napojením komunikací v rámci plochy Z.9 a Z.11</li> <li>- nesouhlasí s navrhovanou komunikací VD.DS11</li> <li>- plocha Z.9 je nelogicky umístěna</li> <li>- jaký je význam pruhu ZZ před plochou Z.9</li> <li>- souhlasí pouze s prostupností pro pěší</li> </ul> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Plocha pro propojení přes Radotínský potok je v návrhu ÚP ponechána z důvodu žádoucí prostupnosti území. Propojení v daném místě je obsaženo i v platném územním plánu, je navrhováno dlouhodobě v souvislosti s rozšiřováním zástavby v zastavěném území.</p> <p>Části pozemků vymezené v ploše ZZ nejsou určeny pro stavby hlavní.</p> |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   | <p>Nesouhlasí s plochami R.OK1, R.OK2 a Z.18. Plochy se nacházejí především na zemědělské půdě I. třídy. Budovat či plánovat komerční plochy v těsném sousedství zástavby rodinných domů je zcela nevhodné, kvůli hluku, prachu a dalším zatěžujícím faktorům. Nevyužitých komerčních prostor u D4 a D5 je stále dost. Bylo by vhodné mezi stávající či plánovanou zástavbou RD/bydlení a plánovanou komunikací umístit izolační zeleň, nechat prostor pro vytvoření protihlukové bariéry.</p> <p>Požadují plochy R.OK1, R.OK2 a Z.18 vypustit a plochu využít pro zeleň. Komerce, skladové haly či jakákoliv výroba pro obec nebude přínosem, a to ani z hlediska vytvoření pracovních míst.</p>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s plochami R.OK1, R.OK2 a Z.18</li> <li>- umístění izolační zeleně mezi stávající či plánovanou zástavbou RD/bydlení a plánovanou komunikací</li> <li>- požadují, aby plochy R.OK1, R.OK2 a Z.18 byly zcela vyňaty</li> </ul>                                        | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Plochy komerční jsou na východním okraji vymezeny již v platném územním plánu. Plochy jsou vymezeny pro další funkce v sídle mimo funkce bydlení, jsou vymezeny v poloze mezi zastavěnou částí obce a navrhovaným silničním obchvatem, v této poloze mohou přispět k žádoucímu odclonění obytné části sídla od dopravy.</p>              |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   | <p>V textové části je tvrzeno, že ÚP vymezuje plochy pouze v návaznosti na zastavěné území. Toto tvrzení plocha Z.1 absolutně nesplňuje a její význam postrádá logiky. Vedle plochy Z.1 je plocha úmyslně označena BV, jako již zastavěná plocha. V této ploše stojí</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesouhlasí s plochou Z.1</li> <li>- vedle plochy Z.1 je umístěna plocha BV označena jako již zastavěná plocha</li> </ul>                                                                                                                                                        | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Plocha Z.1 navazuje na zastavěné území. Zastavěné území je vymezeno v části se stavbami, dle údajů v katastru nemovitostí, v souladu s požadavky stavebního zákona.</p>                                                                                                                                                                  |

|      |                                                                                                                                      |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                      |                                   | nelegální stavby bez stavebního povolení, tudíž nezkolaudované.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P 13 |                                                     | 86023/2025<br>ze dne<br>21.5.2025 | Požadují přesné specifikace určení plochy k využití pro výstavbu RD a ostatních ploch které nejsou zřetelně definovány v navrhovaném územním plánu. Doplnit definici u SV – smíšené obytné venkovské – o možnosti zastavitelnosti plochy pro využití pro výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy ve výši 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby přičemž je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka. Je ve veřejném zájmu všech občanů vědět přesnou výměru zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby a znát jejich přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy. | - upřesnit regulativy SV, zastavitelnost pozemků, 30% zastavitelnosti pro využití výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka | <b>Přípomínce bylo vyhověno.</b><br>Znění podmínky bylo upřesněno tak, aby bylo jednoznačné, tj. původní věta ve znění: „Do stavebního pozemku rodinného domu lze započítat plochu v části BV, SV a ZZ, požadavky na min. koeficient zeleně tím ale není dotčen“ byla upřesněna ve smyslu: Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu s podmínkami jednotlivých ploch (BV, SV, ZZ) vždy v každé z těchto ploch. Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.<br>Důvodem takto nastavené regulace je nemožnost regulovat územním plánem přeparcelaci, vymezení stavebního pozemku v souladu se stavebním zákonem ale regulovat lze. Návrhem je tak zajištěna stabilizace zeleně a zároveň počet stavebních pozemků.<br>Nejedná se o podstatnou úpravu, ale zpřesnění formulace. |
|      |                                                                                                                                      |                                   | Pojem zeleň na pozemku – v případě výsadby keřovitých a jiných porostů se zakrytím povrchu šterkem, oblázky se nepovažuje z hlediska tohoto ÚP a nejedná o zeleň- připomínku aby se o zeleň jednalo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - chtějí, aby se jednalo o zeleň v případě, když se vysadí keř či jiný porost se zakrytím povrchu šterkem či oblázky                                                                                                                                                  | <b>Přípomínce nebylo vyhověno.</b><br>Z důvodu zajištění potřebného poměru nezpevněných ploch na pozemku a obcházení podmínek bylo znění požadavku a pojmů ponecháno v původním znění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| P 14 | KRÁLOVSKÁ KANONIE<br>PREMONSTRÁTŮ NA<br>STRAHOVĚ, IČ<br>00415090, sídlo<br>Strahovské nádvoří<br>132/1, 118 00 Praha 1 -<br>Hradčany | 86087/202<br>ze dne<br>21.5.2025  | 1. Nesouhlasí s vymezením specifikované plochy na pozemku parc. č. 1/9, na části pozemku parc. č. 1/1, na části pozemku parc. č. 1345, na části pozemku parc. č. st. 86 v k. ú. Úhonice jako ZS, R.BV2, T.3 a OK a požadují začlenění této plochy do ploch BH, tj. bydlení hromadné. Z důvodu, že na předmětné ploše je v souladu s platným územním plánem zahájen záměr výstavby bytových domů a že rozdělení pozemku plochami ZS A r. BV2 znemožňuje realizaci.                                                                                                                                                                                                                                | - nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1/9, na části pozemku parc. č. 1/1, na části pozemku parc. č. 1345, na části pozemku parc. č. st. 86 byly zařazeny do ploch ZS, R.BV2, T.3 a OK a požadují, aby byl zařazen do plochy BH                                           | <b>Přípomínce nebylo vyhověno.</b><br>Vymezení ploch bylo ponecháno dle návrhu pro veřejné projednání. Plochy jsou navrženy s ohledem na příznivé členění stávající a budoucí intenzivnější zástavby souvisejšími plochami (parkové) zeleně. Povolení na obytnou zástavbu nebylo přiloženo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Považují za nevhodnou regulaci OK v celém prostoru panského dvora/statku, jde o velkou plochu s komerční funkcí v centru obce.                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                           | Navrhované využití plochy OK umožňuje široké využití v souladu s požadavkem polyfunkčního využití staveb v centru obce.                                                                                                            |
|  |  |  | 2. Požadují maximální zastavěnost doplnit slovy „nadzemními stavbami“. V ÚP v části c. 3 plochy transformační v tabulce T T.1 1,2838, v zóně BH je min % zeleně 30%, max. zastavěnost 40% Tzn. celý řádek v předmětné tabulce navrhuji takto: „T T1 1,2838, v zóně BH je min. % zeleně 30%, max. zastavěnost 40% nadzemními stavbami.“ | - navrhuji znění: „T T1 1,2838, v zóně BH je min. % zeleně 30%, max. zastavěnost 40% nadzemními stavbami.“                | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky jsou nastaveny v souladu se stávajícím charakterem území, v současnosti není potřeba podmínky měnit.                                                                                |
|  |  |  | V územním plánu v části f6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání, u plochy BH – bydlení hromadné, v odst. D) plošné a prostorové regulace, v bodě 2. požadují změnit výšky okapní hrany z 9 m na 10 m a výšku hřebene z 12 m na 13 m.                                                                             | - u plochy BH změnit výšky okapní hrany z 9 m na 10 m a výšku hřebene z 12 m na 13 m                                      | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky jsou nastaveny v souladu se stávajícím a požadovaným charakterem území, v současnosti není potřeba podmínky měnit.                                                                  |
|  |  |  | V územním plánu v části f6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání u plochy OK – občanské vybavení komerční, v odst. B) přípustné využití v bodě 4. požadují změnit limit pro bydlení a veřejné stravování „v součtu do 30% hrubé podlaží plochy“ na limit „v součtu do 60% hrubé podlažní plochy“                  | - u plochy OK změnit limit „v součtu do 30% hrubé podlaží plochy“ na limit „v součtu do 60% hrubé podlažní plochy“        | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky jsou nastaveny v souladu s požadovaným polyfunkčním charakterem plochy situované v těžišti obce.                                                                                    |
|  |  |  | V územním plánu v části f6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání u plochy OK – občanské vybavení komerční, v odst. d) plošné a prostorové regulace v bodě 4. je koeficient zeleně regulován jako minimálně 30% Žádají o úplně vypuštění této regulace nebo alespoň o její výrazné snížení.                        | - vypuštění regulace % zeleně u plochy OK nebo o její výrazné snížení                                                     | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky jsou nastaveny v souladu se stávajícím a požadovaným charakterem území, v současnosti není potřeba podmínky měnit.                                                                  |
|  |  |  | V územním plánu v části f6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání u plochy OK – občanské vybavení komerční, v odst. b) přípustné využití, žádají o doplnění seznamu přípustného využití o bod 8., který by zněl: „vzdělávání a sociální služby včetně zdravotnických“.                                             | - rozšíření přípustného využití plochy OK o bod 8, který by zněl: : „vzdělávání a sociální služby včetně zdravotnických“  | <b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br>Ve výčtu přípustného využití pro veřejné vybavení byly pro jednoznačnost výkladu doplněny vzdělávání a sociální služby včetně zdravotnických.<br>Nejedná se o podstatnou změnu územního plánu. |
|  |  |  | V územním plánu v části f6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání u plochy OK – občanské vybavení komerční, v odst.d nepřípustné využití v bodě 1. požadují doplnit text „nebo trvalého oplocení ve prospěch zájmové spolkové činnosti na maximálně 40% plochy“ tzn. celý bod 1 navrhuji takto:                    | - v ploše OK požadují doplnit text „nebo trvalého oplocení ve prospěch zájmové spolkové činnosti na maximálně 40% plochy“ | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky jsou nastaveny v souladu s požadovaným charakterem plochy a po dohodě s dotčenými orgány.                                                                                           |

|      |            |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |            |                                   | „oplocení pozemku s výjimkou dočasného ohrazení z důvodu založení (obnovy) sadu apod. nebo trvalého ohrazení ve prospěch zájmové spolkové činnosti na maximálně 40% plochy                                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| P 15 | [REDACTED] | 87494/2025<br>ze dne<br>21.5.2025 | Požadují, aby část pozemku parc. č. 154/5 včleněna do sousedních ploch s funkčním určením BV (bydlení venkovské), případně aby byla alespoň přeřazena do takového funkčního určení, které v místě umožní realizaci opatření pro likvidaci srážkových vod či položení části inženýrských sítí, zejména součástí kanalizačního řadu.   | - požadují, aby část pozemku parc. č. 154/5, která je zahrnuta do plochy K.PK4 byla včleněna do plochy BV jako je sousední plocha    | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Část pozemku parc. č. 154/5 o velikosti cca 750 m <sup>2</sup> byla zařazena do plochy MU, neboť dle údajů v KN je vedena jako ostatní plocha, ostatní komunikace, tvoří součást pozemku komunikace a má charakter zeleně, navazující na LBK 42.                                                                                                                                                                        |
|      |            |                                   | Omezení konkrétních nových zastavitelných ploch podmínkou uzavření plánovací smlouvy není vůbec odůvodněno a zákonné důvody ani objektivně nejsou dány. Žádají proto přinejmenším vyřazení ploch Z.6/PS.6 a Z.23/PS.23 z tohoto seznamu v kapitole j) textové části návrhu.                                                          | - vyjmutí ploch Z.6/PS.6 a Z.23/PS.23 ze seznamu s podmínkou uzavření plánovací smlouvy v kapitole j) textové části návrhu           | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Požadavek na uzavření plánovací smlouvy je opodstatněný, v souvislosti s využitím zastavitelné plochy Z.23 pro cca 16 RD je třeba zajistit odpovídající veřejnou infrastrukturu.                                                                                                                                                                                                                                        |
| P 16 | [REDACTED] | 87496/2025<br>ze dne              | Zvýšený provoz, potřeba úpravy i vedlejších komunikací, ÚP neřeší vymezení prostoru pro rozšíření komunikací, zejména komunikace za kostelem Za Panskou zahradou, včetně chodníků a parkování. Komerční zónu přesunout od rybníka Ovčanda do areálu statku č.p.1, pozemky mezi Ovčandou a sadem ponechat pro rozšíření zázemí školy. | - vymezení prostoru pro rozšíření komunikace včetně chodníků a parkování<br>- přesunutí komerční zóny do areálu statku č.p.1         | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Plochy pro zajištění dopravní obsluhy jsou v návrhu ÚP vymezeny, umístování dopravní infrastruktury je možné i v ostatních plochách (BV, SV, OK atd.), rozšíření komunikací je možné.<br>Pozemek u rybníka (plocha OK) není ve vlastnictví obce. Pro občanské vybavení je vymezena část tohoto pozemku o velikosti cca 2100 m <sup>2</sup> a plocha OV u hřiště o velikosti 4300 m <sup>2</sup> , dosud plně nevyužita. |
|      |            |                                   | Bylo by vhodné, aby strahovská kanonie zrenovovala památkově chráněnou ústřední budovu č.p.1, kde kdysi bylo 12 bytů. Zejména s ohledem na skutečnost, že již více jak 40let chátrá a je ostudou centra obce.                                                                                                                        | - rekonstrukce ústřední budovy č.p.1                                                                                                 | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Požadavek na rekonstrukci objektu není předmětem řešení územního plánu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| P 17 | [REDACTED] | 87499/2025<br>ze dne<br>21.5.2025 | Z návrhu ÚP není zřejmá přesná výměra zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby a je zapotřebí znát jejich přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy. Údaj je nepřesný a nejasný                                                                                           | - upřesnit výměry zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby<br>- je potřeba znát přesný poměr mezi plochou určenou | <b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br>Znění podmínky bylo upřesněno tak, aby bylo jednoznačné, tj. původní věta ve znění: „Do stavebního pozemku rodinného domu lze započítat plochu v části BV, SV a ZZ, požadavky na min. koeficient zeleně tím ale není dotčen“ byla upřesněna ve smyslu:                                                                                                                                                                    |

|      |  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|--|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu s podmínkami jednotlivých ploch (BV, SV, ZZ) vždy v každé z těchto ploch. Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.</p> <p>Důvodem takto nastavené regulace je nemožnost regulovat územním plánem přeparcelaci, vymezení stavebního pozemku v souladu se stavebním zákonem ale regulovat lze. Návrhem je tak zajištěna stabilizace zeleně a zároveň počet stavebních pozemků.</p> <p>Nejedná se o podstatnou úpravu, ale zpřesnění formulace.</p> |
|      |  |                             | Požaduje doplnit definici u plochy SV – Smíšené obytné venkovské – o možnosti zastavitelnosti plochy pro využití pro výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy vy výši 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka. Uvedené výměry, aby platili i pro jednotlivou část dvojdomu. Dále požaduje minimální přípustný výměr pozemků u dvojdom na výměru pozemku k jedné polovině dvojdomku na 380 m <sup>2</sup> . | <p>- zařadit do plochy SV zastavitelnost pozemků 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka</p> <p>- zařadit minimální výměru pozemku k jedné polovině dvojdomu na 380 m<sup>2</sup></p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Podmínky využití jsou stanoveny v souladu s požadovaným cílovým charakterem území. Rodinný dům s více byty nelze účelově dělit na více rodinných domů, nelze vytvářet pozemky p velikostech 380 m<sup>2</sup> v případě, kdy pro ostatní stavebníky je požadavek min. 800 m<sup>2</sup>. Rodinný dům může obsahovat až 3 byty, stav na pozemku vlastníka byl takto povolen, změna by byla v rozporu s dlouhodobě udržovanou a utvářenou koncepcí.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| P 18 |  | 87506/2025 ze dne 21.5.2025 | Z návrhu ÚP není zřejmá přesná výměra zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby a je zapotřebí znát jejich přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy. Údaj je nepřesný a nejasný                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>- upřesnit výměry zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby</p> <p>- je potřeba znát přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy</p>                                                                                                       | <p><b>Připomínce bylo vyhověno.</b></p> <p>Znění podmínky bylo upřesněno tak, aby bylo jednoznačné, tj. původní věta ve znění: „Do stavebního pozemku rodinného domu lze započítat plochu v části BV, SV a ZZ, požadavky na min. koeficient zeleně tím ale není dotčen“ byla upřesněna ve smyslu: Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>s podmínkami jednotlivých ploch (BV, SV, ZZ) vždy v každé z těchto ploch. Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.</p> <p>. Důvodem takto nastavené regulace je nemožnost regulovat územním plánem přeparcelaci, vymezení stavebního pozemku v souladu se stavebním zákonem ale regulovat lze. Návrhem je tak zajištěna stabilizace zeleně a zároveň počet stavebních pozemků.</p> <p>Nejedná se o podstatnou úpravu, ale zpřesnění formulace.</p> |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   | <p>Požaduje doplnit definici u plochy SV – Smíšené obytné venkovské – o možnosti zastavitelnosti plochy pro využití pro výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy ve výši 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka. Uvedené výměry, aby platili i pro jednotlivou část dvojdomu. Dále požaduje minimální přípustný výměr pozemků u dvojdomů na výměru pozemku k jedné polovině dvojdomku na 380 m<sup>2</sup>.</p> | <p>- zařadit do plochy SV zastavitelnost pozemků 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka</p> <p>- zařadit minimální výměru pozemku k jedné polovině dvojdomu na 380 m<sup>2</sup></p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Podmínky využití jsou stanoveny v souladu s požadovaným cílovým charakterem území. Rodinný dům s více byty nelze účelově dělit na více rodinných domů, nelze vytvářet pozemky p velikostech 380 m<sup>2</sup> v případě, kdy pro ostatní stavebníky je požadavek min. 800 m<sup>2</sup>. Rodinný dům může obsahovat až 3 byty, stav na pozemku vlastníka byl takto povolen, změna by byla v rozporu s dlouhodobě udržovanou a utvářenou koncepcí.</p>                                                                      |
| P 19 | <div style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</div> | 88733/2025<br>ze dne<br>22.5.2025 | <p>Navrhuje rozšíření plochy Z.5, aby splňovala praktické požadavky na novou lokalitu. Nové řešení by jistě nebylo v rozporu se zájmy vlastníka pozemkové parcely č. 899/2, taktéž ani č. 900 a ani č. 901, z nichž by byla dotčena pouze část. Součástí rozšířené plochy by byla i přístupová komunikace k budoucím stavebním parcelám z ulice Ptická. Navrhuje alternativně zařadit celou plochu až k hranici katastrálního území do rezervy.</p>                                                                                     | <p>- pozemek parc. č. 901</p> <p>- rozšíření plochy Z.5</p> <p>Zařazení celé plochy Z.5 do územní rezervy</p> <p>- viz. přílohy</p>                                                                                                                                                                   | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Vymezování dalších ploch pro zástavbu je v současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. Rozšíření zastavitelné plochy Z.5 severním směrem by posilovalo negativní jev srůstání obcí. Pozemky jsou zařazeny do I.tř. ochrany ZPF, podléhající nejvyšší ochraně. Pozemky nejsou vhodné k vymezení do územní rezervy.</p>                                                                                                                                                             |
| P 20 | Obec Drahelčice, IČO 00233200, sídlo Na Návsí 25, 252 19 Drahelčice                                                                                                                                                                                                                 | 88756/2025<br>ze dne<br>22.5.2025 | <p>Návrh územního plánu nereflektuje schválený plán společných zařízení a z něho vycházející plán ÚSES a navazující ÚSES obce Drahelčice. V územním plánu nejsou stanovena opatření protierozní opatření na</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>- nejsou stanovena protierozní opatření na orné půdě</p> <p>- není navázáno na ÚSES obce Drahelčice</p>                                                                                                                                                                                            | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Plán společných zařízení je zpracován v rozsahu veškerých cest, vymezení prvků ÚSES bylo upraveno v souvislosti s Plánem místního ÚSES ORP Černošice, současně</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | orné půdě tak, aby se zamezilo degradaci orné půdy. Není navázáno na ÚSES obce Drahelčice. Tato připomínka se týká hranic s obcí Drahelčice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                          | s ohledem řešení kolize lokálního biocentra s koridorem dopravní veřejně prospěšné stavby přeložky silnice II/110. Ve veškerých plochách zemědělských je jako přípustně využití stanoveno opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |  | Navrhují etapizaci výstavby ploch bydlení. Je třeba etapizovat vhodně výstavbu tak, aby docházelo k plnění školy postupně na základě již předaných demografických dat pro přidělení dotace. V odůvodnění ploch pro bydlení je uvedeno, že další plochy pro bydlení lze povolit na základě nově zbudované kanalizace a ČOV. Nicméně je nutné brát v potaz i dostatečné kapacity v občanské vybavenosti. Chybí zde detailní propočet této demografie a výhled do budoucna s ohledem na kapacity v občanské vybavenosti. | - etapizace ploch bydlení<br>- chybí propočet demografie a výhled do budoucna s ohledem na kapacity občanské vybavenosti | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Etapizaci využití postupného využití ploch z důvodu jejich prostorové roztržitosti nelze stanovit. Podmínkou využití zastavitelných ploch je uzavření plánovací smlouvy s obcí, zajištění potřebných kapacit bude možné průběžně sledovat a ošetřit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  |  | Požadují uvést do souladu ÚP s územní studií Radotínského potoka, kterou nyní ÚP neakceptuje a přitom je platná a účinná od 20. 12. 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - ÚP neakceptuje závaznou územní studii Radotínského potoka                                                              | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Územní studie Radotínského potoka zejména ukládá obci Úhonice vybudovat veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV, plocha pro ČOV je vymezena a realizace probíhá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |  | Návrh územního plánu Úhonice neakceptuje navrženou prostupnost území od obce Drahelčice – návrh nových tras pro pěší a vznik nových alejí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - ÚP neakceptuje prostupnost územní od obce Drahelčice<br>- vymežit nové trasy pro pěší a vznik nových alejí             | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Návrh územního plánu vymezuje cesty vzešlé z pozemkových úprav. Pěší trasy jsou problematické s ohledem na plánované stavby silnic v prostoru mezi obcemi Úhonice a Drahelčice. Navržené propojení z ÚP Drahelčice není opodstatněné ani historickou prostupností, ale je problematické právě kvůli křižovatce a budované ČOV. Na základě dalšího upřesnění projektem dopravní krajské infrastruktury lze řešit i prostupnost pěší mezi Drahelčicemi a Úhonicemi. Nelze ale předjímat, že prostupnost přes přeložku II/101 bude možný právě koridorem od Drahelčic. Na straně Úhonic by navíc došlo k nelogickému rozdělení půdních bloků. Koridor CNŽ.D312 je na straně Úhonic ponechán v celé šíři i z důvodu možného |

|      |                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  | vybočení v rámci obejití ČOV, zúžení na straně Drahelčic je nekonfliktní, návrh byl potvrzen DO.                                                                                                                                                                                                                  |
| P 21 |    | 88775/2025<br>ze dne<br>22.5.2025 | Připomínka k projednávaným bodům na veřejném projednání vyvolaným přítomnými občany. Jedna z občanek nadnesla neurčitou domnělou problematičnost opatření Z.DS2, kterým je „úprava v místě křižovatky a trafostanice“. V případě podání připomínky s negativním náhledem k navrženému opatření Z.DS2 trvám na provedení navržené úpravy, jelikož tato komunikace je nezbytná pro přístup a obsluhu mnoha pozemkových parcel, včetně č. 1179 v mém spoluvlastnictví. Požaduje upravit křižovatku ulice Lesní s účelovou komunikací, tak aby odpovídala všem normám.                                                                                                                                               | - parc. č. 1179<br>- plocha Z.DS2<br>- úprava křižovatky ulice Lesní s účelovou komunikací<br>- viz. přílohy                                                                                     | <b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br>Zobrazení plochy Z.DS2 bylo upraveno tak, aby bylo v hlavním výkrese jednoznačné a čitelné (posun popisků).<br>Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.                                                                                                                 |
|      |                                                                                     |                                   | Navrhuje zrevidovat vypořádání připomínky P8 pod č.j. 48799/2024 ze dne 14. 3. 2024 ve smyslu umožnění budoucího vzniku dalších rozvojové či rezervní lokality, tj. návrhu na rozšíření zóny bydlení v lokalitě Na Trnku směrem jižním o plochu či části pozemků parc. č. 1178, 1179 (v jeho spoluvlastnictví) a 1180. Nesouhlasí ve všech aspektech s negativním vypořádáním připomínky i proto, že kapitola k) textu odůvodnění správně zmiňuje existující závažné překážky realizace stavebních záměrů ve stávajících i navržených plochách. Navržená plocha bezprostředně navazuje na zónu bydlení a z hlediska napojení na dopravní i technickou infrastrukturu by šlo o bezproblémové a logické rozšíření. | - parc. č. 1178, 1179, 1180<br>- chce zrevidovat vypořádání jeho připomínky P8 pod č.j. 48799/2024 ze dne 14. 3. 2024 ve smyslu umožnění budoucího vzniku dalších rozvojové či rezervní lokality | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v dostatečném rozsahu pro všechny funkce, převážně v místech dle platného územního plánu. Vymezování dalších ploch pro zástavbu je v současnosti neopodstatněné, obec má dostatek zastavitelných ploch dosud nevyužitých. |
| P 22 |  | 88791/2025<br>ze dne<br>19.5.2025 | Připomínky se týkají pozemků parc. č. 1162/1 a 1162/2 (vč. dosud nezkolaudované novostavby RD) v k. ú. Úhonice. V návrhu územního plánu jsou označovány jako plochy Z.19, R.SV1 a N3<br>1. Nesouhlasí s omezením výstavby na ploše Z.19 na 1RD, omezení je diskriminační.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - pozemky parc. č. 1162/1 a 1162/2 vč. dosud nezkolaudované novostavby RD) v k. ú. Úhonice<br>- nesouhlasí s omezenou výstavbou na ploše Z.19 na 1RD                                             | <b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br>V ploše Z.19 byla doplněna kapacita pro 2 rodinné domy, v souladu s projednanými podmínkami využití plochy smíšené SV územního plánu. Jedná se o chybu v textu – byl předpoklad zapsání do KN stávající stavby. Jedná se o nepodstatnou úpravu územního plánu.                |
|      |                                                                                     |                                   | 2. Nesouhlasí s přeřazením severní části pozemku parc. č. 1162/1 ze zastavitelných ploch do rezerv. Zrušení zastavitelnosti kvůli časovému faktoru by bylo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - nesouhlasí s přeřazením plochy R.SV1 ze                                                                                                                                                        | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Plochy nebyly dosud využity, nemají zajištěn přístup. Z důvodu dosud nejednoznačné                                                                                                                                                                                          |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva. Pozemek v současnosti nemá přímý přístup z veřejné komunikace, ale navazuje na jiné pozemky ve vlastnictví téhož vlastníka, které umožňují vybudování dopravního napojení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>zastavitelných ploch do rezerv</p>                                                                                                                              | <p>trasy přeložek silnic na sousedních pozemcích byly plochy v současnosti vymezeny jako územní rezerva.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  |  |  | <p>3. Nesouhlasí s komerčním využitím plochy R.SV1. V platném územním plánu je pozemek vymezen jako plocha bydlení. Tato funkce odpovídá jak prostorovému uspořádání okolí, tak charakteru stávající zástavby. Pozemek navazuje na plochy všeobecného bydlení (resp. nově na plochy smíšené obytné venkovské) a jeho využití pro bydlení je dlouhodobě legitimně předpokládáno a plánováno. V návrhu nového územního plánu je uveden rozpor mezi textovou částí a odůvodněním. V textové části návrhu územního plánu je pozemek nadále veden jako plocha pro bydlení. V odůvodnění návrhu se však uvádí, že je vhodný spíše pro komerční využití, což je v rozporu nejen s textem samotného návrhu, ale i s principem přehlednosti a přezkoumatelnosti územně plánovací dokumentace.</p> | <p>- nesouhlasí s komerčním využitím plochy R.SV1</p> <p>- zrušení koridoru R.D6</p> <p>- sloučení hlavního koridoru CNZ.D312 s přeložkou komunikace č. II/605</p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Rezervy jsou navrženy pro smíšené využití z důvodu blízkosti dopravního koridoru CNZ.D312 návrh přeložky silnice II. třídy. Textová část není rozporná, plochy smíšené jsou využitelné pro čisté bydlení, ale mohou být využity kromě bydlení i pro další aktivity. Kombinované využití je s ohledem na polohu územních rezerv při plánovaném obchvatu vhodnější oproti čistému bydlení. Vymezení ploch a přesná specifikace by byla předmětem změny územního plánu.</p> <p>Pozn.: v tabulce VPS bude opravena zjevná chyba textu, koridor je CNZ, nikoliv CNU.</p> |
|  |  |  | <p>4. Nesouhlasí s ponecháním rezervy R.D6 původně vymezeného koridoru přeložky komunikace č. II/101 (R.D6) na pozemku parc. č. 1162/1. Zrušit koridor R.D6, který nenavazuje na sousední katastrální území a nereflktuje dokumentaci přebíranou od kraje. Sloučit hlavní koridor CNZ.D312 s přeložkou komunikace č. II/605. Koridor CNZ.D312 je navržen příliš neurčitě, zasahuje nadměrné množství pozemků a není opřen o detailní dopravní koncepci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>- nesouhlasí s ponecháním rezervy R.D6 na pozemku parc. č. 1162/1</p>                                                                                           | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Koridor územní rezervy R.D6 je v návrhu ÚP ponechán, z důvodu, že dosud nejsou stabilizovány záměry přeložek komunikací v daném území. Koridor odpovídá trase komunikace vymezené v platném územním plánu. Koridor územní rezervy není nepřiměřeným omezením.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |  |  | <p>5. Nesouhlasí s celkovou koncepcí komunikací v jižní části katastru obce Úhonice. Koncipovat veškeré plánované komunikace tak, aby co nejméně ovlivňovaly obytné území, a aby nedocházelo k nadměrnému záboru zemědělské půdy. Aktivně řešit zpřesnění a optimalizaci trasy CNZ.D312 dle podrobné koncepce. To stejné platí o přeložce komunikace č. II/605, u které je třeba usilovat o její co největší oddálení od obytného území. Ideálně by měly být tyto dvě komunikace vedeny stejným koridorem</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>- nesouhlasí s celkovou koncepcí komunikací v jižní části katastru obce Úhonice</p>                                                                             | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Koncepce v této části vychází z nadřazené dokumentace ZÚR SK a je doplněna formou koridorů územních rezerv z důvodu, že dosud nejsou stabilizovány záměry přeložek komunikací v daném území. Koridor ZÚR je pro návrh ÚP závazný. Vzhledem k tomu, že ale koridor CNZ zcela zjevně opomenul budovanou ČOV, lze předpokládat jeho částečnou korekci, případně zpřesnění v rámci projektové</p>                                                                                                                                                                       |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>dokumentace. I proto byla v území ponechána rezerva z původní ZÚR. Rezerva neznamená reálné omezení zemědělského využití pozemků, není proto ani konfliktní.</p> <p>Návrh CNZ i rezervy byl potvrzen dotčenými orgány, obec řeší konkretizaci záměru mimo proces ÚP. Do doby změny ZÚR ale nelze ani tento koridor nijak dále zpřesňovat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| P 23 | <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> | 88979/2025<br>ze dne<br>21.5.2025 | <p>Požaduje doplnit definici u plochy SV – Smíšené obytné venkovské – o možnosti zastavitelnosti plochy pro využití pro výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy vy výši 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka. Uvedené výměry, aby platili i pro jednotlivou část dvojdomu. Dále požaduje minimální přípustný výměr pozemků u dvojdom na výměru pozemku k jedné polovině dvojdomku na 380 m<sup>2</sup>.</p> | <p>- zařadit do plochy SV zastavitelnost pozemků 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka<br/>- zařadit minimální výměru pozemku k jedné polovině dvojdomu na 380 m<sup>2</sup></p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br/>Podmínky využití jsou stanoveny v souladu s požadovaným cílovým charakterem území. Rodinný dům s více byty nelze účelově dělit na více rodinných domů, nelze vytvářet pozemky p velikostech 380 m<sup>2</sup> v případě, kdy pro ostatní stavebníky je požadavek min. 800 m<sup>2</sup>. Rodinný dům může obsahovat až 3 byty, stav na pozemku vlastníka byl takto povolen, změna by byla v rozporu s dlouhodobě udržovanou a utvářenou koncepcí.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   | <p>Z návrhu ÚP není zřejmá přesná výměra zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby a je zapotřebí znát jejich přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>- nejasná zastavitelnost stávající výstavby a případné nové výstavby</p>                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br/>Znění podmínky bylo upřesněno tak, aby bylo jednoznačné, tj. původní věta ve znění: „Do stavebního pozemku rodinného domu lze započítat plochu v části BV, SV a ZZ, požadavky na min. koeficient zeleně tím ale není dotčen“ byla upřesněna ve smyslu: Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu s podmínkami jednotlivých ploch (BV, SV, ZZ) vždy v každé z těchto ploch. Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.<br/>Důvodem takto nastavené regulace je nemožnost regulovat územním plánem přeparcelaci, vymezení stavebního pozemku v souladu se stavebním zákonem ale</p> |

|      |                                                                                                                                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                   |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                             | regulovat lze. Návrhem je tak zajištěna stabilizace zeleně a zároveň počet stavebních pozemků.<br>Nejedná se o podstatnou úpravu, ale zpřesnění formulace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| P 24 | <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> <div style="background-color: black; color: red; padding: 2px;">[REDACTED]</div> | 89372/2025<br>ze dne<br>21.5.2025 | Požaduje doplnit definici u plochy SV – Smíšené obytné venkovské – o možnosti zastavitelnosti plochy pro využití pro výstavby rodinných domů nebo jiné obytné budovy vy výši 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka. Uvedené výměry, aby platili i pro jednotlivou část dvojdomu. Dále požaduje minimální přípustný výměr pozemků u dvojdom na výměru pozemku k jedné polovině dvojdomku na 380 m <sup>2</sup> . | - zařadit do plochy SV zastavitelnost pozemků 30% zastavitelnosti a 20% pro ostatní plochy a vedlejší stavby, ale je nutné dodržet minimální koeficient zeleně 50% z celkové výměry pozemku vlastníka<br>- zařadit minimální výměru pozemku k jedné polovině dvojdomu na 380 m <sup>2</sup> | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky využití jsou stanoveny v souladu s požadovaným cílovým charakterem území. Rodinný dům s více byty nelze účelově dělit na více rodinných domů, nelze vytvářet pozemky p velikostech 380 m <sup>2</sup> v případě, kdy pro ostatní stavebníky je požadavek min. 800 m <sup>2</sup> . Rodinný dům může obsahovat až 3 byty, stav na pozemku vlastníka byl takto povolen, změna by byla v rozporu s dlouhodobě udržovanou a utvářenou koncepcí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|      |                                                                                                                                                                   |                                   | Z návrhu ÚP není zřejmá přesná výměra zastavitelnosti stávající výstavby a případné nové výstavby a je zapotřebí znát jejich přesný poměr mezi plochou určenou na bydlení a plochou určenou na vedlejší plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - nejasná zastavitelnost stávající výstavby a případné nové výstavby                                                                                                                                                                                                                        | <b>Připomínce bylo vyhověno.</b><br>Znění podmínky bylo upřesněno tak, aby bylo jednoznačné, tj. původní věta ve znění: „Do stavebního pozemku rodinného domu lze započítat plochu v části BV, SV a ZZ, požadavky na min. koeficient zeleně tím ale není dotčen“ byla upřesněna ve smyslu: Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu s podmínkami jednotlivých ploch (BV, SV, ZZ) vždy v každé z těchto ploch. Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.<br>Důvodem takto nastavené regulace je nemožnost regulovat územním plánem přeparcelaci, vymezení stavebního pozemku v souladu se stavebním zákonem ale regulovat lze. Návrhem je tak zajištěna stabilizace zeleně a zároveň počet stavebních pozemků. |

|      |                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                   | Nejedná se o podstatnou úpravu, ale zpřesnění formulace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| P 25 |  | 89383/2025<br>ze dne<br>23.5.2025                                   | TOTOŽNÉ S JIŽ PODANOU PŘIPOMÍNKOU<br>VIZ. PŘIPOMÍNKA P 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| P 26 |  | 90799/2025<br>ze dne<br>26.5.2025<br>(email<br>23.5.2025)           | Vypustit pro nepotřebnost územní rezervu a v západní části rozšířit zastavěnou část pouze o již vystavěné rodinné domy. Zvyšovat zástavbu v západní části je nesmyslné a nezodpovědné, poškozující ostatní zemědělskou půdu. Rezerva mimo komunikaci                                                                                                                                                                                                                                                                           | - lokalita Na Kbeli<br>- vypustit územní rezervu<br>- v západní části rozšířit zastavěnou část pouze o již vystavěné rodinné domy | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Územní rezerva v západní části území je v návrhu ÚP ponechána, nejedná se o zastavitelnou plochu, je navržena pro případné budoucí prověření do plochy bydlení, jako možné ucelení obytné lokality.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| P 27 | NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle                   | Č. j. 4008/25/OV P/Z ze dne 23.4.2025 + PŘÍLOHY<br><br>(77006/2025) | Požadují do textové části ke koridoru územní rezervy R.D6, který zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700, doplnit informaci: "Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní." | - požadují uvést podmínky využití pro koridor územní rezervy                                                                      | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky využití se pro koridory územních rezerv nestanovují. Stanovení podmínek by bylo provedeno v případě potvrzení koridoru pro dopravní infrastrukturu ve změně územního plánu. Pravidla pro využití pozemků v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení vyplývají z právních předpisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| P 28 | Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5     | Č. j. PVL-30194/2025 /240-Er ze dne 20.5.2025<br><br>85746/2025     | A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor má k návrhu územního plánu Úhonice následující připomínky:<br>1. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby. Plochy způsobu využití BV na zastavitelných plochách zastavitelné plochy Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 budou umístěny mimo záplavové území Q100.                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   | <b>Připomínkám nebylo vyhověno.</b><br>Podmínky využití jsou stanoveny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy jsou vymezeny tak, aby hlavní stavby byly vždy umístěny mimo aktivní zónu záplavového území. Povolování a umísťování staveb se řídí platnými právními předpisy.<br>Územní plán neřeší povolení záměru staveb, ale nastavuje pro ně podmínky. Vzhledem k tomu, že i zákon umožňuje za určitých podmínek povolení některých záměrů v Q100, bylo by zrušení zastavitelných ploch neodůvodnitelné, využití plochy by se tak dostalo technicky do volné krajiny definované výhradě §122, SZ. To ale neodpovídá vymezení ploch ve struktuře sídla. Vymezení plochy ale zároveň neznamená možnost umístění staveb |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kdekoliv v ploše, konkrétní umístění je vždy s ohledem na právní předpisy.                                                                                                                                              |
|  |  |  | 2. Upozorňujeme, že Povodí Vltavy, státní podnik, připravuje revitalizaci drobného vodního toku Radotínský potok IDVT 10100255 ve správě povodí Vltavy, státní podnik.                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Připomínka na vědomí.</b><br>Bez požadavku na zapracování. Územní plán umožňuje provést revitalizaci vodních toků.                                                                                                   |
|  |  |  | B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává následující podmínky:<br>1. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby. Plochy způsobu využití BV na zastavitelných plochách zastavitelné plochy Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 budou umístěny mimo záplavové území Q100. | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Plochy Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.14 jsou vymezeny mimo aktivní zónu záplavového území. Povolování a umístování staveb se řídí platnými právními předpisy.<br><br>Viz bod 1. |
|  |  |  | 2. Část plochy R.SV2, která se nachází v aktivní zóně záplavového území, žádáme vyjmout z ploch rezervy pro smíšené obytné venkovské využití. V aktivní zóně záplavového území nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby. V aktivní záplavové zóně nesmí být prováděny terénní úpravy, není zde možné zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky či skladovat odplavitelný materiál.         | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Nejedná se o plochu s rozdílným způsobem využití. Vymezení plochy a stanovení podmínek využití by bylo předmětem změny územního plánu.                                            |
|  |  |  | 3. Na nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity plánované obecní ČOV Úhonice.                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Připomínka je bezpředmětná.</b><br>Oddílná kanalizace je v realizaci, na veřejné ČOV budou zajištěny dostatečné kapacity pro zastavitelné plochy.                                                                    |
|  |  |  | 4. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace – zálivka, vsakování).                                                                                                                                                                                                              | <b>Připomínka je bezpředmětná.</b><br>Podmínky jsou obsaženy v územním plánu. Viz d.1.5)                                                                                                                                |
|  |  |  | 5. Po vybudování obecní kanalizace ukončené ČOV budou jednotlivé objekty napojeny na veřejnou kanalizaci a jímky na vyvážení či dočasná čistící zařízení budou odstaveny z provozu.                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Připomínka je bezpředmětná.</b><br>Objekty budou postupně napojovány na veřejnou kanalizaci. Požadavek je dán právními předpisy, nelze definovat ÚP.                                                                 |
|  |  |  | 6. Jednotlivé záměry dotýkající se vodních toků nám budou předloženy k vyjádření.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Připomínku nelze zapracovat.</b><br>Procesní podmínky nemohou být součástí územního plánu. Povolování staveb se řídí právními předpisy.                                                                              |

# **Příloha č. 5 Přehled vyhodnocení dalších připomínek uplatněných ve smyslu § 93 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Úhonice, 10/2025**

**Znění připomínek je kráceno na obsah požadavku, celé znění včetně zdůvodnění požadavků je obsaženo ve spisu.**

| <b>Č.</b> | <b>Jméno/ název, adresa</b> | <b>Č. j. MUCE</b>                    | <b>Znění požadavku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>parc. č., k. ú. Úhonice, stručně požadavek</b>                                                | <b>Návrh vyhodnocení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 29      | [REDACTED]                  | 229352/2025<br>ze dne<br>19.10.2025  | Pozemek parc. č. 1246 v k. ú. Úhonice.<br>Žádá o vyčlenění pozemku jako stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | parc. č. 1246<br>- pozemek pro RD                                                                | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Pozemek bez přímé vazby na zástavbu, územní plán vymezuje dostatek ploch pro rozvoj bydlení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| P30       | [REDACTED]                  | 231741/2025<br>ze dne<br>1021.5.2025 | Vymezit plochu pro komunikaci o šíři nejméně 8 metrů v ulici Ptická v úseku Ke Hřišti – Slunečná. Při veřejném projednání počítá návrh ÚP s tím, že pozemek pod budoucí komunikaci Ptická (v úseku Ke Hřišti – Slunečná) bude zúžen, resp. nebude rozšířen na šíři 8 m dle stávajícího ÚP, ač to lze. V současnosti je možné plochu rozšířit na pozemek parc.č. 148/36. Oblast je dopravně silně frekventovaná, nachází se před jediným sportovištěm v obci – fotbalovým areálem. Pro budoucí rozvoj obce, resp. pro dopravní průjezdnost oblastí, by bylo potřebné zachovat šíři komunikace navrženou v roce 2006.                                                                                                                                                                                                                                                   | vymezit plochu pro komunikaci o šíři nejméně 8 metrů v ulici Ptická v úseku Ke Hřišti – Slunečná | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Plocha pro veřejné prostranství -dopravní infrastrukturu je vymezena v místě křížení ulic Ke Hřišti a Ptická v dostatečném rozsahu pro návrh vhodného dopravního řešení. Komunikace Ptická je určena v této části jako jednosměrná, není určena k průjezdu do sousední obce nebo dalších lokalit, hlavní přístup do lokality je z ulice Otakara Kádnera.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| P 31      | [REDACTED]                  | 232185/2025<br>ze dne<br>21.10.2025  | Ponechat pozemek par.č. 148/36 jako plochu veřejné zeleně dle stále platného ÚP z roku 2006 i nadále jako plochu pro veřejnou zeleň, neměnit ji na plochu pro bytovou výstavbu. Pro obec Úhonice je velmi nevýhodné, že zastupitel odpovědný za ÚP dává do návrhu ÚP 2025 změnu plochy pozemku parc.č. 148/36 z veřejné zeleně na bytovou výstavbu. Z této změny pozemku nebude mít obec žádné významné výhody. Obec ztratí jedno z mála veřejných prostranství. Pozemek byl v ÚP 2006 určen pro veřejnou zeleň a je svou plochou výjimkou. Pozemek leží u vjezdu do areálu fotbalového hřiště, žádné místo v obci nemá takovou návštěvnost. Zastupitel argumentuje u návrhu na bytovou zástavbu tím, že pozemek doposud funkci veřejné zeleně neplnil. Pozemek p.č. 148/36 ale měl být na obec převeden na základě plánovací smlouvy, developer zkrachoval a pozemek | parc. č. 148/36<br>ponechat pozemek jako plochu veřejné zeleně                                   | <b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br>Vymezení ploch je navrženo na základě dohody o směně pozemků z důvodu potřeby převedení veřejné infrastruktury do vlastnictví obce, aby byla dlouhodobě zajištěna dostupnost této infrastruktury. Pozemek par. č. 148/36 není ve vlastnictví obce, neplní funkci veřejného prostranství. Návrh ÚP vymezuje část tohoto pozemku pro veřejné prostranství – plochu dopravní infrastruktury s dostatečnými parametry pro možné rozšíření křižovatky (popřípadě i formou kruhové křižovatky). Zeleň je zastoupena v uličním prostoru, podél hřiště, veřejné prostranství s dětským hřištěm je na protější straně ulice. |

|      |  |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|--|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |                                     | šel do exekuce, takže nemohl svou funkci plnit (developer na něm uložil zeminu z výkopů na více jak 10 let). Nyní by svou funkci konečně plnit mohl, ale je navržen ke změně. Obec má směnit malé kousky pozemků pod komunikacemi za pozemek s možností postavení RD. Vlastník daruje obci pruh pozemku pod komunikací Ke Hřišti a pod komunikací Dlážděná, Obec nepotřebuje směnit pozemek pod komunikací Ke Hřišti, protože se jedná o stávající veřejně přístupnou komunikaci užívanou a zapsanou v pasportu komunikací. Není důvod, aby obec pozemek nevýhodně „směnila“ za stavební. Vlastník daruje obci pozemek pod komunikací Dlážděná, jedná se o veřejně přístupnou místní komunikaci, daruje část vodovodu - nemůže bránit přívodu vody do několika RD, jednalo by se o trestný čin. Hodnota veřejného prostranství je nesrovnatelně vyšší, než části darovaných pozemků pod komunikacemi a část vodovodu. Pokud by se v návrhu ÚP ponechal pozemek jako veřejná zeleň, bude vlastník pozemku muset zvážit, zda pro něj nebude výhodnější se s obcí na odkoupení dohodnout. Současný vlastník vydražil pozemek jako veřejná zeleň a musel počítat s tím využitím počítat. |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| P 32 |  | 235153/2025<br>ze dne<br>23.10.2025 | V území Z1 středový prostor pro komunikaci a chodník by měl být 8.5m. Stejný prostor by měl být vymezen pro současnou ulici "Ke Hřišti". Podle nákresu totiž nelze zjistit, zda ustoupení je dostatečné pro komunikaci u paní Hamanové a pana Abřta. Mělo by být 4.25m od středu vozovky. Stejná situace by měla nastat v prostoru v části Z21 a Z22. Ato z toho důvodu, že až dojde ke spojení obou dvou lokalit, což v současné době není, tak bude vhodné vybudovat komunikaci a příslušenství v takové šíři, aby v severní části území "Na Kosti" zůstal zachován větroldam alespoň v šířce 2m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vymezení komunikace a chodníku v šířce 8,5 m v území Z1 a v ulici Ke Hřišti<br>- mělo by být 4.25m od středu vozovky<br>- stejná situace by měla nastat v prostoru v části Z21 a Z22 | <b>Připomínky nebylo vyhověno.</b><br>Po celé délce komunikace Ke Hřišti jsou v místech podél zastavitelných ploch a v místech podél zastavěných ploch kde je to možné, navrženy plochy pro rozšíření pozemku komunikace na 8 m. V částech, kde to prostorové podmínky dovolí, lze větroldam zachovat i jako součást pozemku pro komunikaci – doprovodná zeleň. Pozemek větroldamu byl převeden na obec Úhonice z důvodu potřeby rozšíření přilehlé komunikace, bylo to podmínkou předání pozemků. Zbývající liniová zeleň podél komunikace je navržena do plochy smíšené krajinné všeobecné. |
|      |  |                                     | K lokalitě R.BV.I je přístupová cesta pouze v šířce cca 3 m. Tuto komunikaci by nikdo neměl rozšiřovat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - nerozšiřovat přístupovou cestu k lokalitě R.BV.I,                                                                                                                                  | <b>Připomínky nebylo vyhověno.</b><br>V místě je stávající komunikace, její rozšíření zde není územním plánem navrženo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|      |  |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|--|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |  |                                             | <p>vzhledem k tomu, že sousedí s chráněnou krajinnou oblastí a je nad strání postiženou erozí.</p> <p>Na ploše Z22 je nutno vyřešit prostorové uspořádání v ulici "Ke Hřišti" a prostor pro kruhový objezd. Je nezbytné vybudovat takovou infrastrukturu, aby pohyb v ulici zvládnul vysoký nárůst obyvatel. Plocha mezi současnou výstavbou minimálně 8.5m s 2 dopravními pruhy, chodníkem a vsakovacími pásy. V návaznosti na uvedené skutečnosti je zapotřebí v lokalitě Z21 posunout komunikaci tak, aby mohla být rozšířena na obousměrnou komunikaci a chodník. K takovému rozšíření musí chodník zasáhnout do zastavěného prostoru hřiště. Předpokládám, že následná výstavba komunikace bude provedena podle pravidel odpovídajícím normám a plynule naváže na směr k lesu. Vzhledem k tomu, že se jedná o místní komunikaci, musí být tato změna provedena v zastavitelném prostoru Z21 a Z22. Bez tohoto ústupku nelze vydat stavební povolení pro zastavitelnou oblast.</p> | <p>protože sousedí s CHKO a je nad strání postiženou erozí</p> <p>- vyřešit prostorové uspořádání na ploše Z22 v ulici Ke Hřišti a prostor pro kruhový objezd<br/>- plocha mezi současnou výstavbou musí být minimálně 8.5m s 2 dopravními pruhy, chodníkem a vsakovacími pásy<br/>- jedná se o místní komunikaci, musí být tato změna provedena v zastavitelném prostoru Z21 a Z22</p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br/>Po celé délce komunikace Ke Hřišti jsou v místech podél zastavitelných ploch a v místech podél zastavěných ploch kde je to možné, navrženy plochy pro rozšíření komunikace na 8 m, v souladu s požadavky právních předpisů. Na pozemku parc. č. 148/36 je vymezena plocha dopravní pro možné umístění kruhové křižovatky. Konkrétní řešení a uspořádání komunikace Ke Hřišti v rozšiřovaných úsecích bude předmětem projektové dokumentace.</p> |
| P 33 |  | 236878/2025<br>ze dne<br>23.10.2025         | <p>Připomínky k návrhu regulativů plochy BH bydlení hromadné. Stavba na pozemku st. 435 v k. ú. Úhonice po stavebních úpravách a po změně v užívání by měla být cykloservis s cyklistickou klubovnou, se možností veřejné kavárny. Z návrhu není zřejmé, zda bude takové využití stavby v souladu s navrhovaným přípustným využitím plochy BH. Žádá, aby bylo konkretizováno přípustné využití nejlépe tak, aby do něj byly výslovně zařazeny způsoby využití „drobné podnikání“, „nekomerční aktivity“ a „občanské vybavení pro spolkovou činnost“.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>parc. č. 435<br/>- cykloservis s cyklistickou klubovnou, s možností kavárny, z návrhu ÚP není zřejmé, zda je záměr možný v ploše BH<br/>- konkretizace přípustného využití plochy BH</p>                                                                                                                                                                                             | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br/>Podmínky využití jsou nastaveny tak, aby bylo podpořeno hlavní využití plochy – primárně jde o plochu bydlení, využití pro ostatní funkce je stanoveno jako nerušící. Služby a funkce musí nerušit a být slučitelné s hlavní funkcí bydlení. Podmínky umožňují i charakter provozů popisovaných v připomínce, forma, rozsah činnosti a případný dopad na obytné území budou posuzovány při povolování záměrů.</p>                               |
| P 34 |  | Č.j.<br>237048/2025<br>ze dne<br>24.10.2025 | <p>Žádá o vymezení plochy pro komunikaci o šíři nejméně 8 metrů v ulici Ptická v úseku Ke Hřišti – Slunečná. V současnosti lze stále ještě vymezit plochu pod komunikaci na šíři 8 metrů, a to oddělením části z pozemku parc. č. 148/36.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>- vymezení plochy pro komunikaci o šíři nejméně 8 metrů v ulici Ptická v úseku Ke Hřišti – Slunečná</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br/>Vymezení ploch je navrženo na základě dohody o směně pozemků, veřejné prostranství pro rozšíření křižovatky.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| P 35 |  | 233919/2025<br>ze dne<br>22.10.2025         | <p>Podle „Plánu rozvoje obce Úhonice 2021-2030“ jsou priority obce především rozvoj infrastruktury, občanské vybavenosti, spolkového a komunitního</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>- připomínky z lokalitě Z.4<br/>- v lokalitě se nachází vzácný brouk roháč obecný</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b><br/>Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj všech složek sídla včetně odpovídající</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|      |                                                                                |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                |                               | <p>života, životního prostředí, podpory zaměstnanosti a trhu práce a rozvoje turistického ruchu. V tabulce priorit není výstavba nových domků a zvýšení počtu obyvatel Úhonic.</p> <p>V návrhu uvedena jako Přírodní hodnoty kvalitní zemědělská půda (tř. 1 a 2), prioritou státu je nezastavovat kvalitní zemědělskou půdu, navrženo je 4,8 ha orné půdy v lokalitě Z.4 zastavět. Navíc v této lokalitě je naleziště vzácného brouka roháče obecného. Tvrzení „Zásadní prvky kompozice: doplnění zástavby podél stávající uliční sítě a vytvoření systému pěší prostupnosti pomocí veřejných prostranství“ neodpovídá nové komunikaci o délce 470 m v Z.4.</p> <p>Návrh UP neuvádí, zda nově projektovaná ČOV a kanalizace již uvažuje s nezanedbatelným rozšířením výstavby a zda projekt kanalizace vůbec uvažuje i s dešťovou kanalizací. UP rovněž pouze konstatuje, že zásobování elektrickou energií, plynem a pitnou vodou je vyřešeno a ani nekonstatuje, zda pro rozšíření obce budou stávající zdroje dostatečné. Návrh na zásobování vodou z nových studní není rovněž doložen hydrogeologickým posudkem s posouzením vlivu na kvalitu a množství vody ve stávajících studních, kde se v posledních letech snižuje hladina podzemní vody. Může být ohrožena kvalita vody ve studních, dojít ke stržení pramenu vody. Většina domů v ulici (u Z.4) odebírá vodu výhradně ze studní a voda je dosud kvalitní.</p> <p>Pro Zásobování teplem se konstatuje, že „V řešeném území není systém CZT“ a nestanoví žádné podmínky pro vytápění. Lokalita Z.4 je na západním okraji obce a případné emise by mohly při převažujících západních větrech mít negativní vliv na stávající zástavbu. Rovněž pro zvýšení počtu obyvatel neuvádí UP rozšíření občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti, kdy v současnosti dochází spíše k redukci.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- chybí uvedení navýšení počtu domu a obyvatel při rozšíření zástavby v lokalitě Z.4</li> <li>- podle návrhu UP se má 4,8 ha stávající orné půdy v lokalitě Z.4 (viz katastr nemovitostí) zastavět domky a místní komunikací</li> <li>- chybějící kanalizace</li> <li>- nedostatečná kapacita MŠ</li> <li>- chybějící 2. stupeň ZŠ</li> </ul> | <p>veřejné infrastruktury k plochám bydlení. Pro veřejné vybavení jsou vymezeny samostatné plochy, využití pro občanské vybavení je možné i v plochách smíšených a v plochách bydlení.</p> <p>Lokalita Z.4 je ve shodném rozsahu vymezena již ve stávajícím platném územním plánu. Územní plán navrhuje z plochy Z.4 prostupnost do zastavěného území. Pro plochu jsou stanoveny regulativy a podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí. Výstavba veřejné kanalizace s veřejnou ČOV byla zahájena (kapacita 1600 EO). Zajištění dostatečných kapacit infrastruktury je řešeno v povolovacích řízeních. Způsob likvidace dešťových vod je uložen v podmínkách územního plánu a zároveň vyplývá z právních předpisů. Realizace studní, způsob zajištění likvidace srážkových vod a řešení a povolování všech dalších staveb a zařízení je předmětem navazujících řízení. Povolování veškerých staveb se řídí právními předpisy. Způsob vytápění nelze ošetřit územním plánem. Územní plán vytváří podmínky pro možné dobudování veřejné infrastruktury, občanského vybavení a služeb. Stávající mateřská škola v obci má kapacitu 57 míst. Kapacity potřeb základního školství budou zajištěny v rámci budované svazkové ZŠ pro Drahelčice a Úhonic, její dokončení se předpokládá v roce 2027.</p> |
| P 36 | SPOLEK PRO OCHRANU A ROZVOJ OBCÍ, IČO 26592193, sídlo Ptice 179, 252 18 Úhonic | 233916/2025 ze dne 21.10.2025 | <p>V zadání územního plánu Úhonic by měly být zaneseny tyto požadavky na územní plán Úhonic:</p> <p>1. Nebude docházet k rozšiřování zastavitelného území v lokalitě Na Kbeli. II.tř. ochrany</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Lokalita Na Kbeli – rozpor se zákony o ochraně ZPF, s cíli a úkoly územního plánování, se zákonem o ochraně</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Připomínkám nebylo vyhověno.</b></p> <p>Předmětem není projednání zadání ÚP. Návrh je zpracován dle zadání schváleného zastupitelstvem obce.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     | <p>2. Prostorové parametry biokoridoru oddělujícího zastavitelné (zastavěné) území obce Ptice a Úhonice nebudou nijak umenšovány (šíře minimálně 30 m), bude prověřeno zvětšení jeho parametrů.</p> <p>3. Dopravní obsluha nové zástavby obce Úhonice musí být řešena na území obce Úhonice, nemůže být vedena přes obec Ptice.</p> <p>4. Eventuální zástavba lokality Na Kbeli musí být podmíněna předchozím vybudováním nezbytné dopravní a technické infrastruktury – komunikací a kanalizace.</p> <p>5. Budou stanoveny regulativy bránící nevhodné zástavbě obce (třípodlažní domy, trojdomy ad.).</p> <p>6. Bude s okamžitou platností vyhlášena stavební uzávěra, především proto, aby starý územní plán nebyl zneužit k manipulaci s pozemky, tak jako tomu je v případě dělení pozemků v lokalitě Na Kbeli a nadále to umožňuje výstavbu až třípodlažních domů.</p> <p>7. Obec Úhonice má stále velké množství volných stavebních pozemků, ročně je zahájena výstavba pouze na několik a tak je zcela nadbytečné přidávat do ÚP další zastavitelné území.</p> | <p>přírody a krajiny, s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace a ÚAP, s požadavky na ochranu veřejných zájmů</p>                                          | <p>Ad 1. Lokalita Na Kbeli patří mezi hlavní rozvojové lokality obce, návrh územního plánu dlouhodobou koncepcí potvrzuje, vymezení ploch a potvrzení v novém územním plánu bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány v oblastech ochrany ZPF, přírody a krajiny, v částech ploch jsou vydána rozhodnutí;</p> <p>Ad 2. Biokoridor je v platném ÚP vymezen v šíři 20 m, LBK byl upřesněn v souladu s požadavkem orgánu ochrany přírody a krajiny dle odborného podkladu Plánu ÚSES ORP Černošice;</p> <p>Ad 3. Dopravní obsluha je navržena samostatně na území obce Úhonice a obce Ptice, propojení je znemožněno z obce Ptice;</p> <p>Ad 4. Pro zastavitelné plochy byla doplněna podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí z důvodu zajištění potřebné veřejné infrastruktury;</p> <p>Ad 5. Regulace je podrobně stanovena, byla upravena na základě požadavků zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>Ad 6. Stavební uzávěra nebyla vyhlášena, je v pravomoci orgánů obce; nelze řešit ÚP.</p> <p>Ad 7. Pozemky jsou průběžně zastavovány, S realizací veřejné ČOV a veřejné kanalizace lze očekávat nárůst počtu realizovaných staveb.</p> |
| P 37 | <div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> | 233912/2025<br>ze dne<br>21.10.2025 | <p>Žádá o stanovení na pozemcích na okraji obce Úhonice a na polní cestě parc. č. 715/5 a parc. č. 1290 zvláštní území ochrany přírody ohroženého druhu Roháče obecného - byl zaznamenán v oblasti od silnice směřující na Nenačovice směrem na jihozápad po bezejmenné polní cestě (po pozemku parc.č. 715/5) až k pozemku parc.č. 1290/25. Jeho výskyt je zřejmě na větší ploše. Samec byl spatřen a vyfotografován v červnu 2024 na pozemku parc. č. 143/71 v k.ú. Úhonice, dále byl v červenci 2024 spatřen těsně u polní cesty (pozemek p.č. 715/5) a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>- pozemky parc. č. 715/5 a parc. č. 1290</p> <p>- stanovení zvláštní území ochrany přírody</p> <p>- v k. ú. Úhonice se nachází ohrožený druh roháče obecného</p> | <p><b>Připomínce nebylo vyhověno.</b></p> <p>Územní plán není nástrojem pro vymezení zvláštní území ochrany přírody. Podle údajů z územně analytických podkladů na území obce není lokalita výskytu vybraných zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem evidována. Ochrana zvláště chráněných druhů je zajištěna zákonem. Orgán ochrany přírody k návrhu územního plánu uplatňoval stanoviska (poslední SZ_060211/2025/KUSK ze dne 19.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|      |                                                                         |                                     |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                         |                                     | koncem června 2025 na pozemku parc. č. 1290/2 (možná parc. č. 1290/25), v terénu se to těžko určuje. Samička byla spatřena v květnu 2024 u polní cesty parc. č. 715/5.                                                         |                                                                                                                                    | 5. 2025), dotčený orgán ve svém stanovisku uvádí, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních ÚSES nemá ke koncepci připomínky. |
| P 38 | <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> | 233896/2025<br>ze dne<br>21.10.2025 | Žádá aby případná nová komunikace v ulici Ke Hřišti byla zakreslena do pozemků majitelů protějších nemovitostí, případně, aby k rozšíření této cesty vůbec nedošlo, nikoliv, aby nezasahovala na jejich pozemek parc. č. 1296. | - pozemek parc. č. 1296<br>- nesouhlasí, aby rozšíření komunikace na 8,5 m v ulici Ke Hřišti případně zasahovalo na jejich pozemek | <b>Připomínka je bezpředmětná.</b><br>Rozšíření komunikace není navrženo, plocha pro komunikaci nezasahuje do pozemku parc. č. 1296, k.ú. Úhonice.                                                                                                                                             |