

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECH

upravené podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Ořech
datum schválení	16.4.2014
číslo usnesení	4/2014
jméno oprávněné osoby	starosta Miroslav Helt
podpis	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka: 

## OBSAH:

A.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území .....	3
A.1	Požadavky na urbanistickou koncepci	3
A.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	5
A.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	7
B.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	9
C.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	9
D.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	10
E.	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	10
F.	Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	11

Požadavek na pořízení nového územního plánu Ořech vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 21.9.2011. Důvodem pro pořízení nového územního plánu Ořech (dále jen „ÚP Ořech“) je ustanovení § 188 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon), které ukončuje platnost územně plánovací dokumentace schválené před 1.1.2007 a také nutnost aktualizovat stávající Územní plán sídelního útvaru Ořech, zejména stanovením základní koncepce dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území.

V současné době platí pro území obce Územní plán sídelního útvaru Ořech (dále jen „ÚPnSÚ Ořech“) schválený v roce 1994, který byl změněn Změnou č.1 ÚPnSÚ Ořech z roku 2002 a Změnou č.2 ÚPnSÚ Ořech z roku 2012.

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území**

Obec Ořech je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR) i dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR).

Obec Ořech sousedí s hl. m. Prahou, kam směřuje většina obyvatelstva do zaměstnání a částečně i za občanskou vybaveností. Obec je přímo napojena na rychlostní silnici R1, což vytváří potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit. Obec Ořech je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území, zejména rozvoj ploch smíšených výrobních podél rychlostní komunikace a ploch bydlení v jižní části území. Sídlo je zatíženo tranzitní dopravou z jiných obcí, směřující na rychlostní silnici.

Územní podmínky obce jsou nevyvážené – má kvalitní podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel, ale podmínky pro příznivé životní prostředí jsou nedostatečné.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to bude prověřena možnost rozvoje bydlení, odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti.

Cílem dalšího rozvoje území je zachovat rezidenční charakter obce s historickým jádrem. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenými dominantami architektonických prvků (zejména Kostel Stětí svatého Jana Křtitele a fara).

Podrobněji viz požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Ořech na území okolních obcí a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

### **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

#### **A.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Na území obce Ořech se požadavek týká zejména významných architektonických staveb obce – kostel Stětí svatého Jana Křtitele a fara, zachované urbanistické struktury centra sídla a údolí Radotínského potoka.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Ořech bude zejména prověřeno další využití bývalého církevního statku v centru obce.

#### **A.1.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

ZÚR stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Ořech:

- ZÚR Středočeského kraje potvrzuje zařazení obce Ořech do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha
- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou silnice nadřazené sítě a zejména na plochy brownfields
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy
- koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny
- navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny
- soustředit se na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

### **A.1.3 Upřesnění požadavků z územně analytických podkladů (ÚAP)**

Požadavky na odstranění nebo omezení:

- urbanistických závad
  - srůstání zástavby s obcí Zbuzany
  - nedostatečně řešená veřejná prostranství
  - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo
- hygienické závady
  - hluk ze silniční dopravy - v zastavěném území prověřit protihluková opatření, nenavrhovat plochy bydlení v území zatíženém hlukem

### **A.1.4 Upřesnění dalších požadavků**

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území. Nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec.

Návrh ÚP prověří zachování stávajících zastavitelných ploch dle platného ÚPnSÚ Ořech. Bude prověřen rozsah ploch smíšených výrobních a ploch výroby a skladování v rozsahu platného ÚPnSÚ Ořech.

Obytná zástavba by měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl nebo jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.

Hlavní požadavky na prověření vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- doplnění menší lokality pro smíšené bydlení nebo bydlení navazující na zastavěné území situované zejména mezi zastavěným územím a hřbitovem, mezi zastavěným územím a „kopcem“ (bývalou skládkou)
- prověřit vhodnost vymezení bydlení při východní hranici katastru v návaznosti na sousední Zmrzlík (Praha - Řeporyje) zejména s ohledem na možnost napojení na infrastrukturu obce Ořech, nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo a střetu s navrženým koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu ze ZÚR E01 (elektrické vzdušného vedení velmi vysokého napětí 400 kV)
- v území zasaženém zvýšenou hlukovou a imisní expozicí v blízkosti rychlostní silnice R1 nebudou vymezovány plochy, ve kterých by bylo možné umístit objekty podléhající splnění hlukových limitů
- vymezení ploch zemědělské výroby (ekofarmy) na jih od okraje sídla
- prověřit potřebnou šířku pásu sídelní zeleně mezi stávajícím zastavěným územím a plochami pro zemědělskou výrobu, zejména prověřit možnost rozšíření ploch zemědělských místo sídelní zeleně
- vymezení ploch pro kynologii na jih od okraje sídla
- prověřit další rozvoj staveb pro rodinnou rekreaci umístěných na lesních pozemcích s ohledem na zachování lesa
- upřesnit podmínky existence a další rozvoj stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků

- prověřit možnost omezení staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa a nové zastavitelné plochy navrhnout jen ve výjimečných odůvodněných případech
- prověřit možnost samostatného golfového tréninkového prostoru bez realizace golfového hřiště
- prověřit podmínky uvedené v platném ÚPnSÚ Ořech: v komerční zóně prověřit max. velikost staveb z pohledu od Pražského okruhu, zrušit funkci vymístění
- prověřit vymezení plochy pro zázemí technických služeb obce na pozemku „kopce“
- v území nacházejícím se v CHKO Český kras prověřit nenavrhování rozvojových ploch bydlení, rekreace, výroby, které by rozšiřovaly zástavbu do volné krajiny
- v území nacházejícím se v CHKO Český kras prověřit stabilizaci plochy pro individuální rekreaci na levém břehu Radotínského potoka (lokality "V lesích"), na zbývajícím území prověřit rozsah ploch s rozdílným způsobem využití pro individuální rekreaci pouze v rozsahu stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

## **A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Návrh ÚP se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně a na zlepšení prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu.

### **A.2.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní.
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- V oblasti dopravní infrastruktury vymezuje PÚR ČR 2008 na území obce Ořech koridor vysokorychlostní dopravy VR1, jedná se o dopravní spojení na trase (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Plzeň–Praha.

### **A.2.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

- zpřesnit koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň, úsek Praha - Beroun (tunel) pro umístění veřejně prospěšné stavby D200
- na území obce Ořech je vymezen koridor elektrického vzdušného vedení velmi vysokého napětí jako veřejně prospěšná stavba v oblasti energetiky - E01 vedení 400 kV - TR Výškov - TR Řeporyje
- vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť – obchvat silnice III/00510, III/1154, III/6002 a III/00516
- přes území obce Ořech je doporučena cyklotrasa A12. Její trasa vychází z aktualizace generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje z r. 2008, jehož koncepce je potvrzena i v ZÚR. V návrhu ÚP bude upřesněno její vedení a bude dbáno na koordinaci návaznosti se sousedními obcemi. ZÚR SK stanovuje pro územní plánování úkol navrhnout v územních plánech nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“.

### **A.2.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

- dopravní závady - vysoká intenzita dopravy - prověřit snížení intenzity dopravy vybudováním přeložky silnice III/00510, III/1154, III/6002 a silnice III/00516
- ohrožení území sousedních obcí povodněmi - důsledně řešit likvidaci dešťových vod se zajištěním dostatečné retence
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích bez zajištění likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
- málo vodnaté území - prověřit další rozvoj s ohledem na území s málo vodnatými toky (problémy spojené s likvidací splašků)

- poškozování stávajících turistických cest jízdou na koni - navrhnu koncepci hipostezek, popř. rozvoje koňských farem
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod a jsou dopravně obtížně dostupné - zamezit změnám užívání chat na stavby užívané k trvalému bydlení bez zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury

V návrhu ÚP Ořech budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

## **A.2.4 Upřesnění dalších požadavků**

### Dopravní infrastruktura

- prověřit možnosti rozšíření stávajících nevyhovujících komunikací v obci vč. řešení chodníků - Územím obce Ořech prochází silnice III. třídy č. 1154 a 6002 a silnice III. třídy č. 00510 a 00516. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací
- prověřit trasy obchvatů obce včetně kruhové křižovatky vymezených v platném ÚPnSÚ Ořech a pásu na inženýrské síti zejména vzhledem ke vzdálenosti od stávajících obytných území a k zajištění bezproblémového křížení s cyklo a pěší dopravou
- vybudování obchvatů obce by mělo nahradit komunikace III. třídy procházející obcí
- prověřit potřebu protihlukových opatření navržených obchvatů, případná protihluková opatření obchvatů obce řešit především terénními valy a vzrostlou zelení
- prověřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání
- pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť)
- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť III. třídy, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí III. třídy, zejména z důvodů bezpečnosti provozu
- napojení nových komunikací na silnice navrhnout tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu
- návrh ÚP uvede pro nové dopravní stavby kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot (ČSN 736110)
- návrh ÚP Ořech prověří vedení a návaznost cyklistických tras, bude prověřena možnost vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání.
- v návrhu ÚP Ořech budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické propojení se sousedními obcemi.
- prověřit vedení autobusové hromadné dopravy ulicí Kopaninskou s otočkou autobusu
- navrhnout plochu pro otočku autobusu v zeleném prstenci v návaznosti na ulici Ke Kalinovu mlýnu
- prověřit zrušení části navržené místní komunikace (podél „kopce“) od ulice Na Beránku III na Sliveneckou včetně propojení s ulicí Polní
- prověřit vymezení komunikace propojující ulice Zahradní a Slivenecká
- komunikace navrhovat tak, aby byl zajištěn přístup pro požární techniku (obratíště, přístup mimo OP nadzemních energetických vedení)

### Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena v koncepci technické infrastruktury. Plně budou respektována veškerá ochranná pásma sítí technické infrastruktury.

- návrh prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod na obecní ČOV zejména s ohledem na požadavky vyplývající z rozsahu zastavitelných ploch
- návrh prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry, včetně řešení zdrojů požární vody
- nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV
- u staveb, kde není napojení na ČOV možné, bude navržen způsob čištění odpadních vod, které je v souladu s příslušnou legislativou

- bude kladen důraz na důsledné řešení likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním
- bude prověřena potřeba separace bioodpadu
- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku
- bude prověřena možnost elektrifikace chatových osad na lesních pozemcích zejména z pohledu souvislých porostů lesů, cenných z hlediska rekreační funkce, funkce půdoochranné, vodoochranné, klimatické a krajinyotvorné a ochrany území CHKO
- vymezit plochu pro vodojem na pozemku „kopce“ dle reálného záměru
- prověřit vymezení koridorů pro vedení inženýrských sítí k ekofarmám podél cesty Ke Kalinovu mlýnu

#### Občanské vybavení

- návrh prověří dostatečnost občanského vybavení, zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport, případně navrhne jejich rozšíření s ohledem na bilanci rozvoje bydlení
- prověřit rozsah pozemků potřebných k rozšíření školy a sportoviště školy vymezených v platném ÚPnSÚ Ořech

#### Veřejná prostranství

- návrh ÚP prověří možnost vymezení veřejných prostranství
- návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství nejen v centru sídla, ale rovněž i v jeho odlehlejších částech
- do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích

### **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

#### **A.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR**

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – týká se zejména jižní a východní části území obce (návrh prověří zpracování výsledků územní studie Zelené pásy pořízené Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2009).

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

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

#### **A.3.2 Upřesnění požadavků ze ZÚR**

Přes území Ořech vede regionální biokoridor RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí. V jižní části území je regionální biocentrum RC 1414 Radotínské údolí. V ZUR jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. ZUR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: zpřesnit vymezení regionálních a neregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost zpřesnit vymezení ochranných zón neregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

ZUR vymezují na území obec Ořech následující krajinné typy:

#### S19 – krajina sídlení

- ZUR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
  - vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny

- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

#### U17 – krajina příměstská

- ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
  - vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení
  - změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

#### P05 – krajina přírodní

- ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
  - zachování přírodních a krajinářských hodnot;
  - změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

ZUR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny.

ZÚR naznačují koridorové vazby v krajině v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- „zelené klíny“ – propojení příměstského území s územím Prahy;
- polyfunkční a veřejný charakter koridoru.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správného území hl. m. Prahy a jeho zázemí;
- koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu - např. plochy smíšené v nezastavěném území. Pokud osu představuje vodoteč, měla by být dle možnosti v těžišti pásu. Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

Dále jsou v ZUR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky)

Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1 stanovuje úkol chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

### **A.3.3 Upřesnění požadavků z ÚAP**

závady ve využití krajiny

- prověřit možnosti revitalizace vodních toků v obci
- omezit negativní vliv chatových osad na přírodu a krajinu (případný rozvoj umožnit pouze za předpokladu napojení lokalit na dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu)

### **A.3.4 Upřesnění dalších požadavků**

Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

Budou vymezeny prvky ÚSES v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.

V ÚP Ořech budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území (údolí Radotínského potoka).

Formulovat principy pro výsadbu ev. kultivaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem.

Při zpracování ÚP Ořech nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. U změn, které souvisejí se zábořem zemědělské půdy je nutné zachovat přístup na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

Dále bude prověřena a navržena obnova a revitalizaci ostatních vodních toků v řešeném území (zejména koryto Radotínského potoka) a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.



Budou prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a vyloučení staveb v nezastavěném území s ohledem na §18 odst. 5 stavebního zákona a na ochranu přírody a krajiny.

Budou prověřeny potřebné změny využití ploch v nezastavěném území s cílem zvýšení ekologické stability krajiny, posílení estetických a přírodních hodnot krajinného rázu a podpora udržitelného využívání krajiny.

Návrh ÚP prověří zachování stávajících ploch dle platného ÚPnSÚ Ořech.

Hlavní požadavky na prověření vymezení ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- bude prověřen rozsah ploch pro golfové hřiště v rozsahu platného ÚPnSÚ Ořech a případné rozšíření východním směrem
- bude prověřeno využití „kopce“ ke zřízení vyhlídky, rekreačně sportovního využití a s tím souvisejících služeb, popř. i plocha pro pořádání poutí, prověřit rozšíření pozemku JV části kopce pro zajištění dojezdové plochy pro lyžování a sáňkování
- zapracovat funkci vodoteče včetně nátoky a odtoku v Hájoence k retenční nádrži a řešit průběžnou návaznost cesty
- prověřit využití pozemku bývalé střelnice (dnes vedena jako sportoviště) ke krátkodobým kulturním a vzdělávacím akcím (táboření, soutěže, apod.)
- zapracovat rekultivaci staré zátěže (bývalou skládku) a stanovit využití
- prověřit vhodnost vymezení lesoparku při jihovýchodní hranici katastru zejména s ohledem na střet s navrženým koridorem pro veřejně prospěšnou stavbou E01 (elektrické vzdušného vedení velmi vysokého napětí 400 kV)
- v území nacházejícím se v CHKO Český kras prověřit k ochraně přírodních hodnot požadavek na vymezení ploch přírodních, které budou zahrnovat 1. a 2. zónu CHKO Český kras a prvky ÚSES - využití ploch přírodních bude podřízeno požadavku zachování nebo zlepšení přírodního stavu, posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko- stabilizační funkce

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

V nadřazené územně plánovací dokumentaci nejsou vymezeny žádné požadavky na územní rezervy a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

## **C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Návrh ÚP Ořech prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství a stavba na tomto pozemku)

V návrhu ÚP Ořech bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření zejména v těchto oblastech:

### Veřejná infrastruktura

- Dopravní infrastruktura - případné úpravy a návrhy místních komunikací (propojení komunikace mezi ulicemi Uhelná a Zbuzanská, ulice Severní, zajištění průchodu kolem Kalinova mlýna), návrhy cyklistických a pěších propojení, obnovení polních cest – pokud možno jejich propojení na stávající cesty na k.ú. Ořech případně i na okolní katastry, další veřejné cesty
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (čistírna odpadních vod, vodovodní úpravný, čerpací stanice, vodojemy, propojovací vodovodní řady, koridory pro technickou infrastrukturu podél obchvatu, trafostanice, apod.).

- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu (zázemí pro technické služby obce, rozšíření školy a sportoviště školy, další veřejná sportoviště, stadion, sportovní hřiště v osadách Ariana a Západní Míle, osadní klubovnu u Kalinova mlýna, stávající hřbitov a pozemky pro nový hřbitov včetně parkoviště proti hřbitovu)
- Veřejná prostranství - veřejná zeleň (pozemek bývalé pískovny, existující pásy veřejné zeleně, navržené pásy veřejné zeleně, zeleň na pozemcích bývalé skládky „kopce“)

#### Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi (zejména z přívalových dešťů) a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

#### Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

### **D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Návrh ÚP Ořech prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event. uzavřením dohody o parcelaci.

### **E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

### **F. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh ÚP Ořech bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Ořech bude zpracován pro celé území obce Ořech (k.ú. Ořech). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

ÚP Ořech bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce veřejné infrastruktury .....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

V koordinačním výkrese budou zakreslena všechna ochranná pásma a další limity omezující využití území.

Výkres koncepce uspořádání krajiny bude zpracován v samostatném výkrese, nebude-li možné v hlavním výkrese přehledně zobrazit navrženou koncepci uspořádání krajiny.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

### **G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Na území obce Ořech se nachází Evropsky významná lokalita a přírodní rezervace Radotínské údolí. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil vliv koncepce na EVL a ptačí oblasti, proto není potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů na EVL a ptačí oblasti. Příslušný úřad požaduje zpracovat Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA) proto bude zpracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Bude provedeno vyhodnocení vlivů především na:

- zábor zemědělské půdy, přírodu, faunu, flóru (ekofarmy a golf uprostřed polností)
- podzemní a povrchové vody, vč. možného ovlivnění odtokových poměrů
- zvýšenou dopravní obslužnost v otevřené krajině
- navržení případných kompenzačních opatření.

Ve vyhodnocení bude kapitola závěry a doporučení s uvedením jasných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s lokalitami souhlasit, souhlasit s podmínkami nebo nesouhlasit.