



# Územní plán Ořech odůvodnění

leden 2024

<b>OBJEDNATEL</b>	<b>Obec Ořech</b> , Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech
Určený zastupitel	Miroslav Helt (místostarosta)
<b>POŘIZOVATEL</b>	<b>Městský úřad Černošice</b>
	Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
	Ing. Hana Štefková
<b>ZHOTOVITEL</b>	<b>U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování</b>
	Perucká 11a, 120 00 Praha 2
Projektant	Ing. arch. Marek Bečka, č. aut. 4502 v ČKA
<b>Řešitelský tým</b>	
Urbanismus, koordinace	Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA Ing. arch. Marek Bečka, č. aut. 4502 v ČKA
Příroda a krajina	Ing. Františka Šatná
Územní systém ekologické stability	Ing. Františka Šatná, Ing. Alena Šimčíková, č. aut. 1845 v ČKA
Doprava	Ing. arch. Marek Bečka, Ing. Petr Starý, č. aut. 917 v ČKAIT
TI – vodní hospodářství	Ing. Štěpán Vizina
TI – energetika	Ing. arch. Helena Stejskalová, Václav Perný
Demografie	Mgr. Petr Koloušek
Životní prostředí	Mgr. David Třešňák
Zábory půdního fondu	Ing. Štěpán Vizina
GIS, grafické výstupy	Ing. arch. Marek Bečka, Ing. arch. Helena Stejskalová



# Územní plán Ořech odůvodnění

## část zpracovaná zhotovitelem

(1. část ze 3)



**U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování**

leden 2024

## Obsah

C	Textová část odůvodnění územního plánu.....	7
C.1.	Postup při pořízení územního plánu.....	7
C.2.	Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
C.2.1.	Soulad s politikou územního rozvoje.....	7
C.2.2.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
C.3.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	9
C.4.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	9
C.5.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	9
C.6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	10
C.7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.).....	14
C.8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	15
C.9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	15
C.10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	18
C.10.1.	Vymezení zastavěného území.....	18
C.10.2.	Ochrana a rozvoj hodnot.....	19
C.10.3.	Základní koncepce rozvoje.....	20
C.10.4.	Urbanistická koncepce.....	21
C.10.5.	Plochy s rozdílným způsobem využití.....	25
C.10.6.	Odůvodnění navržených rozvojových ploch.....	31
C.10.7.	Technická infrastruktura – energetika.....	45
C.10.8.	Technická infrastruktura – vodní hospodářství.....	48
C.10.9.	Dopravní infrastruktura.....	50
C.10.10.	Občanské vybavení.....	55
C.10.11.	Systém veřejných prostranství a sídelní zeleně.....	56
C.10.12.	Odpadové hospodářství.....	58

C.10.13.	Koncepce uspořádání krajiny.....	58
C.10.14.	Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	72
C.10.15.	Regulační plán, územní studie, dohoda o parcelaci.....	75
C.10.16.	Pořadí změn v území (etapizace).....	76
C.10.17.	Autorizovaný architekt.....	76
C.11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	76
C.12.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem.....	76
C.12.1	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	76
C.12.2.	Vyhodnocení souladu s dalším postupem.....	78
C.13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	78
C.14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	78
C.14.1.	Použitá metodika.....	78
C.14.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	80
C.14.3.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	89
C.15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	91
C.16.	Vyhodnocení připomínek a stanovisek.....	91
	Seznam použitých zkratk .....	91
D	Grafická část odůvodnění územního plánu.....	92

## C Textová část odůvodnění územního plánu

### C.1. Postup při pořízení územního plánu

Postup při pořízení územního plánu je uveden v části odůvodnění zpracované pořizovatelem.

### C.2. Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění, leží řešené území v rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tomu odpovídá i návrh koncepce rozvoje celého území. Dále řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní trati Praha – Plzeň, přičemž vedení trati je zde navrženo v hluboko uloženém tunelu; s ohledem na to není uvažováno s jeho průmětem do uspořádání území. Řešené území protíná rozvojový záměr dvojitěho elektrického vedení 400 kV Hradec – Řeporyje, který je v územním plánu vymezen překryvnou vrstvou „koridor pro dvojitě nadzemní elektrické vedení 400 kV“. Řešené území neleží ve specifické oblasti.

Pro obec Ořech dále vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR.

Územní plán je se všemi výše uvedenými požadavky v souladu. Konkrétně:

- Předpoklady pro udržitelný rozvoj území vytváří územní plán vyváženým návrhem, který umožní jak zachování příznivých podmínek pro bydlení, tak pro hospodářské aktivity. Přitom jsou chráněny přírodní hodnoty území.
- Územní plán chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Prostorové podmínky pro zástavbu jsou navrženy tak, aby nebyla narušena stávající struktura, charakter a výšková hladina zástavby, a aby byly ochráněny stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídla.
- Územní plán předpokládá jednak využití proluk ve stávající zástavbě a jednak zarovnání okraje zastavěného území tak, aby byl tvar sídla kompaktní.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury, především návrhem silničního obchvatu obce, stabilizací stávajících ploch veřejné infrastruktury a návrhem ploch pro její další rozvoj, rozvojem systému veřejných prostranství a sídelní zeleně a doplněním cest v krajině, které zlepší přístupnost území.
- Územní plán v podmínkách využití a prostorového uspořádání území stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.
- Územní plán vytváří předpoklady pro využití rekreačního potenciálu území, který představuje především údolí Radotínského potoka a do budoucna rovněž zelený prstenec kolem sídla a Kopec. Jsou respektovány cyklistické a turistické trasy a vytvářeny podmínky pro jejich další rozvoj (doplnění cest v krajině).
- Návrh nevytváří nebezpečí nové fragmentace krajiny bariérami dopravní a technické infrastruktury.
- Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině jsou nastaveny tak, aby se snižovalo nebezpečí vodní i větrné eroze.
- Územní plán obsahuje návrh krajinné zeleně.

#### C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR, vydány 7.2.2012) vyplývají následující požadavky.

- a) Požadavky vyplývající z umístění v rozvojové oblasti OB1 – zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
  - vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech mj. do směru Plzeň, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích,

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields,
  - rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové 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 v územních plánech obcí,
  - vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu včetně kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek,
  - vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy,
  - chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst,
  - koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti,
  - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
  - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.
- b) Požadavky vyplývající z umístění v rozvojové oblasti OB1 – úkoly pro územní plánování:
- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR
  - vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť
  - ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny
  - respektovat požadavky na ochranu chráněné krajinné oblasti Český kras
  - respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – regionálního biocentra 1414 Radotínské údolí.
- c) Požadavky vyplývající pro koridor vysokorychlostní železniční trati D200 (kap. 4.1.1.2):
- ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby koridor v šířce 600 m.
- d) Požadavky vyplývající pro cyklistickou dopravu (kap. 4.1.2.5):
- v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.
  -
- e) Požadavky, vyplývající z vymezení cílových charakteristik krajiny (konkrétně z kap. 6.9):
- zajistit propojení příměstského území s územím Prahy (zelené klíny); tyto koridory by měly být promítnuty v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu – plochy smíšené v nezastavěném území; minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.

Požadavky jsou zpracovány následujícím způsobem:

- a) realizace vysokorychlostní trati není vzhledem k její plánované trase v tunelu územním plánem dotčena (příčemž v jejím koridoru územní plán požaduje při umístění hloubkových staveb prokázání, že tyto stavby neohroží realizaci železničního tunelu); ekonomické aktivity jsou soustředěny do ploch ve vazbě na Pražský okruh (MÚK Řeporyje-Ořech a ni napojený navrhovaný obchvat obce); jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení obsluhy sídla hromadnou dopravou (autobusy) vymezením plochy pro otáčení autobusů a potažmo možností zřízení nových zastávek; pro rozvoj bydlení jsou v maximální míře využity zastavitelné plochy, vymezené dosavadním územním plánem obce a navazující vhodně na zastavěné území; jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace, a to zachování a rozvoj rekreačních turistických a cyklistických tras, rozvoj alternativních forem rekreace (farmy), vymezení rekreačního prstence kolem sídla a rekreačních ploch Kopce, vymezení ploch pro parkoviště, pensiony, apod.; je chráněna a zlepšována prostupnost krajiny vymezením důležitých cest do samostatných ploch (s podmínkou zachování průchodnosti) a vymezením bezmotorových propojení; rozvoj je koordinován s hl. městem Prahou (zejm. plocha pro případný posun nadregionálního biokoridoru K177 na území obce Ořech); jsou popsány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty i krajinný ráz vč. forem jejich ochrany (více viz kap. C.10.2.); krajina je usměrněním ploch pro novou zástavbu, návrhem ploch změn v krajině a



nastavením podmínek využití území chráněna před nekoordinovanou zástavbou a je zvyšována její ekologická stabilita;

- b) koridor vysokorychlostní tratě Praha–Beroun nebylo vzhledem k její plánované trase v tunelu nutné zpřesňovat, neboť se do uspořádání území nepromítne; koridor elektrického vedení 400 kV byl zpřesněn v souladu s územně technickou studií ČEPS Invest a.s. ze dne 7.4.2014; byly vymezeny přeložky silnic III. třídy, sloužící zlepšení vazeb sídel položených zejména jižně a západně od Ořecha na Pražský okruh; rozsah zastavitelných ploch v sídle a jejich využití byly stanoveny s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení (zejména veřejného); v podmínkách využití ploch byly zohledněny požadavky na ochranu chráněné krajinné oblasti Český kras; bylo zpřesněno vymezení regionálního biocentra 1414 Radotínské údolí;
- c) vysokorychlostní trať Praha–Beroun se vzhledem k její plánované trase v hluboce uloženém tunelu (cca 100 m) do uspořádání území nepromítne, s ohledem na to nebyl koridor vymezen;
- d) územní plán vytváří podmínky pro nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to jejich umožněním v celé škále ploch, zahrnujících veřejná prostranství, a v příhodných krajinných plochách; zejména se to týká dálkové cyklotrasy 0013, kterou lze od MÚK Řeporyje–Ořech převést v rámci severní a západní části zeleného prstence okolo sídla až do prostoru, kde silnice III/00510 (ul. Karlštejnská) opouští území obce ve směru Chýnice;
- e) zelené pásy, vymezené v ZÚR, územní plán respektuje a vymezuje pro ně plochy o minimální šířce 100m, přičemž pás v severovýchodním cípu území obce zařazuje v souladu s požadavkem ZÚR do ploch smíšených nezastavěného území; pás v jižní části území obce je nicméně zařazen s ohledem na charakter území (lesnaté údolí s regionálním biocentrem), na návaznosti (plochy lesní "LR" na území hl. m. Prahy) a na navrhované podmínky využití do ploch lesních všeobecných (LU) a ploch přírodních všeobecných (NU) – toto zařazení lépe odpovídá konkrétním podmínkám v území a smysl požadavku ZÚR (propojení území, polyfunkční a veřejný charakter koridoru) je tak rovněž naplněn.

### **C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování**

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Rozsah navržených ploch novým územním plánem je úměrný velikosti obce a snaží se zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak archeologického dědictví. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Jsou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby.

Tento územní plán koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území. Stabilizací územního systému ekologické stability, návrhem doplnění jednotlivých prvků ÚSES a dalších ploch zeleně v sídle i v krajině bude zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

### **C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

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

### **C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, je uvedeno v tabulkách v příloze tohoto odůvodnění.

## Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

### Umístování vybraných staveb v Koridoru RR směrů – zájmovém území pro nadzemní stavby

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany „Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby“ (jev ÚAP 82a), které je nutno respektovat dle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.

### Umístování vybraných staveb na celém území obce Ořech

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany „OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení“ (jev ÚAP 102a), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. 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). Jde 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.

Na celém správním území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby (jev ÚAP 119) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.):

- 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).

## **C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 104161/2013/KUSK ze dne 7.8.2013 k projednávanému návrhu zadání územního plánu Ořech uplatnil požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA), proto bylo zpracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí na základě předloženého návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu Ořech na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, proto není potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů na EVL a ptačí oblasti.

## Shrnutí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

### Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

#### *Horninové prostředí a geologie*

Horninové prostředí nebude koncepcí dotčeno.

#### *Vodní režim*

Koncepce se přímo dotýká vodního režimu v několika směrech. Retence srážkových vod je ovlivněna veškerými záměry podmíněnými zpevněním nebo zastavěním ploch. V tomto ohledu územní plán podmiňuje rozvoj zajištěním vsaku nebo retence (a využití) srážkových vod. Navrženy jsou rovněž konkrétní opatření ke zlepšení tohoto stavu (retenční nádrže). Některé návrhy změn v krajině jsou kompenzačního charakteru a povedou ke zmírnění negativních dopadů vyplývajících z návrhu zastavitelných ploch a ploch přestaveb. Pro záměry platí i podmínky vyplývající z dalších norem. Veškeré změny, které to svým charakterem vyžadují (obytná funkce, výrobní a další komerční funkce, občanská vybavenost), jsou podmíněny řešením likvidace odpadních vod, a v tomto směru proto koncepce negativní vliv nenese (rovněž podmíněno dalšími předpisy). Významným vlivem na vodu v řešeném území by byla realizace golfového hřiště (systém drenáží, nutnost závlah atd.) – tento záměr však byl po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu opuštěn, dotčené plochy budou i nadále využity pro zemědělství.

#### *Hygiena životního prostředí*

Řada navržených změn bude mít potenciální vliv na hygienu životního prostředí. Územní plán zahrnuje podmínky k minimalizaci negativních vlivů. Konkrétnější podmínky jsou definovány v dalších předpisech. Další navržená opatření v případě jejich realizování naopak povedou ke zlepšení stavu v území (návrhy ploch přírodních, smíšených nezastavěného území a dalších).

Dokumentace SEA zmiňuje vliv na hlukovou situaci jako málo významný (sídlo bude vybudováno v obvodu obce zbaveno transitní dopravy, doprava generovaná přímo v obci naopak naroste). Vliv na ovzduší je závislý na konkrétních záměrech, ovšem vzhledem ke stanoveným podmínkám (v ÚP i mimo něj) se nepředpokládá významný vliv na kvalitu ovzduší a klimatu. V území nevzniknou vlivem koncepce skládky ani jiné záměry, které by představovaly ekologickou zátěž. Vlivem koncepce nebudou dotčeny přírodě blízké plochy, krajinné hodnoty a další plochy s pozitivním vlivem na hygienu životního prostředí.

#### *Ochrana přírody, krajiny a památek*

Civilizační a kulturní hodnoty nejsou návrhem negativně dotčeny. Pro území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie vyplývají požadavky z dalších právních předpisů.

V plochách, do kterých zasahují prvky ochrany přírody a krajiny (CHKO, EVL, VKP), je stanoveno vhodné funkční využití a další podmínky jejich využití. ÚSES je koncipován tak, aby byla zjednodušena možnost založení jeho nefunkčních částí, nedocházelo ke střetům s jinými záměry a systém byl potenciálně funkční. Krajinný ráz v řešeném území nebude dotčen v případě, že bude dbáno na zachování zeleně po obvodu sídla a odpovídající podobu solitérních statků v krajině (zajistit to má podmíněně zpracováním regulačních plánů). Realizace golfového hřiště by zcela nepochybně změnila ráz krajiny v severovýchodní části řešeného území – tento záměr však byl na základě stanoviska dotčeného orgánu opuštěn.

#### *ZPF a PUPFL*

Lesní pozemky nejsou koncepcí přímo ovlivněny, do souladu se stavem v území je uvedena situace v jižní části obce, kde je pro existující objekty stanoveno odpovídající funkční využití. Mimo to není navržen zábor lesních pozemků. Vliv na PUPFL je proto hodnocen jako nevýznamný.

Zábor ZPF je navržen ve velkém rozsahu, a to v převažující většině na půdách kvalitních (I. a II. třídy ochrany), které v území dominují. Realizace golfového hřiště by na ZPF měla rovněž negativní dopad – tento záměr však byl na základě stanoviska dotčeného orgánu opuštěn. Vzhledem k faktu, že území obce (včetně ploch v sídle a jeho okolí) je v převážně většině pokryto kvalitními půdami, nebylo možné návrh ÚP koncipovat bez negativních dopadů na ně, přesto je celkový vliv koncepce na ZPF hodnocen jako významně negativní.

## Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

### *Hygiena životního prostředí*

Výrazným posunem v kvalitě obytného prostředí je navržení obchvatu obce, který má pro obec potenciálně pozitivní význam. Dojde k redukci intenzity dopravy v zastavěném území obce, s čímž souvisí pokles hlukové zátěže a prašnosti, a zvýšení bezpečnosti obyvatel. Toto navržené opatření (stavba) je jednoznačně přínosem pro obec, na jeho realizaci je navíc vázána řada dalších navržených záměrů s předpokládaným pozitivním dopadem na udržitelný rozvoj území.

### *Veřejná DI a TI*

Základní koncepce DI je významně ovlivněna právě návrhem obchvatu obce. Ostatní navržené změny nebudou mít v této souvislosti významný vliv.

Obec je kompletně zainvestována inženýrskými sítěmi. Bude docházet pouze k dílčím změnám v závislosti na pokračující výstavbě. Mírný vliv na kvalitu distribuce pitné vody bude mít realizace vodojemu.

### *Sociodemografické podmínky*

Sociodemografické charakteristiky navržená koncepce přímo neovlivní. Lze předpokládat zvýšenou imigraci mladých obyvatel – rodin – a to spíše lépe situovaných (střední vrstva). V tomto směru se ovšem jedná o následek jiných procesů, působících v obecnější rovině.

Občanská vybavenost obce v současnosti dostačuje pro potřeby jejích obyvatel, s mírným přesahem do okolních sídel. Je dále navržena řada ploch pro umístění občanské vybavenosti, potenciálně proto dojde k rozvoji této funkce a obec může představovat pro svoje okolí významnější centrum než dosud, což bude souviset i s hospodářským přínosem.

### *Bydlení*

Bydlení v obci bude pozitivně ovlivněno řadou navržených změn, zejména:

- vyloučením transitní dopravy mimo hlavní sídlo (obchvat),
- vytvořením zeleného prstence kolem sídla, který bude zároveň sloužit jako dobře dostupné veřejné prostranství,
- zlepšením vazeb sídlo – krajina, návrhem rozšíření cestní sítě, navržením vhodného funkčního využití na přechodových plochách,
- zlepšením možností trávení volného času pro obyvatele obce,
- navržením nové zástavby pouze ve vhodných lokalitách bez střetů s limity, v řadě ploch navržených pro bydlení je vyžadováno pořízení regulačního plánu, nebo uzavření dohody o parcelaci, čímž je předpokládán vyšší standard obytného prostředí,
- navržením rozvojových ploch společně s dopravním napojením (nebo bude řešeno podrobněji v rámci RP) a s napojením na síť TI, pokud je takové napojení ekonomicky účelné (není pouze v odlehlých částech řešeného území).

### *Rekreace a cestovní ruch*

Koncepce v souladu s charakterem a polohou řešeného území rozvíjí vhodné druhy rekreace, zejména individuální nepobytovou rekreaci. V tomto směru je nejpodstatnější návrh ploch s funkčním využitím RO (rekreace – oddechové plochy), kde se předpokládá, mimo individuálních, i pořádání větších organizovaných akcí pro veřejnost.

Dále je z hlediska rekreace prospěšný návrh ploch zeleně a rozšíření cestní sítě. Rozvoj masové ani individuální pobytové rekreace naopak není podpořen.

Souvislost s volnočasovými aktivitami má i návrh ploch pro sportovní a tělovýchovné aktivity – konkrétně se jedná o plochu pro kynologické cvičiště a další plochy, ve kterých nejsou stanoveny konkrétní záměry. Původně uvažované plochy pro golfové hřiště a jeho zázemí byly na základě stanoviska dotčeného orgánu vypuštěny. Celkově jsou podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území významně posíleny. Největší měrou se na tom podílí návrh obchvatu obce, návrh rozvoje veřejného prostoru a významné zlepšení možností trávení volného času v řešeném území.

## Územní podmínky pro hospodářský rozvoj

Území má značný hospodářský potenciál a to hlavně ze dvou důvodů:

- příhodná dopravní poloha u dálnice D0, 10 minut cesty od letiště Praha,
- příhodná makroregionální poloha v blízkosti největšího ekonomického uzlu v ČR.

Z výše uvedených předpokladů bylo při návrhu ploch v územním plánu vycházeno a koncepce umožňuje značný hospodářský rozvoj řešeného území. A to v těchto konkrétních směrech:

- rozvoj smíšených výrobních funkcí v plochách HU, a to včetně možnosti lokalizace oborů s vysokou přidanou hodnotou – výzkum a vývoj apod.,
- rozvoj komerční občanské vybavenosti a dalších podnikatelských aktivit – služeb, maloobchodu, drobné řemeslné výroby, ubytování apod., – v plochách SU, resp. za splnění stanovených podmínek i v plochách SV a BI,
- rozvoj udržitelné formy zemědělství – farem, v několika lokalitách ve střední části území,
- realizace sportovišť – kynologického cvičiště, hřiště a dále např. koupaliště nebo jiných (golfové hřiště bylo po veřejném projednání vypuštěno),
- rozvoj občanského vybavení – veřejné infrastruktury, kdy rozsah navržených ploch přesahuje potřeby samotné obce a předpokladem je vytvoření lokálního centra i pro blízké okolí obce. V tomto bodě se primárně nejedná o komerční aktivity, nicméně v řadě konkrétních záměrů je zřejmý ekonomický přínos i pro obec a budou rovněž vytvořena pracovní místa jiného charakteru, než v předchozích bodech.

V případě využití veškerých možností pro hospodářský rozvoj v řešeném území by došlo k rapidnímu nárůstu zaměstnanosti v obci, dalšími přímými kladnými důsledky by bylo značné zvýšení daňových výnosů pro obec. Jedná se nicméně o méně pravděpodobnou variantu vývoje. Spíše lze předpokládat postupný rozvoj výše uvedených funkcí v různém rozsahu. Skutečnou situaci ovšem ovlivní i vnější podmínky, které nelze ÚP efektivně řešit. Zejména nelze s určitostí říci, jaký bude počet pracovních příležitostí a jejich struktura, tj. zdali se bude jednat o spíše nekvalifikovaná pracovní místa, nebo dojde k příchodu subjektů z odvětví s vyšší přidanou hodnotou (která je regulativy k plochám HU preferována) a tím vytvoření míst s požadavky na vysokou kvalifikaci. Podmínky pro obě krajní varianty jsou stanoveny.

### **Vztah územních podmínek**

Výrazné potenciální posílení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území a hospodářských podmínek, které ÚP navrhuje, je v negativním směru vyváženo vlivem na přírodní podmínky, a to zejména vlivem na ZPF. Je navržen významný zábor ZPF I. a II. třídy ochrany, což sebou nese dlouhodobé dopady a relativně nevratné změny. Vliv na další faktory s přímým i nepřímým vlivem na přírodní podmínky je zanedbatelný (přijatelný), resp. v případě realizování navržených opatření dokonce pozitivní. Koncepci lze proto, s výjimkou právě vlivu na ZPF, označit za přínosnou pro udržitelný rozvoj území.

## **Shrnutí vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Zpracované vyhodnocení konstatuje, že požadavky na změnu způsobu využití území oproti současnému stavu, resp. platné územně plánovací dokumentaci, jsou z hlediska vlivů na životní prostředí ve většině případů přijatelné, a to za podmínky respektování níže uvedených opatření. U jednotlivých opatření je doplněno, jak byly do územního plánu zapracovány.

### **Navrhovaná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí – a způsob jejich zapracování**

#### *Ochrana veřejného zdraví*

- plocha Z.6 - doplnit plochy izolační zeleně na kontaktu plochy Z.6 s plochami Z.5 a P.1 – v souladu s pokyny pořizovatele bylo do podmínek využití ploch DS doplněno, že v zastavitelné ploše Z.6 bude na hranici s plochou Z.5 a P.1 vysazena izolační zeleň
- plochy Z.5, Z.20, Z.37 a P.3 - podmínit splněním hygienických limitů dle NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací – podmínky pro uvedené plochy byly doplněny do podmínek využití ploch BI a SX
- plochy Z.2, Z.3, Z.9 a Z.12 - podmínit realizaci plochy realizací příslušné, na uvedené plochy navazující části plochy K.2 (zeleného prstence okolo sídla Ořech) – bylo doplněno do podmínek využití ploch HU

### Ochrana ZPF

- plocha Z.27 - dodržet podmínky vyplývající z návrhu ÚP, tedy etapizaci a realizaci protierozních opatření a výsadbu lesoparku v ploše K.15a – plochy Z.27 a K.15a byly v rámci projednávání návrhu územního plánu velmi výrazně zredukovány; požadavek na etapizaci u plochy Z.27 (spočívající v napojení na síť technické infrastruktury) je nicméně zachován a část této plochy je navržena pro zahradu (ZS.1), která s ohledem na svoji polohu bude sloužit jako protierozní opatření; požadavek na výsadbu lesoparku byl ovšem s ohledem na redukci rozsahu ploch vypuštěn
- plocha K.11 - prověřit možnost etapizace golfového hřiště – záměr golfového hřiště byl po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu opuštěn, dotčené plochy budou i nadále využity pro zemědělství

### Ochrana vod

- plocha Z.25 - doplnit do návrhu ÚP napojení na síť, vč. řešení nakládání s odpadními vodami – tyto požadavky jsou již v návrhu ÚP obsaženy, konkrétně v kapitole „A.13.1 Zadání regulačního plánu na žádost pro lokalitu RP.F1“, podkapitoly „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“ a „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“
- plocha K.11 - doplnit způsob zásobování golfového areálu vodou, vč. bilance – záměr golfového hřiště byl po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu opuštěn, dotčené plochy budou i nadále využity pro zemědělství

### Ochrana přírody a krajiny

- plocha Z.32 - dodržovat podmínky využití z regulačního plánu, po uplynutí lhůty pro jeho vydání pak pro plochy VZ obsažené v ÚP – plocha Z.32 byla v rámci projednávání z návrhu územního plánu vypuštěna, zůstane zachováno stávající zemědělské využití (AU)

### Ostatní

- plochy Z.4, Z.1a a Z.1b - realizace ploch nesmí zamezit pěšimu propojení sídel Ořech a Zbuzany (vede jižně od ploch Z.4 a Z.37) – toto pěší propojení je vymezeno do samostatné plochy PU, která zajišťuje jeho územní ochranu vůči plochám Z.4 a Z.37; požadavek na zajištění vhodného řešení na křížení s obchvatem (plocha Z.1a) byl doplněn do podmínek prostorového uspořádání ploch dopravy silniční (DS)

Případná další opatření mohou být navržena v rámci projednávání záměrů resp. související projektové dokumentace a dokumentace hodnocení vlivů na životní prostředí. Je předpokládáno dodržování všech zákonných předpisů na ochranu jednotlivých složek životního prostředí.

## **C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)**

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bylo vydáno k návrhu územního plánu pro společné jednání a neobsahovalo zásadnější připomínky; pouze požadovalo řádně zpracovat závěry vyhodnocení do ÚPD v souladu se zákonem.

Text stanoviska:

"Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako dotčený orgán dle § 10i a § 22 písm. e) zákona, nemá zásadnější připomínky k předloženým podkladům ke společnému jednání o návrhu ÚP Ořech. Požaduje řádně zpracovat závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu se zákonem, tj. v Odůvodnění ÚP uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky či jejich část nejsou respektovány."

Ve stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání krajský úřad konstatoval, že požadované zpracování závěrů vyhodnocení do ÚPD bylo provedeno.

Text stanoviska:

"Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na

životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen příslušný úřad) k veřejnému projednání návrhu územního plánu Ořech sděluje, že v souhlasném stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle ust. § 10g cit. zákona (Stanovisko SEA), vydaném pod č.j. 026568/2018/KUSK dne 13. 4. 2018, byla stanovena opatření pro vydání a uplatňování územního plánu. Tato opatření byla do územně plánovací dokumentace zpracována."

### **C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko bylo zohledněno v plném rozsahu (viz kapitola C.6 a výše citovaný text stanoviska k návrhu územního plánu pro veřejné projednání).

### **C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### **Využití zastavěného území**

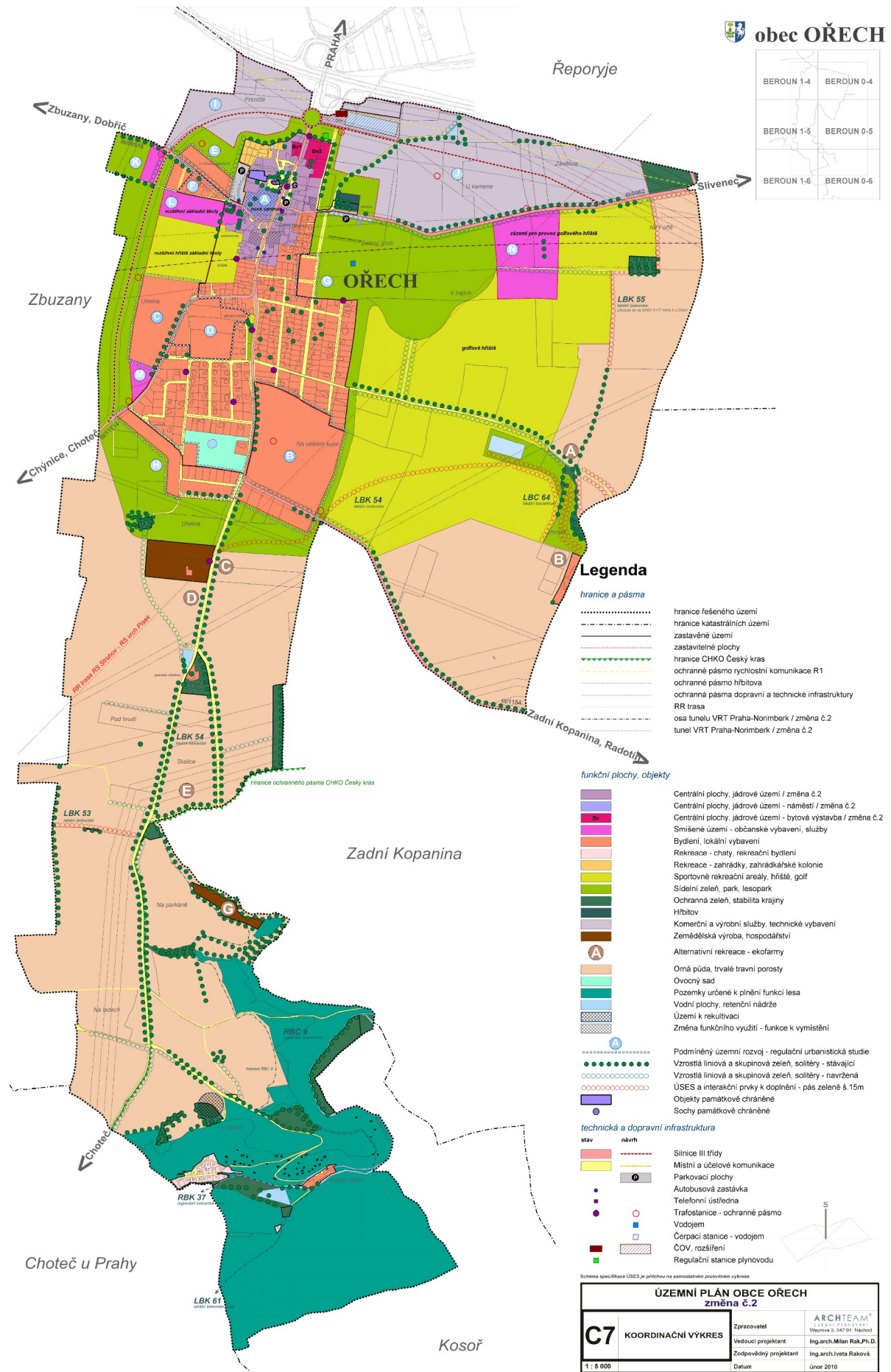
Zastavěné území obce je využito efektivně, nenalézají se zde brownfieldy ani rozsáhlé podvyužité areály. V rámci možností naopak dochází k intenzifikaci jeho využití – bývalý statek č. p. 21 (vedle obecního úřadu) byl přestavěn na dům s pečovatelskou službou, připravuje se přeměna bývalého statku č. p. 12 na nové náměstí s objekty občanské vybavenosti a bydlení, je připraveno využití bývalé Kalinovy zahrady pro zástavbu rodinnými domy, apod. Tyto dílčí přestavby a dostavby proluk však pochopitelně nemohou pokrýt poptávku po pozemcích, která je vzhledem k poloze v sousedství Prahy, přímému napojení na Pražský okruh a vysokému standardu nově realizovaných obytných lokalit v sídle vysoká.

Celková výměra zastavěného území v obci je 57,8 ha, z toho samotné sídlo Ořech 49,1 ha.

#### **Rozvojové plochy v předchozím územním plánu**

Ořech má územní plán obce (ÚPO) z roku 1994, se změnami 1-3 z let 2002-2014. Zatímco původní ÚPO byl již v mnoha ohledech překonán, jeho změna č. 1 z roku 2002 je kvalitním dokumentem, který je do velké míry stále aktuální a fundovaně odhaduje budoucí rozvoj. Změny č. 2 (z roku 2010) a č. 3 (z roku 2014) obsahovaly jen drobné změny v trasování navrženého obchvatu obce, přeřazení ploch severně od Baarova náměstí do využití pro bydlení a dílčí změnu podmínek využití ploch komerčních a výrobních služeb.

Rozvojové plochy, navržené ÚPO a jeho změnami (viz obrázek), jsou s výjimkou zemědělských hospodářství a zázemí golfru navrženy ve vazbě na zastavěné území a jsou využívány uvážlivě a s důrazem na kvalitu řešení. Bylo pro ně zpracováno několik urbanistických/územních studií a dva regulační plány (A a Kalinova zahrada, přičemž regulační plán A byl pravomocně zrušen soudem a bude se pořizovat nový), které zpodrobňovaly řešení navržené ÚPO. V současné době jsou zpracovávány další 3 regulační plány (pro lokality B, C a E).



OBRÁZEK 1 – ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU OŘECH PO ZMĚNĚ Č. 2

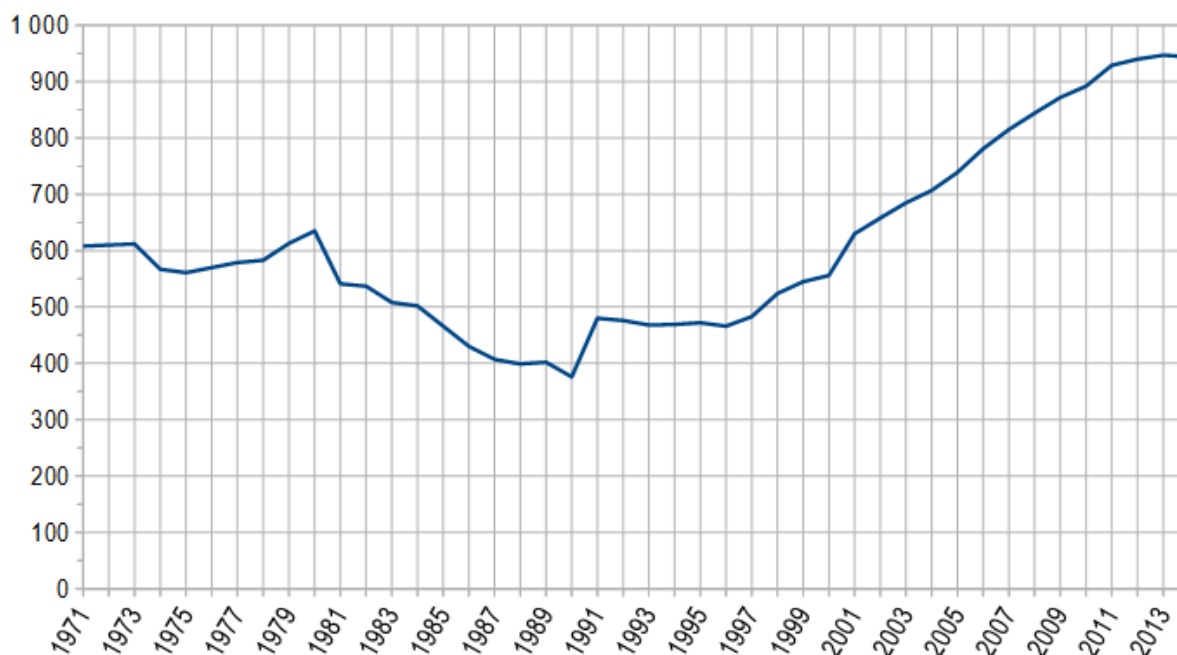


Některé z rozvojových ploch, navržených ÚPO a jeho změnami 1-3 již byly zastavěny (pro bydlení většina lokality H a části lokalit B a G, pro komerci a výrobu část lokality J, pro zemědělské hospodářství lokalita G a část lokality B), značná část jich teprve na využití čeká. Celkem jde o 71,7 ha dosud nevyužitých zastavitelných ploch, z toho:

- pro bydlení a smíšené bydlení: 17,8 ha
- pro občanskou vybavenost: 13,8 ha (z toho 6,8 ha pro veřejnou a 7,0 ha pro komerční)
- pro výrobní aktivity: 31,8 ha
- pro zemědělské hospodaření: 9,2 ha

## Demografický rozbor

V následujícím grafu je zobrazen vývoj počtu obyvatel mezi lety 1971-2014 dle statistických dat.



OBRÁZEK 2 – POČET OBYVATEL K 31.12. (ZDROJ: ČSÚ)

Z tabulky je patrný setrvalý nárůst počtu obyvatel od začátku 90. let, přičemž tempo růstu se po roce 2000 ještě zvýšilo. Za posledních 10 let obec narostla o téměř 250 obyvatel. Podle nejnovějších statistických údajů má Ořech 944 obyvatel k 31.12.2014.

Pokud vyjdeme ze statistických dat, je pro přibližné návrhové období územního plánu (cca 15 let) rozvojový potenciál (možný přírůstek obyvatel) dle demografické prognózy:

- v mírné variantě cca 400 nových obyvatel
- v progresivní variantě až 600 obyvatel

Vzhledem k překotnému rozvoji za posledních 14 let je vhodné tento strmý růst usměrnit a přizpůsobit přirozenějším demografickým tendencím tak, aby obec stihla pro nové obyvatele vytvořit dostatečné zázemí v občanské vybavenosti a docházelo k lepšímu „sžití“ nových obyvatel se starousedlíky. S ohledem na vývoj suburbanizačních trendů v posledních letech lze navíc předpokládat, že příliv nových obyvatel bude postupně slábnout.

Za reálnou a zároveň žádoucí je proto možné považovat mírnou variantu, tedy přibližný přírůstek 400 obyvatel, tedy v roce 2030 dosažení cca 1350 obyvatel.

## Vyhodnocení stávajících zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových

Pokud u ploch pro bydlení a smíšené bydlení, vymezených v ÚPO, odečteme cca 20 % na komunikace a veřejný prostor, vychází reálně zastavitelných přibližně 141 100 m<sup>2</sup>, což při průměrné velikosti parcel 1000 m<sup>2</sup> umožňuje

realizaci přibližně 145 bytových jednotek. Při obloženosti 3 obyvatel na bytovou jednotku je to možný přírůstek cca 435 obyvatel. Vzhledem k předpokládanému růstu obce (viz výše) a její dobré připravenosti po stránce infrastruktur i projekční přípravy lze tento rozsah rozvojových ploch považovat za přiměřený. Rozvojové plochy pro bydlení lze z ÚPO v plném rozsahu převzít do nového územního plánu a případně jejich rozsah mírně navýšit.

Plochy pro občanskou vybavenost jsou v ÚPO vymezeny velkoryse a zdánlivě v nadbytečném rozsahu. Pouze část těchto ploch je však určena pro veřejnou občanskou vybavenost, jejíž doplnění je v obci žádoucí (např. plnohodnotné fotbalové hřiště a další sportovní zařízení, prostory pro spolkovou činnost, knihovna, kulturně-společenský sál, zdravotní zařízení, technické zázemí obce, rozšíření ČOV, vodojem, apod.). Další část je určena především pro vybavenost komerční, především pro maloobchod a služby (plochy K a M). Plochu pro zázemí plánovaného golfového hřiště s tréninkovým prostorem (plocha N o rozloze 5,7 ha s regionálním významem) a na ni navazující golfové hřiště ÚP vypouští. S ohledem na plánovaný rozvoj bydlení i zájem obce o vytvoření prostoru pro některé druhy nadobecní vybavenosti lze tedy vymezený rozsah ploch občanské vybavenosti považovat za přiměřený.

Rozsah ploch pro výrobní aktivity je rovněž značný, s ohledem na jejich lokalizaci u sjezdu z Pražského okruhu je však jejich využití reálné. Skutečnost, že zatím využity nebyly, je dána několika faktory: jednak je jejich využití podmíněno realizací příslušné části obchvatu obce a souvisejících technických infrastruktur, je pro ně vyžadováno zpracování územní studie, a část ploch nejbližší Pražskému okruhu je značně fragmentována sítěmi technické infrastruktury. To samozřejmě z pohledu potenciálních investorů snižuje jejich atraktivitu. V souvislosti s postupným zastavováním ostatních disponibilních ploch obdobného využití v rámci regionu (mnohdy nevhodně položených a hůře dopravně dostupných) však lze očekávat, že postupně začne být větší zájem i o plochy v Ořechu. Mimo to, případné úvahy o dílčí redukci rozsahu ploch (např. ve vazbě na Zbuzany) jsou z pohledu obce problematické, neboť by se vystavovala placení náhrad za změny území. Využití ploch navíc ÚPO podmiňoval pořízením územních studií, které je v rukou obce a z pohledu vlastníků tak mohlo být využití jejich pozemků blokováno (ÚP tento požadavek vypouští). S ohledem na skutečnost, že je rozvoj hospodářských aktivit v obci žádoucí, lze ponechat rozsah vymezených ploch pro výrobní aktivity beze změny.

U ploch pro zemědělské hospodaření (farmy) je přiměřenost jejich rozsahu obtížné hodnotit – velmi záleží na poptávce po zemědělském hospodaření (v současné době slabá) a po alternativních formách rekreace, jako je agroturistika (na vzestupu). Existuje však snaha podpořit rozvoj měkkého cestovního ruchu a turistiky na území obce (stejně jako na území celé MAS Jihozápad – viz dále), což mluví pro zachování farem. Dále je nutné vzít v potaz, že redukce zastavitelných ploch z ÚPO by mohla pro obec vyústit v placení náhrad za změny v území. Využití ploch pro farmy navíc ÚPO podmiňoval pořízením územních studií, které je v rukou obce a z pohledu vlastníků tak mohlo být využití jejich pozemků blokováno (ÚP tento nedostatek řeší náhradou územních studií požadavkem na pořízení regulačních plánů na žádost, které je zcela v rukou vlastníků a v případě nevyužití pozemků pro realizaci farem bude po uplynutí příslušné lhůty případně možné tyto zastavitelné plochy bez náhrady zrušit). S ohledem na uvedené skutečnosti lze považovat za vhodné vymezené plochy pro zemědělská hospodářství zachovat.

## C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona a dle metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj) „Vymezení zastavěného území“ (září 2013). Vymezení je provedeno na podkladě katastrální mapy, hranice zastavěného území je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnici lomových bodů. Výchoziskem pro vymezení byl intravilán sídla, jehož rozsah nebyl nijak zmenšen (v území se nenacházejí vinice, chmelnice ani půda pro speciální zemědělskou výrobu a žádné pozemky intravilánu nebyly navráceny do orné půdy ani do lesních pozemků) a naopak byl rozšířen o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací zpřístupňující pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny pozemky zastavěného území. Chaty, ležící na lesních pozemcích, nebyly do zastavěného území v souladu se zákonem zahrnuty. Takto vymezené zastavěné území v podstatě odpovídá vymezení v dosavadním ÚPO, rozšířeném o nově realizovanou zástavbu.

## C.10.2. Ochrana a rozvoj hodnot

### Nemovité kulturní památky

V řešeném území se nachází nemovitá kulturní památka – kostel Stěti sv. Jana Křtitele s farou, zahrnující i sochu sv. Jana Nepomuckého a ohradní zeď (rejstříkové číslo 22352 / 2-2278, parcely st. 2, 18, 19, 20, 325 a část parcely st. 4). Vyznačena je v koordinačním výkresu (jde zároveň o stavební dominantu).

Její ochrana je zajištěna zejména podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch v sídle a jeho okolí (důraz na zachování viditelnosti a **dominantnosti kostelní věže**) a u stavby samotné pochopitelně také zákonem o státní památkové péči. Podrobnější regulativy (typ či sklon střech, uliční čára apod.) není v územním plánu možné stanovit.

### Významné stavby

Na území obce se nachází několik staveb a jejich souborů, které mají kulturně historický význam a architektonicko-urbanistickou hodnotu a jejich kvality (zejména umístění, výška, objem, tvar a měřítko) mají být zachovány s ohledem na celkový ráz lokality, ve které se nacházejí. Tyto stavby a soubory byly vymezeny na základě Územně analytických podkladů ORP Černošice a doplňujících průzkumů a rozborů při přípravě územního plánu. Vyznačeny jsou v hlavním a koordinačním výkresu. Konkrétně jde o:

- Kalinův Mlýn č. p. 1 a 2,
- areál statku č. p. 9,
- areál statku č. p. 12,
- areál statku č. p. 28,
- obecní úřad č. p. 20,
- školu č. p. 54.

Pro zachování kvalit těchto staveb při případných stavebních úpravách vyžaduje územní plán v souladu §17 odst. d) zákona č. 360/1992 Sb. a v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem. Další ochrany se některým z těchto staveb dostává jejich zahrnutím do plochy smíšené obytné venkovské (SV), kde územní plán stanoví poměrně přísné požadavky na zachování charakteru prostředí (viz dále).

V případě statku č. p. 12, kde se počítá s jeho přestavbou na nové náměstí a využití pro rozšíření centra obce, je pro zachování jeho architektonicko-urbanistických kvalit navíc stanovena podmínka pořízení regulačního plánu.

### Urbanistické hodnoty

Z urbanistického hlediska je cenná rostlá zástavba **historického jádra sídla**. Jeho rozsah je vyznačen v koordinačním výkresu jako urbanistická hodnota a svým rozsahem do značné míry odpovídá historickému rozsahu obce, který byl podle rozmístění a časového zařazení archeologických nálezů na území katastru zřejmě stejný od 14. až do 19. století.

Další stavební zásahy by v tomto území měly být prováděny s ohledem na jeho architektonicko-urbanistickou hodnotu. Jednotlivé stavby a historická parcelace by měly být zachovány a obnovovány tak, aby historické jádro zůstalo hodnotným urbanistickým celkem. Toho se územní plán snaží docílit zařazením jádra sídla do ploch smíšených obytných venkovských (SV.1 až SV.4), kde jsou pro zachování charakteru prostředí stanoveny poměrně přísné podmínky prostorového uspořádání (zachování venkovského charakteru zástavby, zachování a obnova původního výrazu staveb, apod.).

Urbanistickými hodnotami jsou dále:

- **charakter, struktura a výšková hladina zástavby**, a to v rámci celého sídla; důvodem je jak význam těchto charakteristik pro celkový obraz sídla, tak pro ráz jednotlivých lokalit, včetně prostorového působení veřejných prostranství,
- **systém veřejných prostranství**; ten je zásadní pro čitelnost struktury sídla, její hierarchii a logiku uspořádání a potažmo opět pro celkový obraz sídla a pro celkovou kvalitu prostředí v sídle (více v samostatné kapitole),

- **systém sídelní zeleně**, který taktéž spoluutváří celkový obraz sídla a krajinný ráz, je důležitý pro zapojení sídla do krajiny a pro každodenní rekreaci obyvatel; v jeho rámci je chráněna stávající vzrostlá sídelní zeleň (více v samostatné kapitole).

Za potenciální urbanistickou hodnotu lze považovat i krajinnou dominantu Kopce (rekultivovaná skládka inertního odpadu, v současnosti probíhá její terénní dotvarování a ozelenění a je zde počítáno se zřízením přírodních rekreačních ploch), odkud se naskýtají daleké výhledy do okolí a jde tedy o vhodné místo pro umístění **rozhledny**, která by vytvořila zajímavou protiváhu dominantě kostelní věže.

### Území s archeologickými nálezy

Na území obce se nachází tři lokality s archeologickými nálezy I. kategorie, které jsou rovněž předmětem ochrany – jde o jádro sídla a přilehlé plochy severním směrem, lokalitu Závětina při Pražském okruhu a (trochu paradoxně) o plochu rekultivované skládky na Kopci (vymezení těchto ploch je patrné z koordinačního výkresu).

Pravěké osídlení na katastru obce Ořech je známo již od konce minulého století, kdy byly nalezeny zlomky keramiky, pocházející ze sídlištních objektů knovízské kultury (1200–800 př. n. l.) a v průběhu dalších let byly na území katastru získány zlomky keramiky lineární (5. tisíciletí př. n. l.). Při sběrech a terénních záchranných výzkumech bylo postupně zachyceno a zdokumentováno celkem 92 objektů sídlištního charakteru.

Knovízský a štítarský sídlištní areál se rozkládá na značné části obce. Při stavbě dálnice D0 bylo v tělese stavby na jižní sváznici odkryto 12 štítarských objektů. Ze starších kultur zde byly prozkoumány také tři objekty pozdně halštatského období (7-6. stol. př. n. l.). Železářské pece byly zachyceny v různých velkých dílenských jamách, některé dílenské prostory byly zastřešeny. Dle provedených průzkumů lze vyslovit domněnku, že území bylo nepřetržitě osídleno od střední doby bronzové (mohylová kultura) až po starší dobu železnou (pozdně halštatská kultura). Hlavním důvodem byly téměř ideální klimatické, půdní a hydrologické podmínky, které umožnily, aby nezbytně nutné hospodářské zázemí bylo poměrně malé.

Jakékoli stavební činnosti ve vymezených územních s archeologickými nálezy I. kategorie proto musí předcházet archeologický průzkum.

### Zjištěné hodnoty ve vztahu ke krajině (obecně)

Byly určujícím podkladem pro zpracování Konceptce uspořádání krajiny, která vychází ze základních krajinných charakteristik území (viz Doplňující průzkumy a rozborů ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP). Odůvodnění důvodu a způsobu ochrany hodnot a respektování přírodních a krajinných limitů je uvedeno v rámci tematických kapitol Konceptce uspořádání krajiny C.10.13.

## C.10.3. Základní koncepce rozvoje

Základní koncepce rozvoje byla stanovena na základě:

- existujících hodnot v území, které je třeba chránit a rozvíjet (blíže kapitola C.10.2.),
- požadavků, vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace (PÚR ČR, ZÚR Středočeského kraje), plánovacích podkladů (ÚAP ORP Černošice) a ze zadání ÚP,
- koncepčních záměrů ze strategie Místní akční skupiny (MAS) Jihozápad, jež se dotýkají území obce.

Vzhledem k tomu, že jde o základní koncepci rozvoje (tedy o obecné zásady pro rozvoj obce a její směřování ve středně a dlouhodobém horizontu), jsou sem zahrnuty nejen zásady a požadavky na konkrétní řešení ÚP (jako je tomu např. v urbanistické koncepci či koncepci dopravy), ale i další záležitosti, které ÚP může ovlivnit jen okrajově, ale které je třeba při jeho návrhu mít na paměti a vycházet z nich.

Základní koncepce rozvoje obce je promítnuta do všech dále uvedených dílčích koncepcí – urbanistické, technické infrastruktury, dopravy, občanského vybavení, systému veřejných prostranství a sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Tam lze také dohledat, jak byly jednotlivé zásady základní koncepce rozvoje obce promítnuty do ÚP.

## C.10.4. Urbanistická koncepce

### C.10.4.1. Obecná východiska

Při stanovení urbanistické koncepce bylo ve velké míře navázáno na rozvoj navržený předchozím ÚPO, a to zejména z těchto důvodů:

- vhodné vymezení rozvojových ploch a jejich (zatím) pouze částečná využitost,
- poměrně vhodné nastavení podmínek využití a prostorového uspořádání ploch,
- snaha o minimalizaci nových záborů ZPF,
- zachování kontinuity vývoje území.

Přehodnocena byla možnost rozvoje ve vazbě na sídlo Zmrzlík, kde byl vytvořen prostor pro navázání na stávající zástavbu a její dílčí doplnění. Na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byly z návrhu po prvním veřejném projednání zcela vypuštěny plochy pro golfové hřiště a jeho zázemí. Významnější změnou bylo také rozhodnutí o změně trasování ÚSES (logičtější vedení s ohledem na morfologii terénu, návaznosti v krajině a vlastnické vztahy).

Dále bylo doplněno několik ploch, které jsou v zásadě v souladu s původní urbanistickou koncepcí – jde o jednu samotu v krajině (kynologické cvičiště), jednu plochu pro zemědělské hospodářství (farmu) ve vazbě na obdobný areál v přímém sousedství a několik spíše menších ploch ve vazbě na sídlo Ořech.

Urbanistická koncepce pochopitelně reaguje také na morfologii území, jeho hodnoty (kap. C.10.2.) a rozvojový potenciál a demografický vývoj (kap. C.9.).

### C.10.4.2. Prostorové uspořádání

Návrh prostorového uspořádání vychází z požadavků na zachování a rozvoj celkového obrazu sídla a přírodních a kulturních hodnot území a je promítnut do podmínek prostorového uspořádání (navázaných na plochy s rozdílným způsobem využití) a do vymezení jednotlivých ploch.

V územním plánu jsou použity následující podmínky prostorového uspořádání:

- a) charakter zástavby,
- b) struktura zástavby,
- c) výška zástavby,
- d) koeficienty využití území,
- e) v některých případech i minimální velikost pozemků.

**Charakter zástavby** je definován především pro stávající jádro sídla, aby byly zachovány a rozvíjeny jeho kvality, pro stávající i navrženou obytnou zástavbu, aby nedocházelo např. k nevhodné zástavbě katalogovými rodinnými domy v kultivovaném prostředí sídla, a pro navržená zemědělská hospodářství, kde je důraz na vhodný charakter zástavby dán zejména jejich polohou ve volné krajině a potažmo výrazným vlivem na krajinný ráz. Vznik staveb a prostorů, odpovídajících svým charakterem dané lokalitě, je dále v řadě míst podpořen stanovením podmínky zpracování příslušné části projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Charakter zástavby je tvořen zejména objemem a tvarem staveb, jejich měřítkem a v jádru sídla rovněž jejich venkovským výrazem. Charakter je přitom stanoven zejména odkazem na navazující zástavbu a případně na obecné rysy původní zástavby českého venkova, a nestanoví konkrétní měřitelné požadavky – v důsledku toho jsou v maximální míře chráněny hodnoty území, ale ÚP nezachází do podrobností, náležitých regulačním plánům.

**Struktura zástavby** je stanovena pro jádro sídla a lokality bydlení a je dána především umístěním staveb na pozemku a jejich vztahem k přilehlému veřejnému prostranství.

V jádru sídla je s ohledem na jeho hodnoty požadováno umístění případných novostaveb v souladu s typickým uspořádáním venkovské zástavby v regionu (viz například Škabrada, J.: Lidové stavby); cílem je zachovat prostorové utváření a ráz jádra sídla, byť třeba za použití soudobých výrazových prostředků.

V lokalitách obytné zástavby je kladen důraz na umístění staveb ve vazbě na veřejná prostranství tak, aby je hmotově je spoluutvářely, přičemž je nutné zachovat stavební čáru tak, jako je tomu u navazující zástavby v

lokalitě (stavební čára není územním plánem s ohledem na malou podrobnost dokumentace a legislativní požadavky přímo vymezena). Důvodem pro tento požadavek je opět snaha o zachování venkovského, resp. příměstského charakteru zástavby – umísťování staveb v „zeleni“ může být vhodné ve specifických enklávách zástavby při okraji sídel a případně ve volné krajině, ovšem zpravidla nikoli uvnitř sídel, kde je třeba vytvářet podmínky pro vznik živých veřejných prostranství se sociální kontrolou, což se situováním staveb ve vazbě na veřejná prostranství přímo souvisí.

Umístění zástavby je dále usměrněno v plochách smíšené výroby (HU), kde je třeba zajistit zachování pohledové vazby na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Největší riziko zaclonění (anebo umístění výškově konkurující zástavby) přitom hrozí ve směru od východu, kde se plochy HU přimykají ke stávající silnici III/6002, která zde navíc stoupá až k ohybu u Kopce. Podmínka zachování pohledové vazby je tedy stanovena právě pro tyto plochy.

**Výška zástavby** je stanovena buď počtem nadzemních podlaží (předpokládá se průměrná výška kolem 3-3,5 m na jedno podlaží) případně s podkrovím pro obytnou zástavbu, anebo celkovou výškou v metrech pro ty typy zástavby, kde není obvyklé členění na jednotlivá podlaží (např. výroba, sport apod.). Východiskem pro stanovení výškové hladiny zástavby byla typická výška stávajících staveb (u zástavby v sídle zpravidla jedno až dvě nadzemní podlaží a podkroví, u výrobních objektů cca 10 m), přičemž pro specifické druhy staveb (zejména pro občanskou vybavenost) byla umožněna i větší výška – vždy však s ohledem na nenarušení panoramatu sídla. Významným důvodem pro stanovení výšky zástavby byla i snaha o zachování měřítka veřejných prostranství v sídle, které je poměrem šířky prostranství a výšky navazující zástavby vždy výrazně ovlivněno.

V plochách smíšené výroby při severním okraji řešeného území byla prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. Plochy HU byly návazně rozčleněny na HU.1 až HU.3, odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Stanovené výškové omezení do 12 m bylo v tomto ohledu vyhodnoceno jako dostatečné s ohledem na skutečnost, že umísťování staveb je v stejné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury, a že v ochranném pásmu Pražského okruhu bude účastníkem územního řízení Ředitelství silnic a dálnic, které bude schopno konkrétní záměry adekvátně posoudit.

Zvláštní pozornost byla věnována viditelnosti místní **dominanty** věže kostela (viz výše) a řešení Kopce, kde bylo umožněno posílení jejího působení umístěním rozhledny na vrcholu; rozhledna by mohla vytvořit zajímavou protiváhu dominantě kostelní věže.

**Koeficienty využití území**, tedy koeficient zastavění, koeficient zpevněných ploch a koeficient zeleně, jsou stanoveny pro naprostou většinu zastavěného území a rozvojových ploch a také pro některé plochy zeleně a rekreace (RO.1, RO.2, ZP, ZS.2, ZS.3).

Východiskem pro prvotní nastavení hodnot koeficientů byl původní Územní plán obce. Řešené území bylo následně podrobně prověřeno a na základě charakteru a struktury zástavby jednotlivých lokalit a jejich rozvojového potenciálu byly koeficienty upřesněny. Především v rozvojových plochách byly využity i zkušenosti z jiných obcí (např. pro přiměřené a ekonomicky reálné nastavení koeficientů v plochách pro smíšenou výrobu). K dalšímu upřesnění koeficientů došlo na základě podaných námitek a připomínek při projednání návrhu Územního plánu. Stanovené koeficienty v jednotlivých strukturách zástavby se tedy opírají o reálný stav, prověřený existencí těchto struktur, případně o osvědčenou praxi z jiných obcí.

Cílem koeficientů je chránit hodnoty území a vytvářet podmínky pro kvalitní životní prostředí, a to jednak regulací intenzity zástavby a jednak zajištěním dostatečného množství zeleně:

- Intenzita zástavby je (kromě výšky zástavby a minimální velikosti pozemků) v územním plánu regulována hlavně koeficientem zastavění a koeficientem zpevněných ploch. Tyto koeficienty mají přímý či nepřímý vliv na vzhled a umístění staveb, tvářnost veřejných prostranství a pochopitelně také na veřejnou infrastrukturu (vyhovující dopravní dostupnost včetně MHD, dobrá pěší dostupnost občanské vybavenosti, dostatečná kapacita sítí, apod.). S ohledem na to jsou koeficienty navrženy tak, aby intenzita zástavby směrem k okrajům sídla spíše klesala. Přitom je kladen důraz na zajištění dostatečného prostoru pro umístění staveb, zařízení a ploch spojených s využitím pozemku a zároveň na vytváření podmínek pro vznik kvalitního prostředí s dostatkem zeleně.
- Zajištění dostatečného množství zeleně je kromě přímého vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro zeleň řešeno zejména stanovením koeficientu zeleně. Zeleň v sídlech i v krajině zajišťuje celou řadu funkcí (tzv. ekosystémových služeb), mezi které patří posilování ekologické stability, vytváření příznivého mikroklimatu včetně redukce tepelných ostrovů v zástavbě, snižování prašnosti, snižování rychlosti větru, vytváření životního prostoru pro organismy a rozvoj estetických kvalit prostředí. Mimo to zeleň vytváří podmínky pro retenci vody a její zasakování. Vzhledem k této komplexnosti neexistuje v územním plánování jednotná definice, které všechny plochy lze do koeficientu zeleně započítat, a

různé územní plány k němu přistupují různě – od prostého započítávání všech ploch schopných vsakování dešťových vod (kde např. vhodně vydlážděné parkoviště lze započítat ze 100%), přes započítávání pouze nezastavěných a nezpevněných ploch (kde se nijak nerozlišuje druh vegetace, takže vychází lépe holý terén než stromy v dlažbě anebo extenzivní zelená střecha), až po rozdílné započítávání zelených ploch s různým charakterem, zohledňování existence vzrostlých stromů či zahrnutí zelených střech (kde je ale výpočet koeficientu značně komplikovaný a tedy hůře kontrolovatelný). Územní plán Ořech se snaží o střední cestu, kdy kromě ploch na terénu, plnicích funkce zeleně (tedy výše zmiňované ekosystémové služby), umožňuje započítávat i přírodní vodní plochy a vodopropustné zatravněné zpevněné plochy. Přírodní vodní plochy sice nejsou přímo zelení, ale zlepšují mikroklima, poskytují životní prostor pro vodní faunu a flóru a napomáhají retenci vody v krajině. U vodopropustných zatravněných zpevněných ploch sice může být jejich přínos v některých případech diskutabilní, ale všechny z nich napomáhají retenci vody, poskytují určitý prostor pro organismy (často srovnatelný s anglickým trávníkem či s nízkými záhony) a nabízejí lepší mikroklimatické podmínky, než běžné zpevněné plochy.

Při naplňování uvedených cílů se jednotlivé koeficienty využití území vzájemně doplňují. Napříč územím jsou stanoveny tak, aby byly v plochách obdobného charakteru a polohy vzájemně srovnatelné.

Koeficient zeleně bývá někdy nesprávně považován za obdobu koeficientu vsakování. Jak je patrné z výše uvedeného, nelze oba pojmy ztotožnit. Existují vsakovací plochy, které nejsou porostlé zelení (štěrkové povrchy, vsakovací jímky, ...) a neměly by se tedy do koeficientu zeleně započítávat, a na druhé straně je mnoho ploch se zeleným porostem, jejichž podloží vsakování neumožňuje anebo jen omezeně (skalní podloží, jíly, ...). Územní plán proto kromě stanovení koeficientu zeleně podrobněji řeší i podmínky pro zasakování dešťových vod, viz kapitolu A.4.2 textové části.

Pro uplatnění koeficientů využití území platí, že jsou vždy vztaženy ke stavebnímu pozemku, nikoli k ploše s rozdílným způsobem využití – tím jsou zaručeny rovné podmínky pro případ, že je v ploše více různých vlastníků pozemků, a není přijatelné, aby zastavitelnou část využil jen jeden z nich a na ostatní „zbyla“ zezeň. A dále platí, že územní plán není retroaktivní – tudíž pokud by některý ze stávajících zastavěných pozemků stanoveným koeficientům nevyhověl, lze jej i nadále využívat a provádět na něm změny dokončených staveb, ovšem nesmí dojít ke zhoršení situace (tzn. nesmí dojít ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch).

Pro lokality obytné zástavby je rovněž stanovena **minimální velikost pozemků** ve vztahu k typu zástavby (volně stojící vs. řadová). Cílem je zamezit vzniku nevhodně prostorově minimalizované zástavby (často vedené pouze hlediskem zisku investora), která však postrádá mnohé kvality obytného prostředí (např. samostatně stojící RD stojící uprostřed malého pozemku a tudíž bez zahrady, zástavba s minimálními možnostmi pro umístění vzrostlé zeleně, apod.). Na druhou stranu byla minimální velikost pozemků stanovena dostatečně malá na to, aby bylo možné dosáhnout rozumných obytných hustot zástavby a potažmo dostatečně urbánního prostředí s efektivně využitými infrastrukturami.

U rozsáhlejších, komplikovanějších nebo pohledově exponovanějších ploch je požadováno zpřesnění podmínek prostorového uspořádání **regulačními plány** – zejména jde o rozsáhlejší rozvojové plochy pro bydlení a o navržená zemědělská hospodářství (farmy) v krajině.

**Vymezení ploch** (tzn. jejich umístění, rozsah a návaznosti) je provedeno tak, aby spolu s podmínkami jejich prostorového uspořádání zachovávaly a rozvíjely celkový obraz sídla, tedy charakter, strukturu, výškovou hladinu a intenzitu zástavby a systém veřejných prostranství a sídelní zeleně. Při tom jsou sledovány tyto principy:

- **zkompatnění zástavby sídla Ořech** – lokalizace nové zástavby směřuje ke kompaktnímu tvaru sídla, tedy buď využívá proluk ve stávající zástavbě anebo zarovná nepravidelný okraj zastavěného území; nové obytné lokality umisťované po obvodu sídla tak budou mít zároveň přímou vazbu na zelený rekreační prstenec okolo sídla a dále do volné krajiny;
- **vnitřní provázání zástavby sídla** – jsou stabilizována stávající veřejná prostranství a navrženy nové místní komunikace a pěší cesty, které propojují uliční síť v sídle a zlepšují jeho prostupnost; přitom je respektována logika a hierarchie systému veřejných prostranství (viz samostatnou kapitolu);
- **návaznost na infrastruktury** – plochy pro novou zástavbu jsou vymezovány tak, aby byly v co největší míře využity stávající sítě technické infrastruktury; odlišný přístup je uplatněn pouze v odlehlých lokalitách (chaty, samoty), kde by napojení na tyto sítě bylo ekonomicky i provozně neefektivní a je vhodnější zvolit jiné řešení (více viz kapitoly týkající se technické infrastruktury);
- **kultivované rozhraní sídla a krajiny** – na rozhraní sídla Ořech a volné krajiny je navržen zelený prstenec (již částečně realizovaný), který nabídne dobré podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel

obce a pomocí zapojené zeleně zajistí přirozený přechod sídla do krajiny (více viz kapitolu Systém sídlení zeleně);

- **provázání sídla s okolní krajinou** – pomocí stávajících i nově navržených cest, jejich doprovodné zeleně a prvků územního systému ekologické stability je posilováno provázání sídla s okolní krajinou (a okolními sídly), což vytváří potenciál pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy a každodenní i víkendové nepobytové rekreace; součástí tohoto provázání je také rekreační využití Kopce;
- **nekonfliktní dopravní řešení** – je navrženo převedení silnic III. třídy procházejících sídlem na nový obchvat, čímž by se vyřešily jak existující dopravní závady na průjezdu sídlem, tak zátěž obytné zástavby dopravou; mezi obchvatem a obytnou zástavbou je navržen pás izolační zeleně, který bude zároveň plnit funkci zeleného prstence kolem sídla a umožní převedení dálkové cyklotrasy;
- **zóna podél Pražského okruhu** – potenciál daný existencí MÚK Řeporyje-Ořech je využít pro vytvoření smíšené výrobní zóny (podnikání, služby, věda a výzkum), situované lineárně podél severní části navrženého obchvatu a sloužící mimo jiné jako hlukový a vizuální předěl mezi okruhem a obytnou krajinou v sousedství sídla; v rámci širšího území jde o jednu z nevhodnějších poloh pro toto využití;
- **samoty v krajině** – jsou respektovány stávající a vymezovány nové plochy s využitím, jehož umístění přímo v sídle by nebylo z různých důvodů vhodné a/nebo které má přímou vazbu na krajinu (konkrétně jde o rozšíření kynologického cvičiště a o malokapacitní zemědělská hospodářství – farmy); jejich rozmístění je voleno především s ohledem na morfologii terénu (aby se příliš neuplatňovaly), rozptýlený charakter zástavby, dostatečnou vzdálenost od obytné zástavby a zajištění přístupu a napojení na síť TI; vyžadováno je jejich zapojení do krajiny s využitím zeleně;
- **nesrůstání s okolními sídly** – rozvoj zástavby je navržen tak, aby nedocházelo ke srůstání zástavby s okolními sídly; výjimkou jsou pouze plochy smíšené výroby při Pražském okruhu, kde již lineární propojující prvek (okruh) existuje a s ohledem na celkovou logiku uspořádání území (největší intenzita využití při jeho severním okraji) a na vymezení rozvojových ploch na území Zbuzan (až na hranici katastru) by bylo vynechání nezastavěného pásu podél hranice katastrů nelogické a značně umělé;
- **ochrana Radotínského údolí a ploch v CHKO** – nejnižší část území obce, tvořená lesy na svazích Radotínského údolí a v nich situovanými chatami, by měla zůstat přírodním rekreačním zázemím obce i širšího regionu; s ohledem na to není umožněn další plošný rozvoj chatových osad a je v zásadě fixováno stávající prostorové uspořádání, nicméně je umožněn kvalitativní rozvoj zejména v souvislosti s vytvořením či zlepšením podmínek pro měkký cestovní ruch a rekreaci (doplnění cestní sítě v krajině, obnova mlýnské soustavy a mlýnů na Radotínském potoce, apod.).

### C.10.4.3. Využití území

Územní plán vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – všech tří pilířů udržitelného rozvoje. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a nastavení jejich podmínek využití je vytvořen prostor pro snížení závislosti obce na vyjíždě za prací i vybaveností, zlepšení kvality obytného prostředí, ve volné krajině pak pro harmonizaci zemědělského využití s rekreační funkcí a posílení ekologické stability území.

Základní rozvržení využití území v sídle, dané předchozím ÚPO, zůstává beze změny, nové zastavitelné plochy se tomuto principu přizpůsobují:

- na severu při Pražském okruhu je navrženo intenzivní a na dopravní obsluhu náročnější využití – plochy smíšené výroby, určené především pro služby, nerušící výrobu a vědu a výzkum; dopravně budou napojeny z nového obchvatu obce, aby se zamezilo rušení obytné zástavby dopravou;
- jádro sídla je stabilizované a bude dále rozšířeno o nové náměstí v prostoru bývalého statku č.p. 12; i nadále bude plnit roli smíšené centrální zóny; od výrobních ploch bude odděleno pásem zeleně, který potlačí jejich případný negativní vliv;
- ve vazbě na jádro sídla a navržený obchvat obce jsou navrženy plochy pro rozvoj veřejného občanského vybavení, včetně ploch pro sport; jsou tak vytvořeny podmínky pro koncentraci veřejné vybavenosti v dobře dostupné poloze;
- v jižní části sídla Ořech, která má menší hlukovou zátěž a větší rekreační potenciál, jsou rozvíjeny plochy pro bydlení;
- v bezprostřední vazbě na sídlo a dále zejména východním směrem jsou rozvíjeny plochy pro zeleň a každodenní rekreaci (zelený prstenec, Kopec, ...); využito je zejména přímé návaznosti na obytnou zástavbu a dále potenciálu vytvořit zde rozsáhlejší rekreační zázemí;



- střední část území obce zabírají především zemědělsky obhospodařované plochy s návrhem zemědělských hospodářství (farem), jsou využity zdejší kvalitní zemědělské půdy;
- jižní část území je převážně lesnatá a využitá pro rekreaci – jednak rodinnou (dvě chatové osady, které se již nebudou dále rozrůstat) a jednak pěší a cykloturistiku Radotínským údolím; v souvislosti s tím jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj turistické atraktivity a možností (obnova mlýnů a mlýnské soustavy, doprovodná infrastruktura, apod.).

Vizuální změnou v grafické části ÚP je vymezení ploch zemědělských hospodářství – farem. Nejde ovšem o nové plochy, nýbrž převážně o plochy přebírané z dosavadního ÚPO, kde nebyly tak patrné – v grafické části byly naznačeny pouze plovoucím symbolem a jejich rozsah byl vymezen pouze v textové části. Další výraznou vizuální změnou je zrušení ploch pro golfové hřiště a jeho zázemí, provedené na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržený rozsah ploch odpovídá demografickým tendencím (cca 400 nových obyvatel v horizontu 15 let) a obecně rozvojovému potenciálu obce – viz kapitolu C.9.. Navržené plochy pro obytnou zástavbu korespondují s kapacitou sítě technického vybavení i kapacitou občanského vybavení, využití ploch smíšené výroby je podmíněno realizací odpovídajícího dopravního a technického napojení.

Podmínky využití ploch jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných využití a potažmo napomáhaly kvalitativnímu rozvoji sídla, ale aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých využití v území. K podmínkám využití jednotlivých druhů ploch je více uvedeno v kapitole C.10.5.2., některá využití jsou dále rozvedena v samostatných kapitolách (technická infrastruktura, doprava, občanské vybavení, veřejná prostranství, sídelní zeleň, rekreace).

## C.10.5. Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití respektují vymezení ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na vymezení území.

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost tyto plochy podrobněji členit. Zpracovatel územního plánu považoval za nutné samostatně vymezit plochy zeleně, protože bylo třeba cíleně a přesně vymezit a specifikovat systém sídelní zeleně (ZP, ZS) a tím ochránit hodnotné obytné prostředí.

Názvosloví ploch a jejich grafické pojednání bylo v rámci úprav po opakovaném veřejném projednání uvedeno do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, definovaným ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. V souvislosti s tím byly upraveny i kódy ploch (v textové i grafické části), přičemž původní kód SK byl nahrazen kódem SU, kód OV2 kódem OX, kód RN kódem RO, kód VS kódem HU, kód TI kódem TU, kód PV kódem PU, kód ZV kódem ZP, kód NZ kódem AU, kód NS kódem MU, kód NL kódem LU, kód NP kódem NU a kód W kódem WU. Mezi kódy ploch a indexy jejich podrobnějšího členění byly doplněny tečky (tedy např. z SV3 se stalo SV.3). Podmínky využití ploch se v rámci těchto úprav nijak nezměnily – šlo pouze o technické úpravy, nikoli o věcné změny územního plánu.

### C.10.5.1. Společné podmínky

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona byly v nezastavěném území vyloučeny některé stavby, resp. bylo podrobněji vymezeno, ve kterých místech mohou být umístovány:

- **Stavby pro lesnictví** jsou povoleny v prostoru lesa a do 50 m od lesa. Umožnění staveb pro lesnictví jinde než v blízkosti lesa je nevhodné (s ohledem na krajinný ráz, ochranu nezastavěného území a ochranu samotných staveb vůči případnému poškození v blízkosti lesa) a neúčelné.
- **Stavby pro zemědělství** mohou být pouze nepodsklepené stavby do 50 m<sup>2</sup> (např. přístřešky pro zvířata, kůlny, seníky, krmelce apod.) do 1 NP. Ve volné krajině bez přímé vazby na intravilán není vznik nových zemědělských staveb žádoucí, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, povoleny jsou pouze

drobné stavby související s využitím plochy (např. pastvina – seník, přístřešek pro zvířata, napajedlo). Stavby mají být dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a umístěné buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponována; žádoucí je tyto stavby umisťovat v blízkosti ploch vegetace v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.). Půdním blokem se rozumí souvislá plocha zemědělsky obhospodařované půdy zřetelně v terénu oddělené zejména lesním porostem, zpevněnou cestou, vodním tokem nebo zemědělsky neobdělávanou půdou, zpravidla je obhospodařován jedním uživatelem a je pěstována jedna kultura. Pohledově exponovaná jsou místa z daleka dobře viditelná, obvykle na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

- **Stavby pro rekreaci** typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jsou vyloučeny jinde než v plochách přírodní rekreace z důvodu ochrany krajinného rázu nezastavěného území.
- Umisťování **mobiliáře a drobné architektury** není omezeno, neboť jde o prvky přispívající k rekreačnímu a obytnému charakteru krajiny, který je v Ořechu s ohledem na polohu v zázemí Prahy žádoucí. Podmínka, aby mobiliář a drobná architektura byly v plochách lesních (LU) a přírodních (NU) umisťovány pouze v nekoncentrované podobě či jako solitery byla doplněna po veřejném projednání na základě stanoviska dotčeného orgánu.
- Dále je ze staveb v uvedeném paragrafu omezena realizace **oplocení ve volné krajině** kvůli umožnění dostupnosti pro pěší, cyklisty a volně žijící živočichy.
- **Stavby pro těžbu nerostů** nejsou omezeny, protože se v řešeném území nenachází žádná ložiska nerostných surovin a těžba se tak nepředpokládá. **Ostatní stavby** (např. protipovodňová opatření) nejsou omezeny, protože jejich případnou realizací by nedošlo ke zhoršení podmínek v území.

U **staveb a zařízení technické infrastruktury** musí být vzhled a umístění voleny tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz; jiná technická zařízení a stavby (např. větrné či fotovoltaické elektrárny) jsou nepřipustné. Důvodem je ochrana charakteru krajiny.

Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky a **stavby dopravní infrastruktury** ve všech plochách krajinných (AU, MU, LU a NU) je možné budovat **s nezpevněným povrchem bez omezení**. Dopravní infrastruktura se zpevněným povrchem je přípustná pouze za dodržení podmínky umožnění vsakování vod v místě (propustnost). Za povrchy, které vsakování umožňují, jsou považovány např.: povrchy tvořené nez hutněnou i hutněnou sutí, stavebním rumem, kameny, štěrkem, štěrkopískem, pískem; mlatové povrchy; zatravnovací dlaždice a vegetační dílce; dlažba kladená se širokými spárami, které umožňují růst rostlin (zatravněné spáry); štěrkové trávníky na příjezdových a parkovacích plochách; případně jiné propustné povrchy a materiály s vysokou schopností odvádět vodu do podloží (betonová dlažba s drenážními spárami, dlažba z mezerovitěho betonu aj.). Pro tuto dopravní infrastrukturu také platí, že podklad konstrukce musí umět přijímat a odvádět prosakující vodu.

V rámci návrhu ÚP jsou vymezena tzv. **bezmotorová propojení**, a to v místech, kde není účelné jejich přesné trasování, což poskytuje např. větší prostor při jednání s vlastníky pozemků nebo možnost upřesnění v podrobnějším měřítku, dle reliéfu a místních podmínek (schůdnost/sjízdnost, výhledy aj.). Typicky je velká část z nich vymezena v plochách sídelní a krajinné zeleně (zelený prstenec kolem sídla, některé větve ÚSES, údolní nivy aj.). Dalším důvodem pro vymezení dostupnosti v linii je to, že podmínku dostupnosti pro bezmotorovou dopravu splňuje i relativně úzká stezka, v měřítku ÚP v ploše špatně zachytitelná.

Pro plochy, na kterých je vymezený **ÚSES**, platí, že lze ojediněle umístit oplocení, za podmínek uvedených v obecných regulativech v návrhu a zároveň za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter. Úsekem biokoridoru se rozumí jeho část v rámci jednoho půdního bloku, délky úseku v řádech stovek metrů a více.

**Dešťové vody** v zastavěném území a zastavitelných plochách musí být přednostně likvidovány jímáním a dalším využitím (pro zálivku apod.) nebo zasakováním na vlastním pozemku, neboť je žádoucí zadržovat vodu v krajině s ohledem na její mikroklima a vodní režim, zejména snížení nárazového odtoku vody z území (snížení rizika povodně na vodních tocích níže po proudu). Pokud není zasakování ani další využití dešťových vod možné, musí

být likvidovány retencí a následným odparem nebo postupným vypouštěním do vodoteče, opět z důvodů zdržení vody v krajině a snížení nárazového odtoku z území.

**Stavby a zařízení pro reklamu** musí být přizpůsobeny okolnímu prostředí, a to zejména svou výškou, rozměry, tvarem a zvoleným materiálem – jde o nenarušení charakteru prostředí.

U větších rozvojových ploch bude prověřeno, zda má být uzavřena **plánovací smlouva**, resp. nepojmenovaná smlouva s obsahem plánovací smlouvy. Tím bude zajištěno, že před realizací jejich zástavby bude vybudována nebo na potřebné parametry upravena související veřejná dopravní a technická infrastruktura. Prověření, zda má být uzavřena plánovací smlouva nebo nepojmenovaná smlouva s obsahem plánovací smlouvy, je požadováno i pro dosud nenapojené pozemky v plochách BI.3, kde již byla veřejná dopravní a technická infrastruktura vybudována (zpravidla na náklady obce), ovšem vlastníci těchto pozemků se na jejím vybudování nepodíleli.

### C.10.5.2. Podmínky pro jednotlivé druhy ploch

Podmínky využití a prostorového uspořádání vychází do velké míry z podmínek stanovených v dosavadním ÚPO. Došlo však k jejich zpřesnění co se týče využití ploch a ke sladění použité terminologie s ustanoveními platného stavebního zákona. Naopak u prostorového uspořádání musely být některé podmínky pro jejich přílišnou detailnost (která by náležela regulačnímu plánu) vypuštěny – s ohledem na zachování vysokého standardu obytného prostředí a kvalit zástavby však byla pro řadu ploch doplněna podmínka regulačního plánu na žádost nebo zpracování příslušné části dokumentace autorizovaným architektem (viz příslušné kapitoly).

Podmínky využití ploch jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných využití a potažmo napomáhaly kvalitativnímu rozvoji sídla. Zároveň je však kladen důraz na to, aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých využití v území; zejména jsou limitovány všechny způsoby využití s negativními vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví a narušující užívání staveb a zařízení. Požadavek na zachování pohody bydlení a kvality prostředí se opírá o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Územní plán nenavrhuje plochy pro žádné činnosti, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. Zatímco nerušící výrobní činnosti a služby jsou možné v širokém spektru ploch, aktivity s potenciálně rušivým účinkem (hluk, zápach, zvýšená doprava, apod.) je možné umisťovat jen v plochách k tomu určených a umístěných v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení a rekreace. Jednoznačně rušivé činnosti (jako zemědělská velkovýroba, průmysl či logistická centra) nebudou v území umisťovány vůbec.

Na plochy s rozdílným způsobem využití jsou navázány rovněž podmínky prostorového uspořádání, blíže odůvodněné v kapitole Urbanistická koncepce.

Jako upřesnění pro aplikaci podmínek prostorového uspořádání bylo po veřejném projednání doplněno, že podmínky nejsou retroaktivní – tedy že platí pouze pro umisťování nové zástavby a změny dokončených staveb.

Pro větší přehlednost byly po veřejném projednání provedeny tyto úpravy:

- pro každou z ploch (např. BI.1, SV.4, apod.) byly uvedeny podmínky samostatně, a nikoli souhrnně pro celý způsob využití (např. BI, SV, apod.) s upřesňujícími odrážkami pro jednotlivé číselné indexy,
- podmínky etapizace, původně uvedené v samostatné kapitole, byly přesunuty přímo do podmínek využití ploch.

**Obytná zástavba** je vymezena v plochách „BI – bydlení individuální“ (lokality zástavby rodinnými domy, dále dle konkrétních podmínek členěné na BI.1, BI.2, BI.3, BI.4, BI.5, BI.6, BI.7, BI.8 a BI.9) a „SV – smíšené obytné venkovské (jádro sídla, dále dle konkrétních podmínek členěné na SV.1, SV.2, SV.3 a SV.4); přípustná je rovněž v plochách „SX – smíšené obytné jiné“ (dále členěné na SX.1 a SX.2) a plochách „SU – smíšené obytné všeobecné“ (dále členěné na SU.1, SU.2, SU.3 a SU.4). Podrobnější členění ploch SV, SU (a částečně i BI) bylo

doplněno po veřejném projednání na základě uplatněných námitek a připomínek a z nich plynoucí potřeby nastavit podmínky specificky pro jednotlivé lokality.

- V rámci regulativů ploch BI je umožněno kromě bydlení např. i drobné nerušící podnikání, protože v menších sídlech je vhodné podporovat drobné podnikatelské aktivity a není účelné je přesně místně vymezovat. U ploch SV, SX a SU je důraz na smíšené využití ploch ještě výraznější. Smyslem takového nastavení podmínek je podpořit vznik živého a atraktivního prostředí s dostatečnou sociální kontrolou a naopak potlačit vznik monofunkčních „nocleháren“, které jsou přes den vylidněné.
- Specifickým případem obytné zástavby je Kalinův mlýn, který by s ohledem na svou polohu a potenciální atraktivitu pro rozvoj turistiky a měkké rekreace měl nabídnout i aktivity s tím související (ubytování, občerstvení, apod.); s ohledem na to jsou pro něj nastaveny podmínky využití volněji.
- Bydlení ve formě služebních bytů je umožněno i v dalších plochách (OS.3, HU), neboť u některých druhů provozu může být tato vazba výhodná (správce areálu, apod.).

Pro **občanské vybavení** jsou samostatně vymezeny plochy OV, OX, OH, OS.1, OS.3 a SU.

- **Veřejné (nekomerční) občanské vybavení** je stabilizováno v samostatných plochách „OV – občanské vybavení veřejné“, „OX – občanské vybavení jiné“ a „OH – občanské vybavení – hřbitovy“, což umožňuje zajistit pro ně v rámci sídla prostorově optimální umístění. Další veřejné vybavení lze umísťovat ve smíšených obytných plochách (SV, SX, SU) a v plochách bydlení (BI), kde mohou vhodně doplňovat ostatní způsoby využití; v plochách BI je však nutné brát ohled na zachování pohody bydlení a nezvyšovat nároky na dopravu, hloučnost ani jiné rušivé vlivy. Využití nekomerčního vybavení přitom apriori zaměřeno jen na obyvatele obce, ale umožňuje i rozvoj doplňkových aktivit pro turisty a obyvatele širšího regionu (infocentrum, muzeum, volnočasové zařízení, apod.), které by zvýšily rekreační atraktivitu území.
- **Sportovní plochy** (včetně komerčních) jsou stabilizovány v plochách „OS.1 – občanské vybavení – sport“ a „OS.3 – občanské vybavení – sport – kynologie“; toto členění vychází z odlišného využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch. I zde bylo důvodem vymezení daných využití do samostatných ploch zajistit pro ně v rámci sídla prostorově optimální umístění s dobrými návaznostmi a zároveň s omezením rušivých účinků na okolí. Mimo to lze sportovní stavby umísťovat v plochách SU.
- **Komerční občanské vybavení** lze mimo výše uvedených ploch BI, OV a OS.1 (kde je lze umísťovat jako jedno z přípustných či případně doplňkových využití) situovat zejména do ploch „SV – smíšené obytné venkovské“, „SX – smíšené obytné jiné“ a „SU – smíšené obytné všeobecné“. Zde je ponechána velká flexibilita, aby bylo možné pružně reagovat na poptávku na trhu; na druhou stranu je ale kladen důraz na zachování pohody bydlení a kvality prostředí (například v plochách BI nesmí dojít ke zvýšení nároků na dopravu ani jiných rušivých vlivů, v plochách SU je výšková regulace odvozena od navazující zástavby a je omezena maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou, apod.).

**Rekreační zázemí** obce je tvořeno jednak plochami RI a RO, a jednak plochami zeleně ZP a ZO.1 a plochami krajinnými MU, LU, NU (odůvodněny níže).

- **Plochy RI, rekreace individuální** zahrnují především chaty (jak rekreační, tak zahrádkářské) a podmínky jejich využití a prostorového uspořádání jsou v souladu se základní koncepcí rozvoje obce stanoveny tak, aby nedocházelo k dalšímu rozvoji tohoto druhu rekreace a zejména aby se zamezilo přeměně rekreačních objektů na trvalé bydlení.
- **Plochy RO, rekreace a oddechu** slouží sportu a rekreaci v přírodě (travnaté pobytové louky, plochy pro sáňkování, přírodní sportoviště, nekrytá sportovní a dětská hřiště, tématický park přírodního charakteru, apod.). Plochy RO.1 jsou výrazněji omezeny koeficienty zastavění a zpevnění ploch pro zachování přírodního charakteru Kopce a zejména pro zachování retence ploch v blízkém krajinném zázemí sídla (prudké svahy v blízkosti zástavby, riziko splachů vody a půdy). Plocha RO.2 není takto výrazně omezena, protože je na rovině až v mírném svahu a protože se v ploše počítá s využitím pro aktivity typu poutě a obdobné větší kulturní a společenské akce, pro které je určitá míra zpevnění nezbytná. Plocha RO.1 je krajinnou dominantou širšího okolí z daleka viditelnou, umístění a charakter staveb a zařízení má na tuto skutečnost brát ohled; pro umocnění dominantního působení Kopce a využití pěkného výhledu z jeho vrcholu je zde navrženo umístění rozhledny.

**Výroba** je soustředěna především do ploch „HU – smíšené výrobní všeobecné“ a „VZ – výroba zemědělská a lesnická“.

- **Plochy HU** (dále členěné dle intenzity využití a výšky zástavby na HU.1, HU.2 a HU.3) umožňují široké spektrum využití od výroby, přes služby (včetně strategických služeb znalostní ekonomiky) až po vědu a výzkum, a některé doplňkové provozy (administrativa, maloobchod, apod.). Rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou je vhodný zejména s ohledem na vysoký podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel a výrazně nadprůměrnou míru podnikatelské aktivity v obci. Cílem je podpořit hospodářský rozvoj obce při současném zachování maximální flexibility hospodářských činností a zároveň zamezení negativním vlivům na okolí, zejména na obytnou zástavbu.
- Podmínky **ploch VZ** jsou rovněž stanoveny s cílem podpory hospodářského rozvoje obce, v tomto případě dosaženého kombinací zemědělského hospodaření (malého či většího rozsahu – obdělávání ZPF, pěstování zeleniny ve sklenících, chov koní, malochov hospodářských zvířat, apod.) a alternativní rekreace či tzv. „agroturistiky“, která začíná být v posledních letech žádána (jízdy na koních, pomoc na farmě, apod.). Velký důraz je zde kladen na kultivovaný vzhled staveb, jejich zapojení do krajiny, zamezení negativním vlivům na obytnou zástavbu a na zamezení přeměně ploch VZ na bydlení.
- Mimo tyto samostatně vymezené plochy je možné při splnění hygienických požadavků umisťovat nerušící výrobní provozy i v jiných druzích ploch, jako je SU, SX, SV a okrajově též BI. S ohledem na zachování pohody bydlení a kvality prostředí (a v souladu s na začátku této kapitoly citovaným rozsudkem Nejvyššího správního soudu) je ovšem kladen důraz na to, aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých využití v území; zejména jsou limitovány všechny způsoby využití s negativními vlivy na životního prostředí a veřejné zdraví a narušující užívání staveb a zařízení. Proto například v plochách SV je možná pouze taková zemědělská výroba, která nemá negativní vlivy na bydlení.

Do ploch „TU – **technická infrastruktura** všeobecná“ jsou zahrnuty plochy pro ČOV, vodovodní zařízení (čerpací stanice, vodojem), regulační stanici plynu a retenční nádrž pro likvidaci dešťových vod z navrženého obchvatu obce. Trafostanice, které nemají velký územní průmět, nejsou (s výjimkou zděného trafo za školou) samostatně vymezeny v plochách technické infrastruktury, protože by byly v měřítku vydání územního plánu obtížně identifikovatelné. Ze stejného důvodu nejsou vymezovány do samostatných ploch ani liniové sítě TI – budou umisťovány v rámci jiných ploch, zejména veřejných prostranství, případně ploch dopravní infrastruktury či veřejné zeleně, a to přednostně pod zem.

**Dopravní infrastruktura** je vymezena především plochami DS, DX a PU.

- Plochy **DS, doprava silniční** zahrnují páteřní síť pro automobilovou dopravu, tedy silnice III. třídy a dále účelové komunikace, zpřístupňující chatové osady Ariana a Západní Míle v jižní části řešeného území a areál Ministerstva vnitra v Zadní Kopanině. Mimo to jsou sem zahrnuta i dopravní zařízení jako rozsáhlejší parkoviště (u nového náměstí a u hřbitova) a obratiště autobusů jižně od sídla.
- Do ploch **PU, veřejná prostranství všeobecná** jsou zahrnuty místní a účelové komunikace a rovněž cesty pro pěší a cyklisty (především v sídlech) a jejich doprovodná vegetace. Odůvodnění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch veřejných prostranství je v samostatné kapitole.
- Ve specifických **dopravních plochách DX, cesty** s vodopropustným povrchem, jsou vymezeny cesty a komunikace s nižší zátěží – typicky polní, lesní cesty a další účelové komunikace, cesty pro pěší, cyklisty aj. V plochách není vhodné zpevnění povrchů z důvodu zachování retence krajiny (význam v protierozní a protipovodňové ochraně území), krajinný ráz i např. ekostabilitu a biodiverzitu území (např. vhodná stanoviště pro bezobratlé; zadržování vody v kalužích – zdroj vody pro polní zvěř). Zpevněné povrchy jsou v ploše přípustné pouze podmíněně. Propustností povrchů se rozumí, že nejsou významně zmenšeny zasakovací schopnosti ploch, tedy objem zadržovaných vod (srážkových, povodňových, spodních - v podmáčených místech) a voda je zadržena přímo v místě svého výskytu. Za povrchy, které vsakování umožňují, jsou považovány např.: povrchy tvořené nezhutněnou i hutněnou sutí, stavebním rumem, kameny, štěrkem, štěrkopískem, pískem; mlatové povrchy; zatravněvací dlaždice a vegetační dílce; dlažba kladená se širokými spárami, které umožňují růst rostlin (zatravněné spáry); štěrkové trávníky na příjezdových a parkovacích plochách; případně jiné propustné povrchy a materiály s vysokou schopností odvádět vodu do podloží (betonová dlažba s drenážními spárami, dlažba z mezerovitého betonu aj.). Pro tuto dopravní infrastrukturu také platí, že podklad konstrukce musí umět přijímat a odvádět prosakující vodu. V každém konkrétním případě může být volena jiná varianta řešení pro např. lokální specifika cesty (svah/rovina) a pro požadovaný objem zadržovaných vod. V rámci ploch DX je žádoucí obnova a zakládání nové doprovodné vegetace (stromořadí, aleje a/nebo keřové pásy; s domácími druhy dřevin), která má význam pro zlepšení pobytové a užitné kvality cest v krajině a jakost povrchů. Doprovodná vegetace cest chrání uživatele i samotné cesty před počasím (zároveň zlepšení mikroklima), nezpevněné cesty před rozoráváním (definovaná linie)

a zároveň je prvkem krajinnotvorným (zdůraznění prostorových vazeb v krajině, rozdělení velkých bloků orné půdy a přiblížení krajiny lidskému měřítku).

- V územním plánu jsou kromě ploch dopravní infrastruktury vymezeny také linie návrhu bezmotorových propojení (viz výše – kapitola Společné podmínky).

**Plochy zeleně** jsou členěny na ZP, ZS.1, ZS.2, ZS.3, ZS.4, ZO.1 a ZO.2.

- **Plochy ZP, parky a parkově upravené plochy** zahrnují významné plochy veřejné zeleně v sídlech, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná a izolační zeleň, plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech a zajišťující vytvoření plynulého přechodu sídla Ořech do krajiny; jsou veřejně přístupné, často bez omezení nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, tematické zahrady aj.). Veřejně přístupná sídelní zeleň tvoří hlavní skladebné prvky systému sídelní zeleně. Z důvodu zachování a podpory níže uvedených funkcí veřejné zeleně (viz kapitola Systém sídelní zeleně, C.10.11.2.) by vegetační prvky (stromy, keře, travnaté plochy aj.) neměly být redukovány, naopak v místech jejich nedostatečné kvality by měly být posilovány. V odůvodněných případech je možné vegetační prvky redukovat s podmínkou realizace přiměřených a funkčních náhradních výsadeb.
- U ploch **soukromé zeleně** (ZS.1 až ZS.4) není z různých důvodů vhodné povolit zástavbu, anebo jen v omezeném rozsahu. Důvody se pro jednotlivé indexy liší: ZS.1 – jde o stávající nebo navrhovanou plochu pro sad/zahradu na pozemku v soukromém vlastnictví v nivě vodního toku nebo v údolnici v místě soustředěného odtoku vody z území; ZS.2 – navržené plochy pro sady, zahrady nebo zemědělské pozemky příslušející k farmám (VZ); ZS.3 – plocha pro cvičnou louku v rámci kynologického cvičiště; ZS.4 – rozsáhlý sad/zahrada v zastavěném území, kde je zájmem vlastníka toto využití zachovat a s ohledem na specifické využití části sadu (lanový park) ani není jeho zástavba vhodná.
- Jako „ZO.1 – zeleň ochranná a izolační“ jsou vymezeny plochy zajišťující přechod od využití území, které má negativní vliv (ekologický, hygienický) na své okolí, a sloužící také jako clona (viditelnost, pohyb) v ochraně krajinného rázu a zajištění obytnosti krajiny. V těchto plochách jsou přípustné technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny). V ochraně před hlukem je vhodné nejprve zamezení vzniku hluku (např. technické úpravy vozidel a trati nebo vozovky – „tiché kryty“), prověření účinnosti (potřebnosti) realizace, prověření jiných protihlukových opatření než jsou nejčastější protihlukové stěny (např. nízké protihlukové stěny), případně zamezení předimenzování pohledově se uplatňujících opatření.
- Specifické plochy „ZO.2 – zeleň ochranná a izolační – koridor inženýrských sítí“ jsou navrženy pro vedení inženýrských sítí – aby je nebylo nutné ukládat do vozovky, kde by byly obtížně dostupné v případě poruchy, ani do ploch doprovodné zeleně či ploch zemědělské půdy, kde by hrozilo jejich poškození.

Jako **AU – plochy zemědělské všeobecné** jsou označeny plochy zejména orné půdy, jejich využití je však možné v celé škále zemědělského využití. Všechny plochy AU (také AU.1 a AU.2) musí splňovat limit pro maximální přípustnou ztrátu půdy pro mělkou půdu  $1 \text{ t}\cdot\text{ha}^{-1}\cdot\text{rok}^{-1}$ , středně hlubokou  $4 \text{ t}\cdot\text{ha}^{-1}\cdot\text{rok}^{-1}$ , hlubokou půdu limit  $10 \text{ t}\cdot\text{ha}^{-1}\cdot\text{rok}^{-1}$ . V případě, že plochy limit nespĺňují, je nutná změna způsobů hospodaření, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna kultur).

Plochy AU.1 – erozně ohrožené jsou vymezeny na pozemcích, kde je pravděpodobný výskyt negativních účinků eroze (data z geoportálu VÚMOP, v.v.i; terénní průzkum) a kde nelze na úrovni územního plánu navrhnout konkrétní protierozní opatření (např. plošná eroze; nelze navázat na historickou strukturu krajiny nebo v terénu identifikovatelné místo; existuje variantní řešení). Konkrétní protierozní opatření navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka jako KPU, JPU, studie protierozní ochrany, osevní postup aj., pro plochy AU.1 a pro další zjištěné erozně ohrožené plochy (na úrovni územního plánu nerozeznatelné).

Plochy AU.2 – trvalé travní porosty byly vymezeny na pozemcích stávajících trvalých travních porostů, na kterých není vhodné intenzivnější využití a které plní funkci ochrany před erozí, retence vody v krajině a/nebo jsou na místech z hlediska vodního režimu citlivých. V těchto plochách je nutné TTP zachovat (ochrana funkcí krajiny, krajinného rázu) nebo lze pozemky využívat způsobem, který má stejný účinek jako trvalé zatravnění (kombinací protierozních opatření – např. terasy, zasakovací pásy apod.). V místech, kde je pravděpodobný výskyt silných negativních účinků eroze (data z geoportálu VÚMOP, v.v.i; terénní průzkum), zejména v plochách rozoraných historických (stabilní katastr, letecké snímkování 50. léta) nivních luk bez pravidelného vodního toku, jsou plochy

AU.2 navržený. Rozsah vymezované návrhové plochy je určen kombinací velikosti historické rozlohy, rozsahem hydromorfních, nivních půd, tvarem pozemků KN a reálného stavu zjištěného z terénního průzkumu.

Na plochách zemědělských je podmíněně přípustné budování nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, tyto plochy mohou přispívat k diverzitě přírody a krajiny a mohou sloužit pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení účinků eroze.

**Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné MU** jsou plochami izolované krajinné zeleně obvykle spíše malých výměr, z nichž mnohé mají převládající liniový charakter.

Jako plochy MU jsou vymezeny drobné plochy zeleně na zemědělských pozemcích. V těchto plochách je důležité dát důraz na zachování mimoprodukčních funkcí (jejich krajinoformná, krajinoochranná a ekostabilizační funkce je důležitější než primárně hospodářská), případně uplatňovat pouze alternativní způsoby hospodaření (např. extenzivní pastva). V navrhovaných plochách MU je vymezena velká část nefunkčních úseků prvků ÚSES a protierozních opatření, zejména erozně ohrožených údolnic.

**Plochy lesní všeobecné LU** byly vymezeny nad podkladem katastrální mapy v místech, kde lesní porosty reálně existují. Lesní pozemky v nivách vodních toků jsou součástí ploch přírodních všeobecných (NU), v těchto plochách je umožněna existence lesa se specifickým hospodařením (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrovního hospodaření), které respektuje požadavky na funkce nivy.

**Plochy přírodní všeobecné NU** vymezují v krajině zejména nivy vodních toků, vlhčí údolnice, prameniště a nivní louky. Nivy jsou zranitelnými částmi krajiny, které mají v území výrazný stabilizační účinek. Plochy přírodní jsou také vymezeny v rámci I. zóny CHKO, v ochranném pásmu PR Radotínské údolí, v plochách ÚSES podél údolnic a v navrženém LBC. Obecně jsou prvky ÚSES do velké míry vedeny po plochách NU.

Součástí ploch přírodních všeobecných (NU) jsou pozemky vodních ploch, lesní a trvalých travních porostů. Do ploch nivních jsou zahrnuty: vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště. Plochy přírodní všeobecné jsou vymezeny bez rozlišení zejména vodních toků pro umožnění jejich přirozeného vývoje v rámci celé výměry (např. přirozený vývoj a posun koryta). Údolní nivy byly vymezeny na základě BPEJ (nivní půdy), reliéfu, současného využití (indikátor – charakter porostů), případně na orné půdě (návrh) dle známek eroze a drah soustředěného i plošného odtoku a za pomoci historického stavu krajiny (letecké snímky z 50. let, mapy stabilního katastru). Plochy přírodní všeobecné lze využívat extenzivním způsobem jako trvalé travní porosty (louky, pastviny) nebo sady, neboť tím nedochází k omezení jejich hlavních funkcí.

**V plochách vodních a vodohospodářských všeobecných WU** jsou vymezeny stávající vodní plochy (drobné vodní plochy, požární nádrže aj.). Plochy vodní v krajině mimo intravilán (vodní toky, některé menší vodní plochy) jsou součástí ploch přírodních všeobecných (NU). V místech, kde není nutné pro další požadavky na využití území konkrétní vymezení vodního toku nebo plochy, je vodním tokům, mokřadům, menším rybníčkům aj. umožněn přirozený vývoj (tzn. nejsou v ÚP vázány na konkrétní pozemky, mohou existovat v ploše celé nivy – plochy NU). Pro orientaci v mapovém podkladu je součástí koordinačního výkresu liniové vedení vodních toků v řešeném území.

## C.10.6. Odůvodnění navržených rozvojových ploch

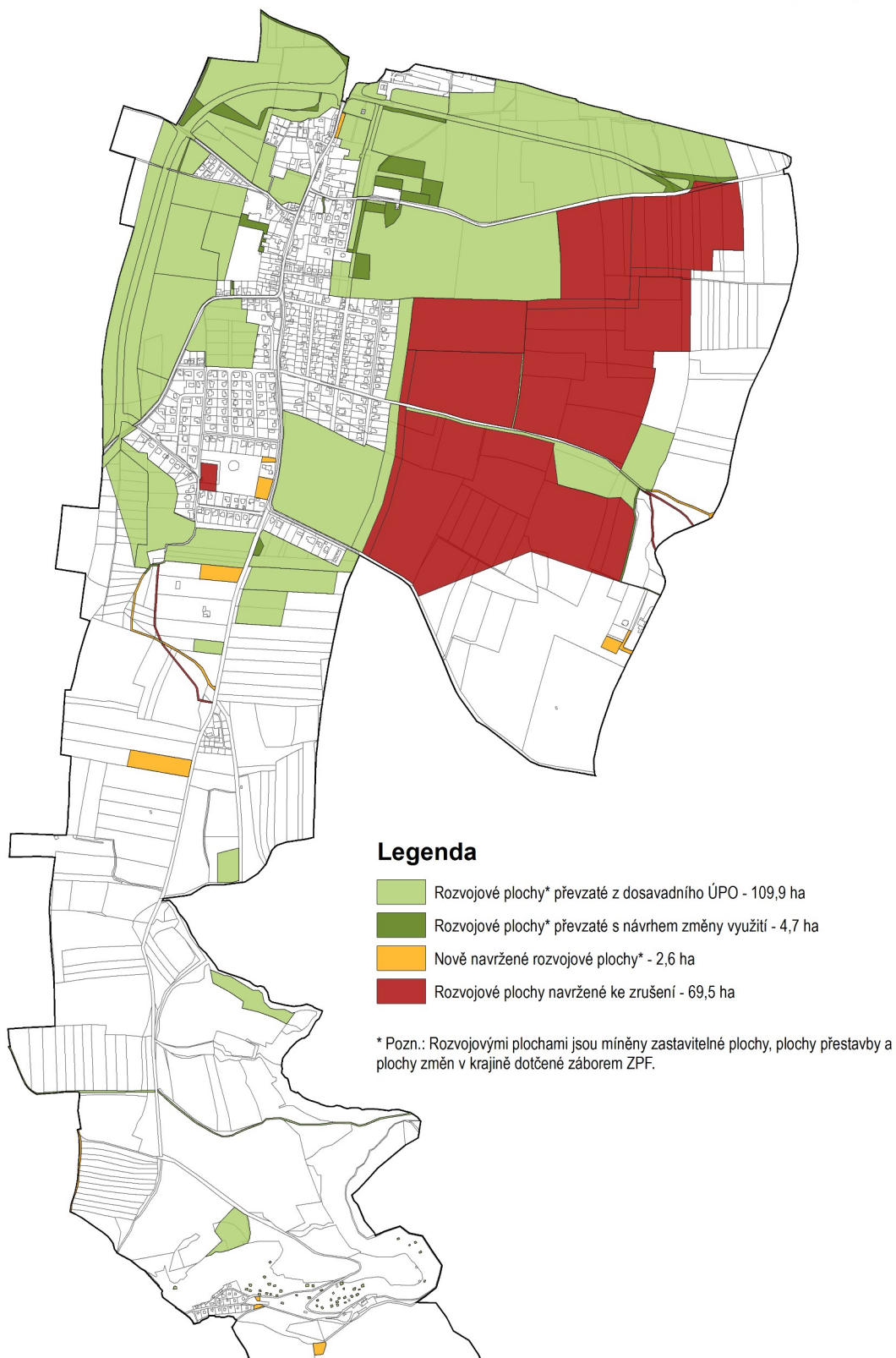
### C.10.6.1. Celková bilance rozvojových ploch

Návrh územního plánu přebírá většinu dosud nezastavěných rozvojových ploch z dosavadního Územního plánu sídelního útvaru (ÚPO). Mimo nich byly prověřeny rozvojové záměry, uvedené v zadání, přičemž většině z nich bylo vyhověno – zejména jde o plochu Z.16 (vybavenost na úpatí Kopce), Z.27 (plocha smíšená obytná všeobecná v lokalitě Zmrzlík) a Z.30 (kynologické cvičiště). S ohledem na blízkost navrženého obchvatu obce byl upraven rozsah ploch severozápadně od jádra sídla, změněna byla také plocha pro rozšíření hřbitova Z.11 (požadavek obce) a trasování ÚSES (logičtější vedení s ohledem na morfolonii terénu, návaznosti v krajině a vlastnické vztahy).

Výsledný navržený rozsah rozvojových ploch je v souladu s demografickými analýzami předpokládaného rozvoje.

Celková bilance a rozsah převzatých, nově doplněných a naopak rušených zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou patrné ze schématu.

### Zhodnocení nově navržených rozvojových ploch\* ve vztahu k dosavadnímu územnímu plánu (ÚPO)



OBRÁZEK 3 – ZHODNOCENÍ NOVĚ NAVRŽENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH VE VZTAHU K ÚPO



### C.10.6.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Dále je uvedeno odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Uvedená technická infrastruktura bude respektována včetně příslušných ochranných pásem. Mimo limitů, uvedených v tabulkách, se všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby nacházejí ve zranitelné oblasti, v ochranném pásmu radaru Kbely (Ministerstvo obrany ČR), v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení, v území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany a s výjimkou ploch Z.30, Z.31 a Z.33 také ve výškovém ochranném pásmu letiště Václava Havla Praha – všechna tato ochranná pásma musí být respektována. Plochy P.1, P.3 až P.6, Z.1a, Z.1b, Z.4 až Z.6, Z.9, Z.10 až Z.20, Z.22 a Z.37 jsou rovněž dotčeny ochranným pásmem plánované vysokorychlostní železniční trati (VRT); vzhledem k její poloze v hluboce uloženém tunelu však z ochranného pásma vyplývá pro dotčené plochy pouze povinnost prokázat při umístování hloubkových staveb (studen, vrtů, apod.), že neohrozí realizaci železničního tunelu.

Téměř všechny rozvojové plochy se rovněž nacházejí na hodnotných půdách I. a II. třídy ochrany, výjimkou jsou pouze východní okraj plochy Z.9, plocha Z.31, Z.33 a Z.38. Nejde přitom o nevhodné vymezení ploch bez respektu ke kvalitnímu zemědělskému půdnímu fondu – na hodnotných půdách se totiž nachází většina území obce. S ohledem na tuto skutečnost byl minimalizován rozsah rozvojových ploch, vymezovaných nad rámečným původního ÚPO.

V rámci úprav po opakovaném veřejném projednání bylo značení ploch uvedeno do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, definovaným ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. To znamená, že mezi písmeno a číslo byla vložena tečka (např. ze Z10 se stalo Z.10) a v číslování byly vynechány úvodní nuly (např. z P01 se stalo P.1).

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

Označení	Popis	Rozloha (ha)	Odůvodnění	Přibl. počet BJ*
Z.1a	obchvat obce – západní část	3,32	<ul style="list-style-type: none"> <li>plocha je navržena pro vyřešení několika dopravních závad – více v kapitole C.10.9 Dopravní infrastruktura</li> <li>vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>limity, které budou respektovány: komunikační vedení, radioreléový paprsek, vysokotlaký plynovod, vodovodní přívaděč (při východním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.1b	obchvat obce – východní část	2,02	<ul style="list-style-type: none"> <li>plocha je navržena pro vyřešení několika dopravních závad – více v kapitole C.10.9 Dopravní infrastruktura</li> <li>vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>limity, které budou respektovány: komunikační vedení, nadzemní el. vedení 22 a 110 kV, radioreléový paprsek, vysokotlaký plynovod, splašková a dešťová kanalizace (při západním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.2	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	5,01	<ul style="list-style-type: none"> <li>podpora hospodářského rozvoje obce – služby, nerušící výroba, věda a výzkum</li> <li>vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>leží ve vazbě na Pražský okruh (MÚK Řeporyje-Ořech) a navržený obchvat obce = výborné dopravní napojení</li> <li>příjezd bude z navrženého obchvatu obce, přičemž vybudování jeho příslušné části je podmínkou pro využití plochy</li> <li>pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>v blízkosti se nachází síť TI, je vymezen koridor pro jejich rozvedení v ploše</li> <li>limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení, nadzemní el. vedení 110 kV, radioreléový paprsek, vysokotlaký plynovod, vodovodní přívaděč (při severním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	3

Z.3	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	1,98	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – služby, nerušící výroba, věda a výzkum</li> <li>• částečně vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy rozšířen a byl doplněn prostup pro pěší a inženýrské sítě)</li> <li>• leží ve vazbě na Pražský okruh (MÚK Řeporyje-Ořech) a navržený obchvat obce = výborné dopravní napojení</li> <li>• příjezd bude z navrženého obchvatu obce, přičemž vybudování jeho příslušné části je podmínkou pro využití plochy</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI, je vymezen koridor pro jejich rozvedení v ploše</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení (při východním okraji plochy), radioreléový paprsek, vysokotlaký plynovod, středotlaký plynovod (při JZ okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.4	občanské vybavení, nerušící výroba	0,55	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro doplnění vybavenosti a služeb</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• leží ve vazbě na silnici III/00516 a na navržený obchvat obce = dobré dopravní napojení</li> <li>• příjezd bude z jedné z těchto silnic</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• pro zajištění kvalitního architektonického řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení (při severním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.5	nové RD, resp. smíšené obytné využití	1,16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení ve vazbě na jádro sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy zmenšen)</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd, dobré dopravní napojení</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• pro kvalitní urbanistické řešení je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu (již zpracováván)</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, středotlaký plynovod (při jižním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	10
Z.6	parkoviště pro centrum obce	0,57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci stávající návsi</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd, dobré dopravní napojení</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, radioreléový paprsek, středotlaký plynovod (při jižním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.7	rozšíření ČOV	0,21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro rozšíření ČOV, které bude nutné v souvislosti s využitím ploch smíšených výrobních (HU)</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• limity, které budou respektovány: komunikační vedení, splašková kanalizace, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.8	retenční nádrž	0,30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro retenční nádrž, která bude potřeba pro likvidaci dešťových vod z části navrženého obchvatu obce</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd</li> </ul>	0

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• limity, které budou respektovány: komunikační vedení, radioreléový paprsek, středotlaký plynovod (při severním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.9	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	10,24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – služby, nerušící výroba, věda a výzkum</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• leží ve vazbě na Pražský okruh (MÚK Řeporyje-Ořech) a navržený obchvat obce = výborné dopravní napojení</li> <li>• příjezd bude z navrženého obchvatu obce, přičemž vybudování jeho příslušné části je podmínkou pro využití plochy</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI, je vymezen koridor pro jejich rozvedení v ploše</li> <li>• limity, které budou respektovány: komunikační vedení, nadzemní el. vedení 110 kV, vysokotlaký plynovod, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	5
Z.10	kommunikace – propojení uliční sítě	0,27	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zlepší propojenost uliční sítě v sídle, umožní napojení rozvojové plochy P.3</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, OP silnice III. třídy, komunikační vedení, radioreléový paprsek, vysokotlaký plynovod, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.11	rozšíření hřbitova	0,24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro potřebné rozšíření kapacitně nedostačujícího hřbitova</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd (stávající příjezd ke hřbitovu)</li> <li>• existuje napojení na síť TI (stávající napojení hřbitova)</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.12	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	15,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – služby, nerušící výroba, věda a výzkum</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na další zastavitelné plochy stejného využití</li> <li>• leží ve vazbě na Pražský okruh (MÚK Řeporyje-Ořech) a navržený obchvat obce = výborné dopravní napojení</li> <li>• příjezd bude z navrženého obchvatu obce, přičemž vybudování jeho příslušné části je podmínkou pro využití plochy</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI, je vymezen koridor pro jejich rozvedení v ploše</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, OP silnice III. třídy, komunikační vedení, nadzemní el. vedení 110 kV (při východním okraji plochy), ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	7
Z.14	plocha pro zemní vodojem	0,24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro doplnění potřebné technické infrastruktury – vodojemu</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• na stavbu vodojemu již bylo zahájeno územní řízení</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, OP silnice III. třídy, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.15	parkoviště pro hřbitov a rekreační plochy	0,19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řeší deficit parkování pro hřbitov a navržené rekreační zázemí obce (Kopec), kde má vzniknout mimo jiné venkovní plocha pro větší kulturní a společenské akce (poutě, čarodějní-</li> </ul>	0

			<ul style="list-style-type: none"> <li>ce, apod.)</li> <li>• částečně vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy rozšířen)</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd, dobré dopravní napojení</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, OP silnice III. třídy, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.16	technické zázemí obce, propojení uliční sítě	0,40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro doplnění potřebné veřejné infrastruktury – technického zázemí obce</li> <li>• důležité propojení třech slepých ulic, které provazuje uliční síť v sídle</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• příjezd bude přes plochu Z.17</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.17	nové RD, propojení uliční sítě	0,58	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení ve vazbě na jádro sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• důležité propojení třech slepých ulic, které provazuje uliční síť v sídle</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území a je jím ze tří stran obklopena (proluka)</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	6
Z.18	veřejné občanské vybavení	1,81	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro doplnění veřejného občanského vybavení obce (např. multifunkční sál, zázemí pro činnost spolků, zdravotnické, školské či kulturní zařízení, apod.)</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• má dobrou vazbu na jádro sídla, spolu se sousedními plochami má potenciál koncentrovat v jedné vhodně umístěné a dobře dopravně napojené lokalitě veřejnou občanskou vybavenost obce</li> <li>• příjezd bude z navrženého obchvatu obce a bude společný s plochou Z.19b; jeho vybudování je podmínkou využití plochy</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• pro zajištění kvalitního architektonického řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	2
Z.19a	rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport	1,22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha potřebná pro rozvoj sportovního zázemí v obci</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• má dobrou vazbu na jádro sídla, spolu se sousedními plochami má potenciál koncentrovat v jedné vhodně umístěné a dobře dopravně napojené lokalitě veřejnou občanskou vybavenost obce</li> <li>• příjezd bude prostřednictvím komunikace P.6, případně výhledově z navrženého obchvatu obce přes plochu Z.19b</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.19b	rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport	2,87	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha potřebná pro rozvoj sportovního zázemí v obci</li> </ul>	0

	chovu a sport		<ul style="list-style-type: none"> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• má dobrou vazbu na jádro sídla, spolu se sousedními plochami má potenciál koncentrovat v jedné vhodně umístěné a dobře dopravně napojené lokalitě veřejnou občanskou vybavenost obce</li> <li>• příjezd bude z navrženého obchvatu obce a bude společný s plochou Z.18; jeho vybudování je podmínkou pro využití plochy</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• v blízkosti se nachází sítě TI</li> <li>• pro zajištění kvalitního architektonického řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.20	nové RD	4,09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení v pěší dostupnosti do jádra sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• v blízkosti se nachází sítě TI</li> <li>• pro kvalitní urbanistické řešení je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu (již zpracováván)</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení (při východním okraji plochy), podzemní el. vedení 22 kV (podél ul. Karlštejnské), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	16
Z.21	občanské vybavení, nerušící výroba	0,70	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro doplnění vybavenosti a služeb</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• s ohledem na polohu plochy a charakter navazující zástavby je její využití pro nerušící výrobu nevhodné</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• v blízkosti se nachází sítě TI</li> <li>• pro koncepční využití plochy (tedy celé naráz) je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• pro zajištění kvalitního architektonického řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení (při východním okraji plochy), limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.22	nové RD	3,02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení v pěší dostupnosti do jádra sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území a je jím ze tří stran obklopena (proluka)</li> <li>• vyhovující dopravní napojení, dopravní obsluha v ploše i parcelace plochy vyřešena existující územní studií</li> <li>• v blízkosti se nachází sítě TI</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	18
Z.23	nové RD	8,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území a je jím ze tří stran obklopena (proluka)</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na sítě TI</li> <li>• pro kvalitní urbanistické řešení je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu (již zpracováván)</li> </ul>	35

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.24	otočka autobusu MHD	0,09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha malého rozsahu, která umožní zřízení nových zastávek v ul. Kopaninské a Ke Kalinovu Mlýnu a potažmo lepší obsluhu obytné zástavby hromadnou dopravou</li> <li>• limity, které budou respektovány: nadzemní el. vedení 22 kV, radioreléový paprsek, středotlaký plynovod, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.25	zemědělské hospodářství – farma	1,68	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy graficky vyznačen a zpřesněno její vnitřní členění)</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• příjezd bude od východu ze silnice K Zadní Kopanině</li> <li>• napojení na síť TI se předpokládá od jihu z lokality Zmrzlík (elektro, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.26	komunikace – přístup k farmě a RD	0,08	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro zajištění přístupu k farmě a k rozvojové ploše Z.27</li> <li>• navazuje na zastavěné území,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.27	smíšené bydlení a komerce	0,18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha malého rozsahu pro rozvoj bydlení a hospodářského potenciálu – občanské vybavení, případně nerušící výroba</li> <li>• částečně navazuje na zastavěné území (samostatnou enklávu zástavby Zmrzlík)</li> <li>• s ohledem na polohu plochy a charakter navazující zástavby je dělení parcel i využití pro nerušící výrobu nevhodné</li> <li>• příjezd bude od jihovýchodu navrženou místní komunikací Z.26</li> <li>• napojení na síť TI bude z lokality Zmrzlík; napojení na vodovod a kanalizaci je podmínkou pro využití plochy</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	9
Z.28	zemědělské hospodářství - farma	1,33	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy graficky vyznačen a zpřesněno její vnitřní členění)</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI (elektro, plyn, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• pro koncepční využití plochy pro jednu farmu je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.29	zemědělské hospodářství - farma	0,30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy graficky vyznačen a zpřesněno její vnitřní členění)</li> </ul>	1

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na sítě TI (elektro, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.30	kynologické cvičiště	0,88	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kynologické cvičiště zde funguje již delší dobu, vymezení do samostatné plochy umožní rozvoj nabízených služeb</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby hlukem</li> <li>• existuje příjezd (účelová cesta)</li> <li>• napojení na sítě TI se předpokládá od severovýchodu z lokality Cihelna (elektro, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• limity, které budou respektovány: nadzemní el. vedení 110 kV, koridor pro nadzemní vedení 400 kV, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.31	zemědělské hospodářství - farma	0,57	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy graficky vyznačen a zpřesněno její vnitřní členění)</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení elektro, napojení dalších sítí (zejména spoje) se na předpokládá od severu z lokality Cihelna, zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.33	zemědělské hospodářství - farma	1,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO, navíc jde o tradiční „ranč“, který v těchto místech funguje už cca od poloviny 20. století</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• příjezd bude od severozápadu od cesty ke Kalinovu mlýnu</li> <li>• napojení na sítě TI se předpokládá od severu z lokality Cihelna (elektro, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP lesa, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	1
Z.34a	individuální rekreace – osadní hřiště	0,02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osadní hřiště zde funguje již dlouhou dobu, z hlediska katastru nemovitostí se však jeho severovýchodní část nachází na lesním pozemku mimo zastavěné území – vymezení do plochy rekreace umožní jeho zachování</li> <li>• hřiště přímo navazuje na chatovou osadu Západní Míle – hojně využíváno</li> <li>• existuje příjezd (účelová cesta)</li> <li>• napojení na sítě TI se nepředpokládá</li> </ul>	0

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• limity, které budou respektovány: OP lesa, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
Z.34b	individuální rekreace – osadní klubovna	0,02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osadní klubovna zde funguje již dlouhou dobu, z hlediska katastru nemovitostí se však nachází na lesním pozemku mimo zastavěné území – vymezení do plochy rekreace umožní její zachování</li> <li>• klubovna přímo navazuje na chatovou osadu Západní Míle a hřiště – hojně využívána</li> <li>• existuje příjezd (účelová cesta)</li> <li>• napojení na síť TI: elektrifikace se předpokládá spolu s elektrifikací přilehlé osady, zásobování vodou z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP lesa, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.35	individuální rekreace – osadní klubovna	0,11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osadní klubovna zde funguje již dlouhou dobu, z hlediska katastru nemovitostí se však nachází na pozemku mimo zastavěné území (ostatní plocha) – vymezení do plochy rekreace umožní její zachování</li> <li>• klubovna a přilehlý travnatý prostor slouží chatové osadě Ariana – hojně využíváno</li> <li>• existuje příjezd (účelová cesta)</li> <li>• napojení na síť TI: elektrifikace je možná spolu s elektrifikací přilehlé osady, zásobování vodou z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP lesa, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
Z.36	individuální rekreace - chaty	0,15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 43 stávajících chat (o zastavěných plochách cca 15 až 60 m<sup>2</sup>), které zde vznikly v souvislosti s rozvojem trampingu</li> <li>• chaty stojí na vlastních pozemcích, ale tyto pozemky jsou vedeny jako lesní – vymezení do ploch rekreace umožní jejich zachování</li> <li>• podmínky využití a prostorového uspořádání neumožňují rozšiřování ani oplocování staveb, pouze jejich údržbu</li> <li>• přístup po účelových cestách</li> <li>• napojení na síť TI: elektrifikace je možná spolu s elektrifikací přilehlé osady, zásobování vodou z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP lesa, limity uvedené v úvodu této kapitoly; u pěti chat při východní hranici katastru dále OP přírodní rezervace Radotínské údolí a regionální biocentrum ÚSES,</li> </ul>	0
Z.37	nové RD, resp. smíšené obytné využití	0,54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení ve vazbě na jádro sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• navazuje na zastavěné území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• pro koncepční využití plochy je stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	4
Z.38	zemědělské hospodářství – farma	0,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora hospodářského rozvoje obce – zemědělské hospodářství, alternativní rekreace</li> <li>• vymezena po veřejném projednání na základě námítky vlastníka pozemku; pozemek byl vyjmut ze ZPF (veden jako ostatní plocha) a leží mezi stávající farmou a zeleným prstencem okolo obytné zástavby sídla</li> <li>• poloha ve volné krajině je zde výhodou – přímá vazba na zemědělské plochy, rozvoj alternativních forem rekreace, nedojde k negativnímu ovlivnění obytné zástavby</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI (elektro, spoje), zásobování vodou se předpokládá z vlastního zdroje, likvidace odpadních vod v místě</li> </ul>	1



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• pro kvalitní architektonické řešení a pro začlenění do krajiny je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu na žádost,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
--	--	--	--	--

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení	Popis	Rozloha (ha)	Odůvodnění	Přibl. počet BJ
P.1	nové centrum obce	0,83	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro nové náměstí, které rozšíří stávající jádro sídla, okolo něj plochy pro doplnění veřejného občanského vybavení obce (např. multifunkční sál, zázemí pro činnost spolků, zdravotnické, sociální či správní zařízení, apod.) a pro bydlení</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• nachází se v zastavěném území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• pro kvalitní urbanistické řešení je využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu (původní regulační plán „A“ byl soudně zrušen, bude pořízen nový)</li> <li>• pro zajištění kvalitního architektonického řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem</li> <li>• limity, které budou respektovány: radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	20
P.3	nové RD	0,86	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj bydlení ve vazbě na jádro sídla (vybavenost, dobrá dopravní obsluha) a v souladu s demografickou prognózou</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO</li> <li>• leží v zastavěném území (stávající rozsáhlá zahrada)</li> <li>• příjezd bude navrženou místní komunikací Z.10</li> <li>• v blízkosti se nachází síť TI</li> <li>• pro kvalitní urbanistické řešení bylo využití plochy podmíněno pořízením regulačního plánu (již zpracován)</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP hřbitova, radioreléový paprsek, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	19
P.4	komunikace – propojení uliční sítě	0,02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zlepší propojenost uliční sítě v sídle</li> <li>• leží v zastavěném území – oproti předchozímu ÚPO změna zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelnost plochy nezměněna,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
P.5	rozšíření areálu ZŠ a SK Viktorie Ořech	0,26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha pro umožnění plošného rozvoje stávající občanské vybavenosti (škola, sokolovna)</li> <li>• leží v zastavěném území – oproti předchozímu ÚPO změna zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelnost plochy nezměněna</li> <li>• přístup je přes plochy stávající školy a sokolovny</li> <li>• existuje napojení na síť TI</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
P.6	komunikace – přístup ke sportovišti	0,04	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zlepšení příjezdu ke sportovišti</li> <li>• vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy mírně rozšířen)</li> <li>• leží v zastavěném území,</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	0
P.8	doplnění bydlení	0,30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dílčí rozvoj ploch pro bydlení ve stabilizované obytné zástavbě (v proučce)</li> </ul>	3

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachází se v zastavěném území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na sítě T1</li> <li>• plocha je dotčena pouze limity využití území, uvedenými v úvodu této kapitoly</li> </ul>	
P.9	doplnění bydlení a občanského vybavení	0,07	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dílčí rozvoj ploch pro bydlení a občanské vybavení ve stabilizované zástavbě jádra sídla (v proluce)</li> <li>• nachází se v zastavěném území</li> <li>• existuje příjezd</li> <li>• existuje napojení na sítě T1</li> <li>• limity, které budou respektovány: OP silnice III. třídy, komunikační vedení, ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu, limity uvedené v úvodu této kapitoly</li> </ul>	2

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

\* Pozn.: Při určení přibližného počtu bytových jednotek (BJ) bylo v plochách HU počítáno s průměrnou velikostí jednotlivého areálu 2 ha, v plochách BI byla východiskem parcelace navržená existujícími i rozpracovanými územními studii a regulačními plány, případně minimální stanovená velikost parcely.

Celková rozloha zastavitelných ploch je 71,55 ha, celková rozloha ploch přestavby 2,38 ha.

Celkový navržený přírůstek obyvatel je patrný z následující tabulky:

<b>Celkem BJ</b>	<b>173</b>
<b>Předpokládaná obložnost (obyvatel/BJ)</b>	<b>3</b>
<b>Celkem obyvatel</b>	<b>519 obyv.</b>

TABULKA 3 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

### C.10.6.3. Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině:

Označení	Popis	Rozloha (ha)	Odůvodnění
K.1	ochranná zeleň (západní část zeleného prstence kolem sídla), případně protihlukový val	6,09	<p>Plocha ochranné zeleně obchvatu (silnice III. tř.) obce sloužící zároveň pro rekreaci na plochách sídelní zeleně v zázemí sídla a pro vytvoření kultivovaného přechodu sídla do krajiny, vymezená v rámci zeleného prstence, slouží také zlepšení prostupnosti zázemí sídla (okružní trasy), přímo navazuje na plochy sportu (OS.1) v blízkosti ZŠ a MŠ. V těchto plochách jsou přípustné technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny). V ochraně před hlukem je vhodné nejprve zamezení vzniku hluku (např. technické úpravy vozovky – „tiché kryty“), prověření účinnosti, potřebnosti realizace (pouze v případě, že předpokládané hlukové zatížení silnice bude překračovat hlukové limity a pohodu bydlení), prověření jiných protihlukových opatření než jsou nejčastější typy protihlukových stěn (např. nízké protihlukové stěny), a zvláště zamezení předimenzování pohledové se uplatňujících opatření (ochrana krajinného rázu a obrazu sídla a jeho těsného zázemí); plocha je přejata z původního ÚPO.</p> <p>Pro zajištění kvalitního řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.</p>
K.2	zelený prstenec kolem sídla – severní část	5,82	<p>Plocha vytváří kultivované rozhraní mezi obytnou zástavbou a plochami smíšené výroby a služeb, využití pro každodenní rekreaci obyvatel, zlepšení prostupnosti zázemí sídla (okružní trasy). Byla vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byl rozsah plochy upraven – na západě byla zvětšena o zrušenou zastavitelnou plochu F a změněno její trasování, na východě bylo upraveno její vymezení při ulici Polní), navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy – obemyká jádro sídla Ořech a navazující rozvojové plochy. V ploše jsou povoleny jen drobné stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují jej.</p> <p>Pro zajištění kvalitního řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.</p>

K.3	přírodní plocha pro rekreaci, např. pobytová louka, plocha pro poutě, čarodějnice, pouštění draků apod.	13,77	Veřejně přístupná plocha přírodní zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel (pobytové louky, procházky, sáňkování, plocha pro poutě, čarodějnice, pouštění draků, atd.); navazuje na zelený prstenec okolo sídla a spoluvytváří kultivovaný přechod sídla do krajiny; plocha je přejímána z původního ÚPO (oproti původnímu rozsahu byla v jižní části zmenšena – využito pro lokální biocentrum ÚSES). Pro zajištění kvalitního řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.
K.4	zelený prstenec kolem sídla – jižní část	9,63	Plochy veřejné zeleně vymezené v rámci zeleného prstence sídla, které slouží rekreaci v jeho těsném zázemí a zlepšení prostupnosti (okružní trasy); zároveň slouží také pro zlepšení zadržení vody v území a jejího vsaku do podzemních vod a pro vytvoření kultivovaného přechodu sídla do krajiny; jsou povoleny jen drobné stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je; plocha je přejímána z původního ÚPO (oproti původnímu rozsahu byla v západní části zmenšena). Pro zajištění kvalitního řešení je stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.
K.5	navrácení do krajinných ploch v souvislosti s vybudováním křižovatky	0,17	Plocha krajinné zeleně malého rozsahu umístěná místo rušeného úseku stávající silnice III/6002 v souvislosti s jejím napojením na navržený obchvat obce.
K.6	plocha pro případný posun nadregionálního biokoridoru N8 (K177) a jeho přemostění přes dálnici D0	1,78	Plocha je územně chráněna pro případný posun nadregionálního biokoridoru K177 na území obce Ořech, v souvislosti s variantami jeho přemostění přes dálnici D0, plocha je z části přejímána z původního ÚPO.
K.7	lokální biokoridor ÚSES, cesta	2,98	Plocha pro založení nefunkčního LBK (odůvodnění změny trasování viz kap. C.10.13.3. Územní systém ekologické stability), v souběhu s rozvojem prostupnosti krajiny východním směrem – bezmotorové propojení a ve vých. č. úseku obnova plochy historické cesty (variantní méně kolizní cesta pro pěší a cyklisty do Prahy); rozvojová plocha krajinné zeleně slouží zároveň pro podporu rozvoje znaků krajinného rázu – zdůrazněním pohledového horizontu vegetací a lepším zasazením skládky do krajinného rámce.
K.8	lokální biocentrum ÚSES, cesta	5,08	Plocha pro založení částečně funkčního LBC (odůvodnění změny trasování a tím vymezení LBC viz kap. C.10.13.3. Územní systém ekologické stability); plocha pro rekreaci přírodního charakteru v návaznosti na plochu RO.1 (v ploše NU musí být zachován přirozený vývoj společenstev, plocha je bez intenzivního hospodaření; zároveň v prvcích ÚSES nesmí být umístovány žádné stavby – viz obecný regulativ); rozvoj prostupnosti krajiny východním směrem – bezmotorové propojení.
K.9	lokální biokoridory ÚSES, protierozní a retenční opatření	4,87	Plochy pro založení dvou LBK „Pod kamenem v hájích - Radotínské údolí“ a „Hořejší Kala - Radotínské údolí“ (odůvodnění změny trasování viz kap. C.10.13.3. Územní systém ekologické stability); zároveň protierozní opatření – návrh ploch NU v místech erozně ohrožených údolnic (v jižní pol. území), zároveň opatření pro rozdělení velkých bloků orné půdy a přiblížení krajiny lidskému měřítku (ve střední č. území; také zvýraznění hranic obce); v severní části LBK Pod kamenem v hájích - Radotínské údolí součástí rozšíření zeleného prstence Ořechu na vých. okraji.
K.10	niva, plocha pro revitalizaci vodoteče Hájovka, pro retenční nádrž a interakční prvek ÚSES	2,85	Plocha pro obnovu nivy a retenční nádrž Hájovka; problematické je nezadržení vody v místě a její rychlý odtok; návrh ploch rozšiřuje nivu na její historickou (funkční) šířku, chrání vodní tok před splachy z polí, je protierozním opatřením, obnovou historické krajinné struktury a způsobu hospodaření; návrh vytváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území, je obnovou znaku krajinného rázu; obnova je navržena v minimálním funkčním rozsahu podél vodního toku, co nejlépe na hranice parcel.
K.12	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	1,68	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavitelnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce. Plocha byla vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byla část plochy přeřazena ze zastavitelných ploch do ploch změn v krajině).
K.13	cesta	0,21	Obnova částečně funkční cesty v údolí Hájovky směrem ke Zmrzlíku; zlepšení

			prostupnosti krajiny východním směrem.
K.14	komunikace – propojení cest v krajině, příjezd k farmě, doprovodná zeleň	0,12	Návrh nové přístupové komunikace k rozvojové ploše malé zemědělské farmy; zároveň podpora zlepšení prostupnosti krajiny východním směrem. Záměr převzat z původního ÚPO a prostorově dopřesněn.
K.15	krajinná zeleň, zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,20	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední hospodářskou usedlost a zastavěnou plochu pro smíšené bydlení. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce.
K.16	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	1,36	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavěnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce. Plocha byla vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byla část plochy přefazena ze zastavěných ploch do ploch změn v krajině).
K.17	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,30	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavěnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce. Plocha byla vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byla část plochy přefazena ze zastavěných ploch do ploch změn v krajině).
K.18	cesta s doprovodnou zelení	0,29	Zlepšení prostupnosti krajiny mezi jihozápadním okrajem sídla Ořech (zelený prsteneček) a bývalou cihelnou a dále směrem do údolí Radotínského potoka; obnova nefunkční historické cesty (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta); v případě realizace doprovodné zeleně cesty (zatravnění pásů podél cesty, pásy dřeviny – stromořadí/keře) bude sloužit zároveň jako protierozní opatření (linie údolnice a soustředěného odtoku vody); je obnovou znaku krajinného rázu. Záměr převzat z původního ÚPO a prostorově upřesněn dle hranic pozemků.
K.19	protierozní a retenční opatření, trvalý travní porost	0,51	Plochy v linii podél údolnice (soustředěný odtok) s erozně ohroženými a z hlediska vodního režimu krajiny citlivými půdami; obnova historické krajinné struktury a způsobu hospodaření (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta - louky a pastviny); návrh vytváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území, je obnovou znaku krajinného rázu; obnova je navržena co nejlépe na hranice parcel původních luk nebo jejich lomové body.
K.20	koridor pro inženýrské sítě	0,93	Plocha vymezená pro vedení inženýrských sítí k hospodářským usedlostem v jižní části území – aby je nebylo nutné ukládat do vozovky, kde by byly obtížně dostupné v případě poruchy, ani do ploch doprovodné zeleně či ploch zemědělské půdy, kde by hrozilo jejich poškození.
K.21	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,95	Plocha pro výběh kynologického cvičiště – kynologické cvičiště zde funguje již delší dobu, jeho vymezení do samostatné plochy umožní rozvoj nabízených služeb. Poloha ve volné krajině je zde výhodou – nedochází k negativnímu ovlivnění obytné zástavby hlukem.
K.22	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,57	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavěnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce. Plocha byla vymezena již v předchozím ÚPO (oproti němu byla část plochy přefazena ze zastavěných ploch do ploch změn v krajině).
K.23	plocha pro sanaci a rekultivaci ekologické zátěže a pro vyřešení odtokových poměrů, trvalý travní porost	0,24	Plocha skládkou zavezené údolnice; má sloužit pro případnou sanaci a rekultivaci skládky, budou-li zjištěny její negativní vlivy na okolí, a pro vyřešení problematického odtoku v místě, vod sbírajících se z údolnice západně (návrhová plocha NU v místě trasování LBK).
K.25	cesta s doprovodnou zelení	0,14	Zlepšení prostupnosti krajiny ve směru západ – východ (v širších souvislostech na spojnici Chýnvice – Zadní Kopanina) a pro možnost okružních tras v blízkosti chatových kolonií v údolí Radotínského potoka; obnova nefunkční historické cesty (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta); zároveň slouží jako protierozní opatření (velká nepřerušovaná délka pozemku; spolu s doprovodnou vegetací) a člení velké bloky orné půdy; je obnovou znaku krajinného rázu. Záměr převzat z původního ÚPO.

K.26	cesta s doprovodnou zelení	0,28	Zlepšení prostupnosti krajiny ve směru západ – východ (v širších souvislostech na spojnici Chýnvice – Cikánka) a pro možnost okružních tras v blízkosti chatových kolonií v údolí Radotínského potoka; obnova nefunkční historické cesty (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta); zároveň slouží jako protierozní opatření (velká nepřerušená délka pozemku; spolu s doprovodnou vegetací) a člení velké bloky orné půdy; je obnovou znaku krajinného rázu. Záměr převzat z původního ÚPO.
K.27	cesta s doprovodnou zelení	0,09	Zlepšení prostupnosti krajiny v jižní části území, zejména pro možnost okružních tras v blízkosti chatových kolonií v údolí Radotínského potoka; obnova nefunkční historické cesty (stabilní katastr, letecké snímky 50. léta); zároveň slouží jako protierozní opatření (velká nepřerušená délka pozemku; spolu s doprovodnou vegetací) a člení velké bloky orné půdy; je obnovou znaku krajinného rázu.
K.28	sanace a rekultivace ekologické zátěže (bývalá skládka v lomu)	0,93	Plocha historického lomu (stabilní katastr) zavezeného skládkou; má sloužit pro případnou sanaci a rekultivaci skládky, budou-li zjištěny její negativní vlivy na okolí.
K.29	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,43	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavěnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce. Plocha byla vymezena již v předchozím ÚPO.
K.30	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,50	Plocha pro zemědělské hospodaření (zahrada, sad, apod.), resp. pro alternativní rekreaci – ve vazbě na sousední zastavitelnou plochu, určenou pro hospodářskou usedlost. Vymezení těchto ploch sleduje cíl podpoření hospodářského rozvoje obce.
K.31	cesta s doprovodnou zelení	0,08	Zlepšení prostupnosti krajiny v přímé návaznosti na sídlo, zejména pro možnost okružních tras v blízkosti Hájovky a Kopce. Záměr převzat z původního ÚPO a posunut tak, aby ležel na pozemku ve vlastnictví obce.
K.32	extenzivní část zeleného prstence kolem sídla	2,21	Plochy veřejné zeleně vymezené v rámci zeleného prstence sídla, které slouží rekreaci v jeho těsném zázemí a zlepšení prostupnosti (okružní trasy); zároveň slouží také pro zlepšení zadržování vody v území a jejího vsaku do podzemních vod a pro vytvoření kultivovaného přechodu sídla do krajiny; je povolen jen mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a rekreaci a drobná architektura, jako jinde v krajinných plochách; plocha je přejímána z původního ÚPO.
K.33	extenzivní část zeleného prstence kolem sídla	1,69	Plochy veřejné zeleně vymezené v rámci zeleného prstence sídla, které slouží rekreaci v jeho těsném zázemí a zlepšení prostupnosti (okružní trasy); zároveň slouží také pro zlepšení zadržování vody v území a jejího vsaku do podzemních vod a pro vytvoření kultivovaného přechodu sídla do krajiny; je povolen jen mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a rekreaci a drobná architektura, jako jinde v krajinných plochách; plocha je přejímána z původního ÚPO.

TABULKA 4 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

### C.10.7. Technická infrastruktura – energetika

Koncepce technické infrastruktury – energetiky je v souladu s řešením navrženým dosavadním ÚPO a je dále doplněna (napojení nových lokalit, koridor velmi vysokého napětí, apod.).

#### Trasa venkovního vedení ZVN, VVN

Řešené území protíná trasa ZVN 400 kV společnosti ČEPS. Vedení je trasováno mimo zastavěná území a je respektováno vč. ochranného pásma. Dále řešeným územím na několika místech prochází nadzemní el. vedení VVN 110 kV. Trasy v jižní a střední části řešeného území jsou respektovány – zasahují do něj sice rozvojové plochy, ale přímo pod el. vedením a v jeho OP je navržena pouze zeleň (zahrada). V severní části řešeného území jsou pod nadzemním el. vedením 110 kV navrženy plochy výroby (Z.2, Z.9), ale vedení vč. OP je nutné respektovat a přizpůsobit parcelaci; v regulativech k uvedeným plochám je tato podmínka definována.

Koridor velmi vysokého napětí v šíři 200 m, vymezený v PÚR ČR pro záměr dvojitěho vedení 400 kV Hradec - Řeporyje, je respektován.

## Trasy venkovního vedení VN 22 kV

V řešeném územím se nachází trasy venkovního vedení 22 kV, které územím buď pouze prochází nebo je na něj napojena jedna trafostanice. Vedení vč. OP je a bude respektováno, parcelace v plochách Z.2 a Z.9 bude vedení přizpůsobena.

Byla prověřena možnost elektrifikace chatových osad v jižní části území z hlediska ochrany lesů a ochrany území CHKO. Elektrifikace v osadě Západní Míle a v Kalinově Mlýně se jeví jako reálná, neboť vzhled a umístění potřebné infrastruktury lze volit tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz a pozemky určené k plnění funkcí lesa – tzn. umístění elektrického vedení do komunikací (pod zem), výstavba sdružených připojovacích skříní pro více chat najednou a jejich nerušící vizuální úprava (např. kamenný obklad), apod. V osadě Ariana, sestávající z jednotlivých chat rozptýlených v lese, ovšem elektrifikace nebude možná, neboť Orgán státní správy lesů MěÚ Černošice vyloučil možnost umisťovat v plochách lesních jakoukoli technickou infrastrukturu, kromě té, které je nezbytně nutná a nerealizovatelná mimo pozemky určené k plnění funkce lesa; za takovou infrastrukturu Orgán státní správy lesů nepovažuje inženýrské sítě pro stavby individuální pobytové rekreace.

## Kabelové vedení 22 kV

Veškeré el. rozvody v sídle jsou realizovány kabelovým vedením, na které jsou napojeny jednotlivé trafostanice. Nové el. rozvody, navazující na toto vedení, jsou též kabelové.

## Návrh rozvoje napájení z elektrorozvodů v jednotlivých plochách

- P.1 – bydlení, komerce, občanská vybavenost – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - P.3 – bydlení – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - P.5 – občanská vybavenost – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - P.8 – bydlení – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - P.9 – bydlení a občanská vybavenost – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.2 – výroba - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice, jejíž polohu určí podrobnější dokumentace
  - Z.3 – výroba - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice, jejíž polohu určí podrobnější dokumentace
  - Z.4 – komerce - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS1
  - Z.5 – smíšené bydlení - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS1
  - Z.7 – rozšíření ČOV – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.9 – výroba - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice, jejíž polohu určí podrobnější dokumentace
  - Z.12 – výroba - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice, jejíž polohu určí podrobnější dokumentace
  - Z.14 – plocha TI (vodojem) – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.16 – občanská vybavenost – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.17 – bydlení – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.18 – občanská vybavenost - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS1
  - Z.19a – hřiště - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.19b – hřiště, sport - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.20 – bydlení - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS3 (v souladu s rozpracovaným reg. plánem)
  - Z.21 – občanské vybavení, nerušící výroba - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.22 – bydlení - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.23 – bydlení - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS2 (v souladu se zpracovaným reg. plánem)
  - Z.25 – farma - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice mimo řešené území (sídlo Zmrzlík)
  - Z.27 – smíšené bydlení – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice mimo řešené území (sídlo Zmrzlík)
  - Z.28 – farma – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.29 – farma – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.30 – kynologické cvičiště, veterinární ordinace - napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.31 – farma – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
  - Z.33 – farma – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice u plochy Z.31 nebo z areálu na sousedním správním území
  - Z.37 – smíšené bydlení - napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TS1
  - Z.38 – farma – napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice
- Pro ostatní rozvojové plochy bude napojení na síť el. energie řešeno v dalším stupni projektové přípravy.

## Ochranná pásma

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace 7 m,
  - pro vodiče s izolací základní 2 m,
  - pro závěsná kabelová vedení 1 m,
- b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace 12 m,
  - pro vodiče s izolací základní 5 m,
- c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,
- d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,
- e) u napětí nad 400 kV 30 m,
- f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m.

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

## Trafostanice

Transformační stanice jsou různého provedení a stáří. Transformátory jsou různých výkonů. V řešeném území se nachází 10 trafostanic 22/0,4 kV. Jsou navrženy 4 nové trafostanice pro nové rozvojové plochy.

## Sekundární rozvody 0,4 kV

Distribuční rozvod od trafostanic 22/0,4 kV je rozvodnou sítí na napěťové úrovni 0,4 kV. NN rozvody jsou částečně provedeny vrchním vedením AIFe, část závěsnými kabely AES a část je kabelizována.

## Sdělovací zařízení

Řešeným územím prochází trasy kabelů sdělovací a komunikační techniky. Území je telefonizováno. Hlavní trasy jsou vedeny hlavně v souběhu s pozemními komunikacemi. Územím prochází též několik radioreléových paprsků.

## Plyn

Území je plynofikováno. Územím prochází koridor potrubní trasy VTL plynovodu. BP tohoto plynovodu částečně omezuje využití území (rozvojové plochy Z.2, Z.3, Z.12). Plynovod vč. BP a OP je nutné respektovat, umístění objektů a parcelace bude tomuto limitu přizpůsobena. OP z důvodu přílišné podrobnosti není zobrazeno ve výkresu. Údaje o BP nebyla poskytovatelem dat poskytnuta, bylo proto vymezeno dle údajů v ÚAP HI. m. Prahy, kam plynovod pokračuje a kde je uveden jako VTL plynovod nad DN 250, který má BP 40 m na obě strany.

### Návrh rozvoje plynofikace

Rozvojové plochy navazující na sídlo Ořech se uvažují k plynofikaci, konkrétní trasování plynovodního potrubí prověří podrobnější dokumentace. S plynofikací odloučených lokalit (ekofarmy, Zmrzlík, kynologické cvičiště) se neuvažuje.

## C.10.8. Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Koncepce technické infrastruktury – vodního hospodářství staví na principech řešení, navrženého dosavadním ÚPO, a zpřesňuje je v návaznosti na nové skutečnosti (posunutí polohy a změna typu vodojemu pro dosažení požadovaných technických parametrů, zohlednění již realizovaného přivaděče z Řeporyjí, apod.).

### Zásobování pitnou vodou

Obec Ořech je v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Na vodovod pro veřejnou potřebu je napojena veškerá obytná zástavba.

Obec je napojena na systém pražského vodovodu. Je připojena na vodovodní síť městské části Praha - Řeporyje, odkud je veden přívodný řad do ATS Ořech (10 l/s, 20 m) a dále po obci. Zákres vodovodního přivaděče z Řeporyjí je proveden na základě informací vedení obce, v ÚAP ORP Černošice zatím nebyla data k dispozici.

Dále je navržena realizace vodojemu Ořech 2×100 m<sup>3</sup> (380,00/376,30 m n.m.), který by zajistil lepší spolehlivost dodávek vody.

Pro návrhový stav počtu obyvatel (1322) je posouzena stávající vydatnost vodních zdrojů následovně:

### Výpočet průměrné denní potřeby vody (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.)

druh potřeby	skupina dle přílohy č. 12	směrné číslo roční potřeby vody m <sup>3</sup> /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m <sup>2</sup> )	počet osob / ks / m <sup>2</sup>	l/den	
bytový fond - připojený na obecní vodovod - stav	I/2	35	96	947	=	90 808
bytový fond - připojený na obecní vodovod - návrh	I/2	35	96	375	=	35 959
chaty, kempy - rekreace - připojené na obecní vodovod - stav	I/2	25	17	160	=	2 740
penzion - stav	III/11	45	123	40	=	4 932
penzion - návrh	III/11	45	123	40	=	4 932
školy, ZUŠ, DDM - stav	II/8	5	14	150	=	2 055
sport. zařízení - stav	V/32	20	55	25	=	1 370
sport. zařízení - návrh	V/32	20	55	50	=	2 740
restaurace (odhad) -stav	VI/40	60	164	10	=	1 644



provozovny místního významu (odhad)	VII/44	18	49	200	=	9 863
ostatní občanské vybavení (odhad) - návrh	II/10	16	44	60	=	2 630
zahrady	X	16	44	100	=	4 384
			<b>Qp</b>		=	<b>164 055 l/den</b>

KOEFIČIENTY		
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d$	1,4 (1000 - 5000 obyv.)
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$k_h$	1,8
Počet hodin/den		24 hod
Počet (pracovních) dnů		7 dny
Počet (pracovních) dnů v měsíci		30 dny
Počet (pracovních) dnů v roce		365 dny

<b>OBJEKT CELKEM</b>	<b>Qp</b>	=	164 055 l/den
Denní potřeba vody	<b>Qmax,d</b>	=	229 677 l/den
Roční potřeba vody	<b>Qrok</b>	=	59 880 m <sup>3</sup> /rok

TABULKA 5 VÝPOČET PRŮMĚRNÉ DENNÍ POTŘEBY VODY

Uvedené výpočty jsou pouze rámcové. U všech navrhovaných záměrů nelze přesně odhadovat budoucí potřebu vody. Některé záměry jsou dosud nespecifikovány a navíc je nutné pro odhad potřeby vody znát podrobnější údaje.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze systému nouzového zásobování hl. m. Prahy. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

### Požární ochrana

Návrh nových vodovodních sítí zajistí krom zásobení vodou domácností, provozoven i požární zajištění rozvojových ploch. Na síti budou osazeny požární hydranty, které svými tlakovými i průtokovými poměry zabezpečí lokalitu dle příslušných norem ČSN a požadavků hasičského sboru.

V případě nemožnosti využití nových vodovodních řadů pro požární zajištění budou využity náhradní zdroje v podobě požárních nádrží, místní rybníky, vodoteče a stávající vodní plochy dle ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Ořech má vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Touto kanalizací jsou odváděny odpadní vody od všech trvale bydlících obyvatel.

Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Ořech. Jedná se o mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod typu flexidiblok. Přebytečný kal je odvážen k použití v zemědělství. Vyčištěná voda je vypouštěna do místní bezejmenné vodoteče (někdy uváděné jako Ořešský potok), která ústí do Dalejského potoka.

Parametr	Výhled
Počet EO	1 450 EO
výhledové znečištění	87 kg BSK <sub>5</sub> /den
Q <sub>24</sub>	213.3 m <sup>3</sup> /den

TABULKA 6 NÁVRHOVÉ PARAMETRY ČOV

Při výpočtu nároků na ČOV se vychází z odhadované potřeby vody dle vyhlášky č. 428/2011 Sb. navýšené o 30 % (balastní vody) a ze standardního předpokladu, že jeden ekvivalentní obyvatel (EO) vyprodukuje 60 g BSK<sub>5</sub> a z jeho činnosti vznikne 150 l vody za den:

$$Q_p = Q_{24sp} = 164,055 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{balast} = 49\,216 \text{ l/den} = 49,216 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{24} = 213,3 \text{ m}^3/\text{den}$$

Je navržena plocha pro rozšíření ČOV, které bude nutné v souvislosti s využitím ploch smíšených výrobních (HU).

### Dešťové vody

Dešťové vody z veřejných prostranství jsou odváděny dešťovou kanalizací. Dešťová kanalizace je vybudovaná z kameninových, betonových a plastových trub DN. Současně je k odvedení dešťových vod využíván systém příkopů, struh a propustků.

V zastavěném území i všech rozvojových plochách je stanoven požadavek likvidovat dešťové vody individuálně na pozemcích vlastníků, v souladu s požadavky vodního zákona. Pouze v případě, že likvidaci dešťových vod objektivně nelze zajistit na vlastním pozemku, lze přebývající srážkové vody zadržovat a po opadnutí přívalu srážek řízeně odvádět do recipientu. Cílem tohoto ustanovení je zvýšit retenci vody v území a docílit z toho vyplývajících přínosů, jako je zdravější mikroklima, menší míra usychání dřevin, snížení rizika bleskových povodní a dalších škod, apod..

Zákres jednotlivých zařízení vodohospodářské infrastruktury – kanalizační stoky a vodovodní řady do jednotlivých výkresů jsou převzaty z poskytnutých mapových podkladů a digitálních dat ÚAP.

## C.10.9. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je v souladu s řešením navrženým dosavadním ÚPO a je dále rozvíjena (napojení nových lokalit, dílčí doplnění a změny trasování cest v krajině, podrobnější řešení cyklistické a pěší dopravy, apod.).

### Širší dopravní a územní vztahy

Z hlediska širších dopravních vztahů je obec prostřednictvím MÚK Řeporyje-Ořech (exit 19) přímo napojena na dálnici D0 (Pražský okruh), vedoucí mimo řešené území při jeho severní hranici, a návazně na všechny dopravní tahy, vycházející z Prahy.

Mimo výborné dopravní dostupnosti však z tohoto napojení vyplývá pro obec i dopravní zátěž, daná projíždějící dopravou od Pražského okruhu přes zástavbu Ořecha a dále po silnicích III. třídy jednak směrem na Zbuzany a jednak do sídel směrem na jih a jihozápad, včetně měst Dobříchovice a Řevnice. V souvislosti s tím navrhuje územní plán vybudování obchvatu obce (silnice III. třídy), který by průjezdnou dopravu převedl mimo zastavěné území sídla.

Z hlediska veřejné hromadné dopravy má Ořech solidní autobusové spojení do Prahy a do sousedních obcí, a to příměstskými linkami Pražské integrované dopravy (PID). Na železniční dopravu není obec napojena, nejbližší stanicí je žst. Praha-Řeporyje.

Cykloturistická doprava je v řešeném území zastoupena cyklotrasou č. 0013 z Prahy-Stodůlek do Karlštejna, odkud je napojena na dálkovou cyklotrasu č. 3 z Prahy do Plzně a dále směrem Domažlice a do Německa. Mimo to je v území několik dalších potenciálních cyklistických tras převážně rekreačního charakteru (neznačených), směřujících do sousedních sídel i do navazujícího CHKO Český Kras.

### **Silniční síť, nový obchvat obce**

Současná silniční síť (a zároveň hlavní průjezdná komunikační síť) v Ořechu je tvořena silnicemi III. třídy III/00510, III/00516, III/1154 a III/6002, které se v jádru sídla protínají. Tato síť přenáší většinu dopravní zátěže v sídle a jsou po ní vedeny linky autobusů. Zároveň však se k ní váže řada dopravních závad a problémů, zejména:

- zátěž průjezdnou dopravou (včetně těžké nákladní) v centrální části sídla a v obytné zástavbě ve vazbě na ul. Karlštejnská, včetně souvisejících negativních vlivů (hluk, vibrace, emise),
- úzké profily komunikací, které jsou bez demolic zástavby neřešitelné (jde především o okolí Baarova náměstí, ulice Slivenecká, Zbuzanská a dvě problematická místa v ulici Karlštejnské),
- v souvislosti s tím není možné v některých místech vybudovat plnohodnotné chodníky,
- trasa od MÚK Řeporyje-Ořech na Baarovo náměstí a dále ul. Sliveneckou je přitom vymezena jako přístupová trasa pro přepravu transformátorů ZVN ze žst. Rudná přes Pražský okruh do transformovny Řeporyje (jde o součást kritické infrastruktury ČR) a musí tudíž být trvale umožněn průjezd vozidel nelomitelné délky 30 m.

Do budoucna lze v souladu s dopravními modely počítat na silniční síti v obci s růstem intenzity dopravy a tedy s prohloubením uvedených problémů.

Pro převedení dopravy ve směru Řevnice – Praha je sice v ZÚR Středočeského kraje počítáno s realizací přeložky silnice II/116 (západně od Zbuzan), ovšem realizace této přeložky není zařazena do krajských priorit a je tedy otázkou, kdy k její realizaci dojde. Kromě toho, podle Studie dopravně-inženýrského dopadu obchvatu obce Ořech (AF-Cityplan, 2013) by tato přeložka převzala jen část dopravy, která dnes přes Ořech projíždí, takže by v horizontu cca 15-ti let byl objem dopravy na silniční síti v obci obdobný, jako je v současnosti.

Územní plán proto v návaznosti na dosavadní ÚPO navrhuje **převedení silnic III. třídy na nový obchvat obce**, situovaný mimo zastavěné území, čímž by se odstranily výše uvedené problémy. Mimo to by měl obchvat i některé další přínosy, především:

- umožnil by realizaci navržené smíšené výrobní zóny při Pražském okruhu, která by byla na obchvat přímo napojena – tím by došlo k rozvoji hospodářských podmínek v obci, ale nezvýšila by se dopravní zátěž v sídle,
- v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Středočeského kraje by se zlepšilo napojení sídel položených jižně a západně od Ořecha na nadřazenou silniční síť (Pražský okruh), bez ohledu na to, zda bude či nebude realizována přeložka silnice II/116,
- převedení silnic III. třídy mimo sídlo by umožnilo překategorizovat jejich stávající trasy v sídle na místní komunikace, což dává prostor k vytvoření prostředí příznivějšího pro pěší a cyklisty (viz dále) a obecně pro kultivaci veřejných prostranství v Ořechu, stejně jako pro případné omezení či zakázání průjezdu,
- v zastavěném území by nebylo nutné realizovat protihluková opatření, která jsou v obytném prostředí sídel zpravidla cizorodým prvkem a snižují jeho vnímanou atraktivitu,
- v zeleném pásu podél obchvatu by vznikl prostor pro eventuální vybudování cyklostezky, která by územím sídla převedla cyklotrasu 0013 (viz dále).

Trasa obchvatu je navržena západně a severně od sídla zejména proto, že takové řešení:

- optimálně převádí dopravní toky ze všech zatížených směrů, tedy zejména vozidla mířící na Pražský okruh od Zbuzan, od Chotče a od Chýnvice (případně trasování obchvatu východně od Ořecha by tyto směry nepodchycovalo),
- je výhodné i pro sousední Zbuzany, neboť umožní zklidnění ul. Chotečské a vytvoření příznivějšího prostředí ve vazbě na největší rozvojovou plochu této obce, a zároveň zlepši napojení této obce na Pražský okruh,

- nevnáší hlukovou ani emisní zátěž do obytné zástavby jak v sídle samotném, tak v sousedních Zbuzanech (vzdálenost od obytné zástavby Zbuzan je více než 150 m a podél obchvatu je navržen více než 35 m široký zelený pás).

Šířka a prostorové uspořádání obchvatu jsou stanoveny v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch. Napojení navrženého obchvatu obce na stávající silnici III/1154 pod obcí (u MÚK Řeporyje-Ořech) lze s výhodou řešit kruhovým objezdem; vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je na toto uspořádání připraveno. Tvar křižovatky tím nicméně není závazně stanoven, konkrétní řešení bude předmětem územního řízení.

### **Místní komunikace**

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována a propsána do ploch s rozdílným způsobem využití, zejména veřejných prostranství (PU) a dopravy silniční (DS). Pro propojení uliční sítě jsou navrženy nové místní komunikace, především při severozápadním okraji sídla.

Všechny rozvojové plochy jsou na síť místních komunikací napojitelné. Konkrétní vymezení komunikací uvnitř rozvojových ploch je navrženo jen v případech, kdy je řešení jednoznačné, v ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. regulačním plánem). Stejně tak bude následnou dokumentací řešeno napojení rozvojových ploch na západní straně sídla na navržený obchvat obce – především společné napojení lokalit Z.18 a Z.19b, a dále případné propojení z ohybu ul. Karlštejnské přes plochu Z.20.

S ohledem na zvyšování kvality obytného prostředí územní plán požaduje, aby byly místní obslužné komunikace v plochách PU řešeny s upřednostněním potřeb chodců a cyklistů před potřebami automobilového provozu, zejména z hlediska bezpečnosti, bezbariérového uspořádání, uživatelské přívětivosti a estetických kvalit, a aby součástí ulic byla doprovodná zeleň.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je navržena v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.; přitom pro jednotlivé druhy využití území jsou stanoveny minimální uliční profily včetně jejich členění (příčné profily).

### **Účelové komunikace, cesty v krajině**

Krajina je prostupná díky síti cest v krajině, tyto cesty jsou územním plánem stabilizovány. Cesty slouží zejména ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků a pro bezpečné pěší napojení sousedních obcí, ale jsou využívány i jako turistické a vycházkové trasy, eventuálně jako cyklistické trasy.

Síť stávajících cest je doplněna o několik chybějících cest a propojení, včetně obnovy zaniklých cest a úprav a rozšíření cest stávajících. Nové účelové komunikace jsou zařazeny do ploch změn v krajině. Mimo to územní plán vymezuje linie bezmotorových propojení, zajišťující zejména pěší a cyklistickou prostupnost území – více viz podmínky využití a prostorového uspořádání ploch.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území.

### **Autobusová doprava**

Zásadní pro dopravu obyvatel za prací a částečně i za vybaveností je autobusová doprava. Příměstské linky PID jsou vedeny po silnicích III. třídy, četnost spojů je dostačující. Na území obce je situováno pět autobusových zastávek; tři z nich ve vazbě na jádro sídla (náměstí, u sokolovny a u školy), jedna u lokality nové zástavby na jihozápadě sídla (u ul. Dlouhé) a jedna u sídla Zmrzlík. Rozmístění zastávek není zcela vyhovující, a to zejména s ohledem na obsluhu stávající lokality Na Beránku a navržené zástavby na jihovýchodě sídla (plocha Z.23).

Pro řešení uvedeného problému s dostupností zastávek je při jižním okraji sídla vymezena plocha pro otáčení autobusů MHD (plocha Z.24), která umožní zřízení nových zastávek v ul. Kopaninské a Ke Kalinovu Mlýnu a potažmo lepší obsluhu obytné zástavby hromadnou dopravou. Další nové zastávky mohou být v případě potřeby umístěny v rámci veřejných prostranství a ploch dopravy silniční. Konkrétní návrh zastávek, včetně

souvisejících úprav místních komunikací, přesahuje míru podrobnosti ÚP a bude předmětem následné dokumentace.

## Železniční doprava

Jak již bylo uvedeno, obec není napojena na železniční dopravu a s jejím napojením se do budoucna nepočítá.

V území je nicméně sledován záměr realizace vysokorychlostní železniční tratě Praha – Norimberk, která má být v rámci území obce situována v tunelu. Vzhledem k tomu, že trasa tunelu je navržena pod zastavěnou částí obce, je provádění tunelu navrženo technologií ražení v minimální hloubce 100 m (na koleje), přičemž musí být maximálně ochráněny hydrogeologické poměry v území (zejména vodotěsná konstrukce tunelu, která zabrání poklesu spodních vod). Trasa VRT včetně ochranného pásma je zakreslena v koordinačním výkresu.

## Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel je v současnosti v Ořechu řešeno jednak parkovišti na náměstí (cca 13 míst) a u hřbitova (cca 25 míst) a dále dle místních podmínek umožněno na pozemcích staveb a v rámci uličních profilů.

Doplněna budou parkoviště u hřbitova a západně od nového centra obce. Jejich potřebný rozsah a počet stání nelze v rámci zpracování ÚP dostatečně přesně stanovit, neboť nejsou známy kapacity občanské vybavenosti, která by zde měla vzniknout, ani nároky na parkování v rámci větších kulturních či společenských akcí pod širým nebem. Plochy pro parkoviště byly proto vymezeny s určitou rezervou tak, aby zde mohl vzniknout odpovídající počet stání.

Nová parkovací stání mohou být vymežována také v rámci veřejných prostranství a v dalších plochách, pokud to podmínky jejich využití a prostorového uspořádání umožňují. V zastavitelných plochách musí být nicméně parkování zajištěno v rámci těchto ploch, čímž bude jednak zajištěna dostatečná kapacita parkovacích stání pro požadované využití a zároveň nedojde k zatížení okolních veřejných prostranství dalšími parkujícími auty.

Odstavná stání u stabilizované i nové obytné zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch, zpravidla v rámci vlastních stavebních pozemků – důvodem je zajištění dostatečné kapacity odstavných stání a redukce odstavování aut na přilehlých veřejných prostranstvích.

## Cyklistická doprava

Stávající cyklotrasa č. 0013 (A.13) z Prahy-Stodůlek do Karlštejna je vedena po silnicích III. třídy III/1154 a III/00510; toto řešení není s ohledem na intenzitu automobilové dopravy dlouhodobě vhodné.

Mimo to územím prochází několik dalších převážně neznačených cyklotras, směřujících do sousedních sídel (propojení Ořech – Zbuzany ulicí Uhelnou) i do navazujícího CHKO Český Kras (rekreační trasa podél Radotínského potoka – tzv. Pražské kolo, trasa od Řeporyjí směrem na Choteč). Ty jsou vedeny jak po silnicích III. třídy (v sídle), tak především po místních a účelových komunikacích.

Územní plán vytváří podmínky pro převedení cyklotrasy 0013 mimo silnice III. třídy návrhem silničního obchvatu obce. Cyklotrasa by po jeho realizaci buď mohla zůstat ve stávající trase, u které by došlo ke zklidnění a převedení do sítě místních komunikací, a potažmo ke zlepšení podmínek pro pohyb cyklistů, anebo by mohla být převedena na novou cyklostezku či smíšenou stezku pro pěší a cyklisty, umístěnou v rámci západní strany navrženého zeleného prstence kolem sídla (zhruba v trase plánovaného bezmotorového propojení). Které z těchto řešení bude zvoleno bude záležet především na preferencích a finančních možnostech obce.

Mimo to jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro další rozvoj cyklistické infrastruktury pro každodenní dopravu i rekreaci:

- nové nezávisle vedené **cyklostezky** lze umísťovat podle potřeby a prostorových možností konkrétní lokality zejména v plochách dopravy silniční (DS), veřejných prostranství (PU), veřejné parkové zeleně (ZP) a přírodní rekreace a oddechu (RO); tato flexibilita je zvolena zejména proto, aby bylo možné pružně reagovat na poptávku a případně výhodně využívat dostupné dotační tituly;

- **cyklistické trasy** je dále možno vést po cestách v krajině (zejména plochy DX a bezmotorová propojení), jejichž síť je územním plánem stabilizována a doplňována tak, aby se zlepšila průchodnost území a byly vytvořeny nezávislé trasy pro bezmotorovou dopravu ve směru do okolních sídel i do volné krajiny (do Řeporyjí okolo Kopce a dále ulicí K Zadní Kopanině, do Zmrzlíku Hájovkou a dále polní cestou do Slivence či Lochkova, do Zadní Kopaniny dopravně zklidněnou Kopaninskou ulicí, do Chotče ulicí Ke Kalinovu Mlýnu a dále na Třebotov, několika alternativními trasami do Radotínského údolí, do Zbuzan ulicí Uhelnou, apod.); další takové cesty lze v případě potřeby doplnit v rámci krajinných ploch (více v kapitole Prostupnost krajiny);
- pro **místa křížení** se silnicemi je požadováno zajištění bezpečnosti, bezbariérovosti a plynulosti provozu (tyto podmínky by měly být sledovány při návrhu všech komunikací, nejen těch pro automobilovou dopravu); dále je vyžadováno, aby nebyly narušeny logické trasy jednotlivých druhů dopravy (důležité pro zachování logiky uspořádání území a zachování jeho prostorové čitelnosti);
- vybavenost pro cyklistiku (stojany na kola, informační tabule, apod.) je možné umísťovat v rámci ploch DS, PU, ZP, RO a dalších (jde o mobiliář); související infrastrukturní stavby (infocentrum, oprava, apod.) jsou přípustné ve většině ploch s rozdílným využitím v sídle; podobně jako u cyklostezek a cyklotras je zde sledováno zajištění co největší flexibility, která je pro popularizaci cyklistické dopravy a rozvoj pro ni příhodných podmínek nezbytná.

## Pěší doprava

Síť chodníků ve stávající zástavbě je svým rozsahem vyhovující, o něco horší je situace ohledně jejich prostorových parametrů – zejména jde o úzká místa při průchodu silnic jádrem sídla (části ulic Slivenecké, Karlštejské a Zbuzanské), v obytných lokalitách je situace dobrá.

Pro pěší dopravu je využitelná i stabilizovaná síť stávajících účelových komunikací a cest v krajině.

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění pěší sítě:

- **chodníky** v rámci nových rozvojových ploch a pro zlepšení propojení v rámci sídla – zde jsou podrobně nastaveny požadavky na uspořádání uličních profilů, včetně minimálních šířek chodníků, a tím zaručen alespoň minimální standard pěších propojení; v některých případech jsou pěší cesty v zástavbě přímo vymezeny buďto v rámci navržených místních komunikací (plochy P.1, P.3, Z.10, Z.16, Z.17) nebo samostatně (plochy P.4 a Z.22);
- **cesty v krajině** jsou vymezeny jak samostatnými plochami (PU, DX), tak liniemi bezmotorových propojení, přičemž doplnění jsou navržena tak, aby se zajistila bezpečná propojení do sousedních sídel i volné krajiny; další cesty lze podle potřeby doplňovat v rámci krajinných ploch – cílem tohoto ustanovení je podobně jako u cyklistické dopravy zachování maximální flexibility a potažmo možnosti pružně reagovat na poptávku a případně výhodně využívat dostupné dotační tituly (více v kapitole Prostupnost krajiny);
- pro rozvoj pěších komunikací může být výrazným přínosem jednak realizace navrženého **obchvatu obce**, který umožní zlepšení podmínek zejména v sídle samotném (možnost dílčích rozšíření chodníků, zvýšených přechodů pro chodce, klidnější a bezpečnější prostředí, apod.), a jednak realizace **zeleného prstence** okolo sídla, který zlepší vazby na krajinu a rekreační možnosti (vybudování „záhumenní“ procházkové cesty, napojení na cestní síť v krajině, apod.);
- pro **místa křížení** s ostatními druhy dopravy (zejména se silnicemi) je požadováno zajištění bezpečnosti, bezbariérovosti a plynulosti provozu, což jsou standardní podmínky, které by měly být sledovány při návrhu všech komunikací (nejen těch pro automobilovou dopravu), a dále nenarušení pěších tras (důležité pro zachování logiky uspořádání území a zachování jeho prostorové čitelnosti);
- podmínky pro **doprovodnou infrastrukturu a mobiliář** (odpočívadla, lavičky, odpadkové koše, značení apod.) jsou vytvořeny zejména v plochách veřejných prostranství (PU) a veřejné parkové zeleně (ZP); jejich smyslem je zobytnění prostředí a jeho přizpůsobení pro venkovní aktivity.

## Hipostecky a hipotras

Koncepce hipostecek ani hipotras (tedy tras pro jízdu na koni) nebyla stanovena, neboť jde o podrobnost přesahující možnosti územního plánu – mimo jiné by bylo nutné znát rozmístění a přibližné kapacity stávajících i plánovaných koňských farem (včetně těch mimo území obce), aby šlo stanovit hlavní směry propojení a jejich

předpokládanou zátěž, a dále podrobné terénní podmínky, aby bylo možné navrhnout konkrétní trasování – viz bližší odůvodnění v kapitole Rekreace.

Územní plán proto stanoví, že je možné zřizovat hipostezky a hipotrasy v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody, přičemž konkrétní návrh sítě tras pro jízdu na koni bude předmětem podrobnější dokumentace.

## C.10.10. Občanské vybavení

### Přehled a zhodnocení stávajícího občanského vybavení:

- obecní úřad – v současnosti umístěn v historické budově č. p. 20 na náměstí, rozsah prostor zhruba vyhovující, ovšem chybí bezbariérový přístup,
- kostel s farou – památkově chráněn, vyhovuje,
- hřbitov – kapacita téměř vyčerpána, bude nezbytné rozšíření (existuje vhodný prostor v návaznosti na severní stranu stávajícího hřbitova),
- hasičská zbrojnice – obec má vlastní sbor dobrovolných hasičů, zbrojnice = relativně malé prostory,
- domov pro seniory (Seniorský dům Ořech) – areál realizovaný soukromým developerem v roce 2014, v podstatě vzorový projekt, zcela vyhovuje,
- mateřská škola – kapacita 41 dětí, při využití dalšího pavilonu možnost rozšíření na kapacitu pro 68 dětí, tedy kapacita dostačující,
- nižší stupeň základní školy – malotřídka, kapacita cca 75 dětí, postačuje pro děti z Ořecha a několik dětí z okolních obcí, případně možnost rozšíření v rámci podkrovních prostor anebo přístavbou patra nad vedlejším křídlem,
- sokolovna, víceúčelové hřiště – v zásadě vyhovující, ale vzhledem k využívání zařízení SK Viktorii Ořech, školou i školkou je velmi vytiženo a jiné obdobné hřiště chybí,
- dětská hřiště – v rámci Husího plácku a v rámci zeleného prstence v lokalitě Lesík, vyhovující, v souvislosti s navrženým rozvojem vyvstane zřejmě potřeba vybudovat další,
- lanové centrum – specifické volnočasové zařízení v soukromém vlastnictví, ovšem s veřejným přístupem ve stanovené dny, velmi nadstandardní pro obec velikosti Ořecha, vyhovující,
- prostor s ohništěm při jihozápadním okraji sídla – vyhovující,
- skateboardové hřiště – vyhovující, možné rozšíření,
- kynologické cvičiště – stávající areál slouží nejen pro obec, ale i pro okolí, plošně přestává stačit + bylo by zde vhodné doplnit související služby (hotel pro psy, karanténa, apod.),
- pro letní koupání lze využít Mirešický rybník v blízkých Jinočanech.
- stávající komerční vybavení v obci: penzion, 3 restaurace, autosalon, autoopravna, zámečnictví, elektroservis, truhlářství, kadeřnictví, 3x smíšené zboží, trafika, květinářství, farma s prodejem ze dvora.

### Nedostatky v občanském vybavení a jejich řešení územním plánem:

Vybavení, pro něž je navrženo konkrétní umístění:

- obecní úřad bude možné v souvislosti s realizací nového náměstí a jej obklopujících objektů přesunout do tam vytvořených nových prostor s bezbariérovým přístupem,
- hřbitov – je navrženo rozšířeno severním směrem na dvojnásobnou velikost,
- větší sportovní hřiště (plnohodnotné fotbalové nebo raději víceúčelové hřiště) pro SK Viktorii Ořech, ZŠ a MŠ bude možné umístit v rámci ploch OS.1 za školou (plochy stavové a zastavitelné plochy Z.19a.),
- kynologické cvičiště – je navrženo rozšíření západním směrem a doplnění jeho možného využití o související služby (hotel pro psy, útulek, karanténa, apod.),
- technické zázemí obce, které dosud v obci chybělo, bude možné umístit v ploše (Z.16) na úpatí Kopce,
- plocha pro poutě, pálení čarodějnic a obdobné větší kulturní či společenské akce pod širým nebem je rovněž navržena na úpatí kopce (západní cíp plochy K.3 s využitím RO.2),
- prostor pro netradiční sporty, tématický park, rozhlednu, stravovací zařízení apod. (pro turisty i obyvatele obce a regionu) je navržen v rámci Kopce (plocha RO.1),
- pro rozsáhlejší komerční vybavenost (např. supermarket) lze využít plochu SU.1 a plochy HU.1 až HU.3 ve vazbě na navržený obchvat obce.

Pro další občanské vybavení vytváří územní plán podmínky zejména rámci jádra sídla, resp. nového náměstí (plochy SV), a v lokalitě za školou a za sokolovnou (plochy OV a OS.1). Do budoucna tak vznikne ohnisko vybavenosti pro obec a případně i blízké okolí s dobrou polohou v rámci sídla a s možným vzájemným synergickým efektem jednotlivých staveb vybavenosti. Dopravní napojení těchto ploch (zejména ploch Z.18 a Z.19b) bude s ohledem na minimalizaci dopravní zátěže v obytném území z plánovaného obchvatu. Pro parkování bude kromě stání v rámci komunikací možné využít navržené parkoviště u centra obce (plocha Z.6). Konkrétní vybavenost, která v těchto plochách vznikne, bude záviset především na finančních možnostech a aktuálních potřebách obce (mj. ve vztahu k dostupnosti obdobné vybavenosti v okolních sídlech).

Za vhodné lze považovat zejména:

- **v plochách SV a případně OV** – infocentrum, muzeum a další aktivity zejména pro turisty, víceúčelový sál, knihovna, prostory pro spolkovou činnost, volnočasové zařízení, dům s pečovatelskou službou, pošta, drobná komerce a služby, apod.,
- **v plochách OS.1 a případně OV** – tělocvična, bazén, tenisové kurty, fotbalový stadion, případně další sportovní zařízení.

Další vybavení může být při dodržení podmínek využití a prostorového uspořádání umísťováno v plochách obytné zástavby – zejména ordinace lékařů, drobná komerce a služby, apod.

Nová dětská hřiště lze umísťovat dle potřeby, např. v plochách bydlení (BI), veřejných prostranství (PU) nebo veřejné parkové zeleně (ZP).

S ohledem na čitelnost prostorového uspořádání sídla a na hlavní dopravní toky (včetně pěších) je požadováno umísťovat občanské vybavení přednostně k plochám základního systému veřejných prostranství, vyjmenovaným v kapitole A.3.4. textové části návrhu ÚP.

## C.10.11. Systém veřejných prostranství a sídelní zeleně

### C.10.11.1. Systém center a veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství je jedním z významných prostorotvorných sídelních systémů, jenž má vazbu na urbanistickou strukturu a historický vývoj. Je zcela zásadní pro čitelnost struktury sídla, její hierarchii a logiku uspořádání a potažmo pro celkový obraz sídla.

Harmonicky rozvíjený systém veřejných prostranství, reflektující důležité prostorové vazby a směry propojení a zajišťující dobrou prostupnost území, spolu s kvalitním architektonickým řešením jednotlivých prostorů je určující pro celkovou kvalitu prostředí v sídle s pozitivními dopady na jeho sociální prostředí a hospodářství. S ohledem na to je třeba věnovat veřejným prostranstvím zvýšenou pozornost.

V současnosti je bohužel v Ořechu nedostatek **centrálních veřejných prostranství** – Baarovo náměstí je spíše parkovištěm, zbytek bývalé návsi zabírá požární nádrž a „výplňové“ zelené prostory, v případě Husiho plácku s dětským hřištěm jde sice o příjemnou zelenou plochu, ale nikoli o centrální prostor. Územní plán tento nedostatek odstraňuje především vymezením plochy pro Nové náměstí (v ploše P.1), které naváže na Baarovo náměstí a spolu s ním vytvoří dostatečně dimenzovaný veřejný prostor přímo v historickém jádru sídla, které je a nadále zůstane centrem obce.

Mimo to je v ÚP vymezen **základní systém veřejných prostranství**, tvořený hlavními osami a ohnisky v rámci sídla – konkrétně jde o již zmiňované Baarovo a Nové náměstí, o ulice Karlštejnská, Kopaninská, Zbuzanská a Slivenecká, které tvoří přirozené osy ve směru do centra sídla, o Husí plácek, který je přirozeným těžištěm nové zástavby a potenciálním místem pro setkávání a relaxaci, o propojení do krajiny a do sousedních sídel (zejména ul. Uhelná a Hájovka) a o zelený prstenec kolem sídla včetně Kopce, plnící roli zázemí pro každodenní rekreaci.

Důvodem pro vymezení tohoto základního systému je:

- důraz na kvalitní architektonické řešení uvedených prostranství, neboť jde o prostory určující pro vnitřní obraz sídla (pro řadu z nich je požadováno zpracování dokumentace autorizovaným architektem),



- snaha o další posílení významu těchto prostranství v prostorové organizaci sídla (přednostně k těmto prostranstvím bude umisťována občanská vybavenost a na logiku jejich uspořádání budou navazovat veřejná prostranství v nových zastavitelných plochách),
- zdůraznění významu těchto prostranství pro všechny obyvatele, tedy nejen pro (dnes často dominující) automobilovou dopravu, ale také (a zejména!) pro chodce a cyklisty, kteří by měli mít možnost nejen tudy pohodlně a bezpečně projít/projet, ale prostor by měl být uzpůsoben pro jejich příjemný pobyt, odstavení kol, posezení, apod.

**Další veřejná prostranství** budou podle potřeby vymezována zejména v rámci zastavitelných ploch, přičemž bude dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlením, komercí atd.). Ve většině zastavitelných ploch nebylo možné či vhodné polohy veřejných prostranství přesně určit (např. kvůli rozsáhlosti plochy), proto je pro ně požadováno zpracování regulačních plánů, které veřejná prostranství pozemkově vymezí.

Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí, bezpečného pohybu pěších i cyklistů a parkování.

### C.10.11.2. Systém sídelní zeleně

Systém zeleně je – podobně jako systém veřejných prostranství – rovněž významným prostorotvorným sídelním systémem s vazbou na urbanistickou strukturu a historický vývoj, který spoluutváří charakteristický obraz sídla (krajinný ráz). Systém zeleně, mezi jinými, je důležitý pro existenci harmonických vztahů v sídle, určuje důležité vazby v sídle či směry propojení a poukazuje na potřebu jejich podpory.

Systém sídelní zeleně slouží k ochraně vymezených pozemků v sídle a jeho bezprostředním okolí, nezbytných pro vytvoření souvislých pásů veřejně přístupné zeleně, dostupných z každé části sídla, vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost krajiny. Proto jsou jeho nejvýznamnější součásti vymezeny do samostatných ploch zeleně ZP a ZO.1 a dále do ploch rekreace a oddechu (RO.1, RO.2). V kontextu územního plánu nemají být tyto plochy redukovány, činnosti v okolí související s objektem zeleně musí být posouzeny z hlediska možných vlivů na něj. Také samotný rozvoj ploch zeleně má být v souladu s jejich charakterem a blíže definovanými potřebami, požadavky na objekt (individuální i systémové).

Správně fungující systém zeleně podporuje možnost plnohodnotného odpočinku obyvatel (statické, dynamické aktivity) a průchodnost sídla a jeho bezprostředního zázemí. Měl by být rovnoměrně rozložen tak, aby byly plochy zeleně, v rámci možností, dostupné pro obyvatele všech částí sídla. Svou psychohygienickou funkcí zlepšuje životní prostředí v sídle. V konečném důsledku přispívá k celkové spokojenosti obyvatel, podmiňuje kvalitu mezilidských vztahů a nepřímo má vliv na rozvoj sídla (např. atraktivita pro nové obyvatele).

Systém zeleně není identický s vedením důležitých tras nemotorové dopravy. Neslouží jako pouhý jejich doprovod, byť na mnoha místech se potkávají. Jedná se o systém, na který jsou kladeny i další požadavky, programové náplně, nesouvisející pouze s pohybem skrz sídlo.

Všechny plochy veřejné zeleně mají funkci:

- mikroklimatickou – rostliny působí na teplotu a zvyšují vlhkost vzduchu, brání přehřátí půdy a mírní tepelné výkyvy; zároveň mají vliv na proudění vzduchu (směr, rychlost, výměna vzduchu v zástavbě);
- zdravotní (hygienickou) – příznivě ovlivňují jakost vzduchu (kyslík, pachy, snížení množství mikroorganismů); snižují prašnost, za splnění určitých podmínek také hlučnost;
- psychickou – působí skrz mikroklimaticky zlepšené prostředí; vnímání ovlivňují činitele jako zelená barva, světlo/stín, zvuk (listí, ptáci, voda);
- rekreační - jsou plochami pro realizaci venkovních aktivit, zvyšují komfort pohybu pro pěší a cyklisty územím, celkově zvyšují kvalitu pobytu v plochách (často i sousedních) a kvalitu bydlení (zlepšování prostředí, dostupnost ploch pro využití);
- kulturní, estetickou a reprezentační – charakter zeleně v sídle spoluutváří krajinný ráz; plochy zeleně ovlivňují interiér obce i vnímání kvality sídla;

- v rámci krajiny jako celku (celé území včetně ploch sídelních) – zlepšují zasakování vody, snižují negativní účinky povodní, odnosu a znehodnocování půdy a zlepšují celkovou biologickou rovnováhu.

Hlavní kostru systému zeleně Ořechu tvoří zelený prstenec okolo sídla (z větší části navržený a sloužící mj. začlenění sídla do krajiny a oddělení ploch smíšené výroby), Kopec (navrženo jeho zpřístupnění a přeměna na plochy přírodní rekreace a oddechu), zeleň veřejných prostranství (např. Husí plácek, zelené plochy kolem kostela, apod.) a doprovodná zeleň podél komunikací (zejména stromořadí a ojedinělé solitérní stromy či jejich skupiny).

Systémový význam mají částečně také další plochy zeleně ochranné a izolační, některé plochy zeleně soukromé a vyhrazené (samostatně vymezené do ploch ZS i zahrnuté v plochách s jiným způsobem využití) a některé plochy sportu.

Je navrženo navázání sídelní zeleně Ořechu na zeleň krajinnou, zejména plochami podél vodoteče Hájovka (směr východ) a podél odtokové linie údolnice na jihu sídla Ořech (směr jih), plochami při jižním a západním okraji zeleného prstence okolo sídla (směr jih) a plochami podél linií os biokoridorů lokální úrovně ÚSES (propojení ve směru východ – jih).

## C.10.12. Odpadové hospodářství

Na území obce jsou na vymezených stanovištích sběrné nádoby na tříděný odpad, svoz tříděného i smíšeného odpadu je zajišťován pověřenou osobou. Stávající systém ukládání a zneškodňování odpadů je vyhovující a zůstane zachován, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u jeho vzniku včetně separace bioodpadu.

## C.10.13. Koncepce uspořádání krajiny

### C.10.13.1. Koncepce uspořádání krajiny

Hlavní cíle Koncepce uspořádání krajiny jsou uvedeny ve stejnojmenné kapitole v návrhu, odůvodnění jejich stanovení a způsobu zpracování je pak součástí následujících kapitol Koncepce uspořádání krajiny, dle jejich příslušnosti a zaměření, úhlu pohledu (např. ochrana niv je součástí zejména kapitol C.10.13.2 Ochrana přírody a krajiny, C.10.13.5 Protierozní opatření a C.10.13.6 Ochrana před povodněmi).

Zásady péče o krajinu jsou definovány Konceptí uspořádání krajiny jako celkem. Ta ze základních krajinných charakteristik vychází, pracuje s nimi, jsou pro ni určující (viz Doplňující průzkumy a rozborů ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP).

Koncepce uspořádání krajiny navrhuje nové rozvojové plochy krajinné zeleně, principy způsobu umístění jsou specifické dle typu opatření, dle toho jsou popsány v jednotlivých tematických kapitolách Koncepce uspořádání krajiny a pak v rámci odůvodnění konkrétních rozvojových ploch (viz kap. C.10.6). V rámci krajinných ploch je možné realizovat nové, další plochy krajinné zeleně v souvislosti s realizací nových protierozních, retenčních, protipovodňových aj. opatření, které jsou v rámci ploch přípustné (viz kap. s regulativy A.6). Principy pro výsadbu a kultivaci rozptýlené zeleně budou definovány v následujících stupních projektových dokumentací, pravděpodobně je bude třeba konzultovat s odborem životního prostředí ORP a/nebo na území CHKO s její Správou.

### C.10.13.2. Ochrana přírody a krajiny

Níže uvedené typy ochrany přírody působí v řešeném území jako limity a v územním plánu jsou respektovány. Důraz byl kladen zvláště na ochranu ploch pro ochranu přírody (viz níže), zachování a obnovu ploch niv a vlhkých luk a ochranu krajinného rázu (viz kapitola Ochrana a rozvoj hodnot) obecně definováním koncepce uspořádání krajiny.

V řešeném území jsou:

- CHKO Český kras v celé jižní třetině území:
  - I. zóna je v ÚP celá chráněna v rámci ploch NU a LU; s výjimkou jedné plochy VZ – malé zemědělské farmy, která je v místech charakterově odlišných od zbytku I. zóny a která by měla typově být spíše součástí II. zóny CHKO;
  - V II. a III. zóně CHKO vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zachovává ÚP původní ráz krajiny a v některých plochách obnovuje znaky krajinného rázu (přirozený charakter údolnic v plochách NU nebo AU.2 – TTP; obnova historických cest), plochy pro individuální, rodinnou rekreaci (RI) nejsou v údolí Radotínského potoka rozšiřovány oproti stávajícímu stavu;
  - podrobnější způsoby a podmínky ochrany přírody a krajiny na území CHKO Český Kras se odvíjí od režimu ochrany tohoto území jako celku;
- ochranné pásmo PR Radotínské údolí do řešeného území zasahuje v nivě Radotínského potoka, je zároveň součástí RBC a I. zóny CHKO, je vymezeno v rámci ploch NU a LU;
- významné krajinné prvky ze zákona jsou zastoupeny v podobě ploch lesních, niv vodních toků, vodních toků nebo ploch; významné krajinné prvky registrované se v území nevyskytují ani nebyly k registraci vytipovány;
- hodnotnější plochy, které tvoří systém ÚSES a další ekologicky stabilnější segmenty krajiny (drobné krajinné prvky), zachované v nejvyšší možné míře:
  - zajišťují ochranu přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability,
  - jsou biologickou kostrou schopnou vyrovnávat změny a pomáhají udržovat stálost prostředí,
  - jsou útočištěm pro rostliny a živočichy v kulturní zemědělské krajině,
  - jsou hodnotou pro člověka a společnost.

Krajinný ráz je v řešeném území chráněn definováním koncepce uspořádání krajiny viz kap. A.5.1. Způsobem ochrany krajinného rázu obecně je respektování a ochrana jeho charakteristických znaků na území CHKO i mimo něj. Samozřejmostí je dotváření krajiny s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability, což jde ruku v ruce s obytností krajiny a rekreací.

Stran rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití jsou nejhojněji zastoupené v tomto pořadí (a víceméně v tomto pořadí mají vliv na charakter krajinného rázu): plochy zemědělské všeobecné AU (stav i návrh), plochy lesní všeobecné LU (pouze stav), dále pro celkovou stabilitu krajiny důležité plochy přírodní všeobecné NU (stav i návrh), plochy krajinné zeleně MU (stav i návrh) spolu s plošně podobně zastoupenými plochami přírodní rekreace a oddechu RO (návrh) a plochami veřejné sídelní zeleně ZP (stav i návrh).

S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je zvažováno umístění a rozsah rozvojových sídelních ploch, např. ve vazbě na morfologii terénu.

Některé sídelní rozvojové plochy mají řešen plynulý přechod sídla a krajiny skrz plochy sídelní i krajinné zeleně (ZP, ZO.1, MU aj.), jsou vymezeny v místech, kde se nachází přirozená hrana sídla, za kterou se sídlo již nemá rozrůstat. Z důvodu ochrany krajinného rázu je nutné tyto „zelené“ hrany zachovat, většinou zakončují pohledově exponované hrany sídla s vizuálním účinkem na širší krajinné zázemí.

Pro krajinný ráz bude významnou změnou realizace soliterních statků a hospodářských stavení, umožněných rozmístěním množství v krajině izolovaných zastavitelných ploch malých zemědělských farem (VZ) a navazujících ploch soukromé zeleně (ZS.2). Tyto plochy jsou z hlediska krajinného rázu zvláště citlivé na způsob umístění staveb a dodržení charakteru zástavby venkovských hospodářských usedlostí. Plochy jsou s výjimkou jedné přejímány z původního územního plánu sídelního útvaru (ÚPO).

V ploše RO.1 je umožněn vznik pozitivní dominanty, vyhlídky či rozhledny. Pro plochu je rovněž dána podmínka zpracování příslušné části projektové dokumentace autorizovaným architektem, čímž má být dosaženo citlivého zasazení všech v ploše umožněných realizací staveb do krajiny.

Podmínkou pro ochranu vnějšího pohledu na Ořech a jeho charakteristického panorama z východního směru je podmínka pro umístění staveb v rámci plochy HU.

V plochách krajinných WU a RO je možné budovat nové vodní plochy; v plochách NU, AU, LU je možné budovat nové drobné vodní plochy přírodního charakteru, regulativy ploch LU a ZS.1 umožňují obnovu mlýnské soustavy na Radotínském potoce (viz kapitola A.6, regulativy). Drobné vodní plochy, zvláště ty s přírodním charakterem

přispívají k diverzitě krajiny (např. znaků krajinného rázu, biodiverzitě) a mohou být stabilizačním prvkem (retence vody, protierozní ochrana, preventivní protipovodňové opatření).

V součinnosti s protierozními opatřeními (viz kapitola A.5.5) jsou zachovány vegetační prvky volné krajiny, jako znaky krajinného rázu (liniová vegetace podél cest, meze aj.), vymezené jsou zejména v plochách MU, ev. NU. V případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS a DX, ale i dalších), v rámci kterých jsou jejich existence, obnova i nové založení umožněny (viz kapitola A.6, regulativy).

### C.10.13.3. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je minimální kostrou stability krajiny, je součástí migračních tras organismů a stabilizuje centra jejich výskytu (zejména biocentra). Jeho dalšími pozitivními vlivy jsou zejména v zemědělské krajině např. zvýšení vzdušné vlhkosti, snížení prašnosti, zvýšení biologické aktivity půdy (mikroorganismy, hmyz) a tedy zlepšení půdní úrodnosti (vzduch, živiny atp.), zvýšení zasakování a udržení vody či zlepšení estetického a rekreačního potenciálu.

V roce 2015 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území (protierozní opatření, zvýšení retence krajiny i zlepšení prostředí pro krátkodobou rekreaci). Byla prověřena účelnost vymezení nefunkčních částí prvků ÚSES k založení a vytipování plochy s využitím, které je s ÚSES kolizní. Jako podklad k upřesnění byly použity původní ÚPO (a navazující změny) Ořechu, ÚPD sousedních obcí, ÚAP ORP Černošice 2012, ZÚR Středočeského kraje, generel ÚSES pro ORP Černošice, mapování biotopů Natura 2000, biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací dokumentace (ÚPO 1994, změna č. 1 2002 a č. 2 2012, změna č. 3 se ÚSES netýká), která vychází z generelu ÚSES pro ORP Černošice (poskytovatel OŽP Černošice, datum digitalizace 2013).

V území jsou regionální prvky územního systému ekologické stability RBC 1414 Radotínské údolí a RBK 1187 Škrábek – Radotínské údolí. Prvky regionální úrovně jsou vymezeny jak v generelu ÚSES (viz výše), tak v ZÚR Středočeského kraje, v územním plánu byly upřesněny převážně v souladu se ZÚR. Územní plán respektuje názvy a kódy prvků regionálního ÚSES dle ZÚR Středočeského kraje.

V územním plánu je nejvíce návrhových ploch v krajině (převážně MU, případně NU) součástí ÚSES. S ohledem na praktickou funkčnost a realizovatelnost nefunkčních částí ÚSES a na nároky na zábor pozemků (ZPF) a veřejné prostředky, bylo vymezení systému na lokální úrovni oproti předchozímu územnímu plánu sídelního útvaru v současném ÚP měněno.

Prvky systému ekologické stability byly upraveny tak, aby odpovídaly prostorovým parametrům dle metodiky pro vymezení ÚSES a navazovaly na systém vymezený v ÚPD sousedních obcí. Vymezení prvků bylo také upraveno tak, aby prvky zasahovaly do co nejmenšího počtu, a pokud možno ucelených, pozemků. Prvky byly upraveny dle hranic pozemků, tak aby nedocházelo ke kolizím s rozvojovými sídelními plochami, stávající zástavbou, a aby zasahovaly v co nejmenší míře i do dalších sídelních ploch, zároveň aby byly co nejlépe využity přírodní podmínky lokality vhodné pro danou větev ÚSES.

Plochy změn v krajině K.7, K.8, K.9, okrajově K.4, ve specifickém případě K.5 a K.6, slouží mj. k založení nefunkčních částí prvků ÚSES, odůvodnění těchto ploch je součástí kapitoly C.10.6.3.

#### Prvky ÚSES v řešeném území

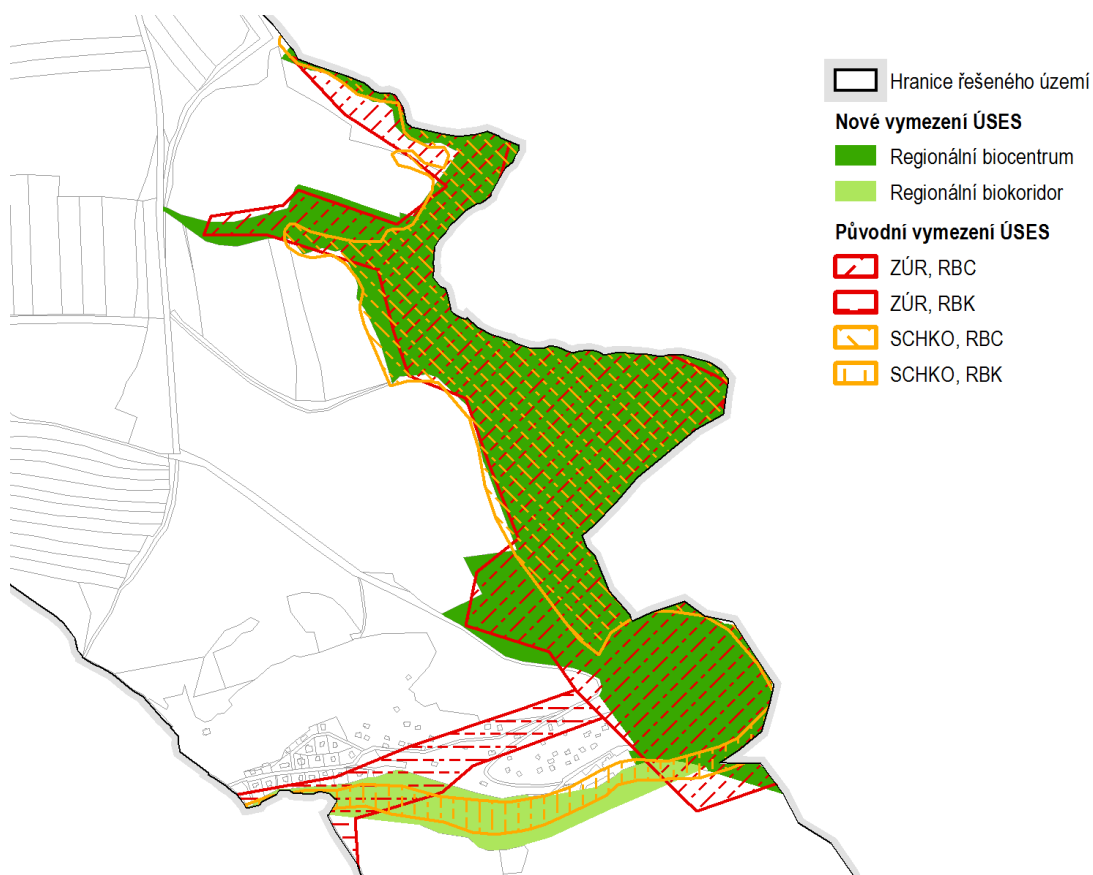
##### RBC 1414 Radotínské údolí (19,2 ha v řeš. úz.)

- přiklání se k vymezení ze ZÚR, bez výrazných změn ve vymezení, zpřesněno na hranice parcel, skutečné hranice porostů a způsobů využití;

- oproti vymezení ze ZÚR a v souladu s generalem ORP nezahrnuje plochu pro malé zemědělské farmy (vymezena ve stejném rozsahu v předchozím ÚP) v severním cípu biocentra, řešení je v souladu se ZÚR, upřesnění je v rozmezí, které umožňuje měřítko ZÚR (1 mm na mapě = 100 m ve skutečnosti).

**RBK 1187 Škrábek – Radotínské údolí (0,7 km v řeš. úz., celkem cca 1,8 km)**

- přiklání se k vymezení z generelu ÚSES ORP, variantě vedení podél Radotínského potoka, po stanoviš-  
tích příslušných ose koridoru (hydro- a hygromfilní), oproti generelu úsek RBK v území zkrácen ve  
prospěch RBC,
- jinak bez výrazných změn ve vymezení, zpřesněno na hranice parcel, skutečné hranice porostů a způ-  
sobů využití;
- řešení je v souladu se ZÚR, upřesnění je v rozmezí, které umožňuje měřítko ZÚR.



OBRÁZEK 4 – ZMĚNY VE VYMEZENÍ ÚSES REGIONÁLNÍ ÚROVNĚ V JIŽNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ

**LBK Pod kamenem v hájích - Radotínské údolí**

- z velké části změněno trasování,
- v severní části v souvislosti se změnou umístění navazujícího LBC,
- v severní části LBK doplňuje, rozšiřuje zelený prstenec kolem sídla,
- v jižní části lepší trasování z hlediska Metodiky ÚSES (povolné klesání údolnicí a přechod stanovišť),  
souběh s dalšími opatřeními v krajině (protierozní, retenční – ochrana údolnice), členění velkých bloků  
orné půdy a vizuální vymezení hranic obce,
- vymezen na hranice parcel (zahnutí co nejvíce ucelených pozemků, snazší realizace nefunkčních úse-  
ků), nejkratší možnou spojnicí mezi biocentry.

**LBK Hořejší Kala - Radotínské údolí**

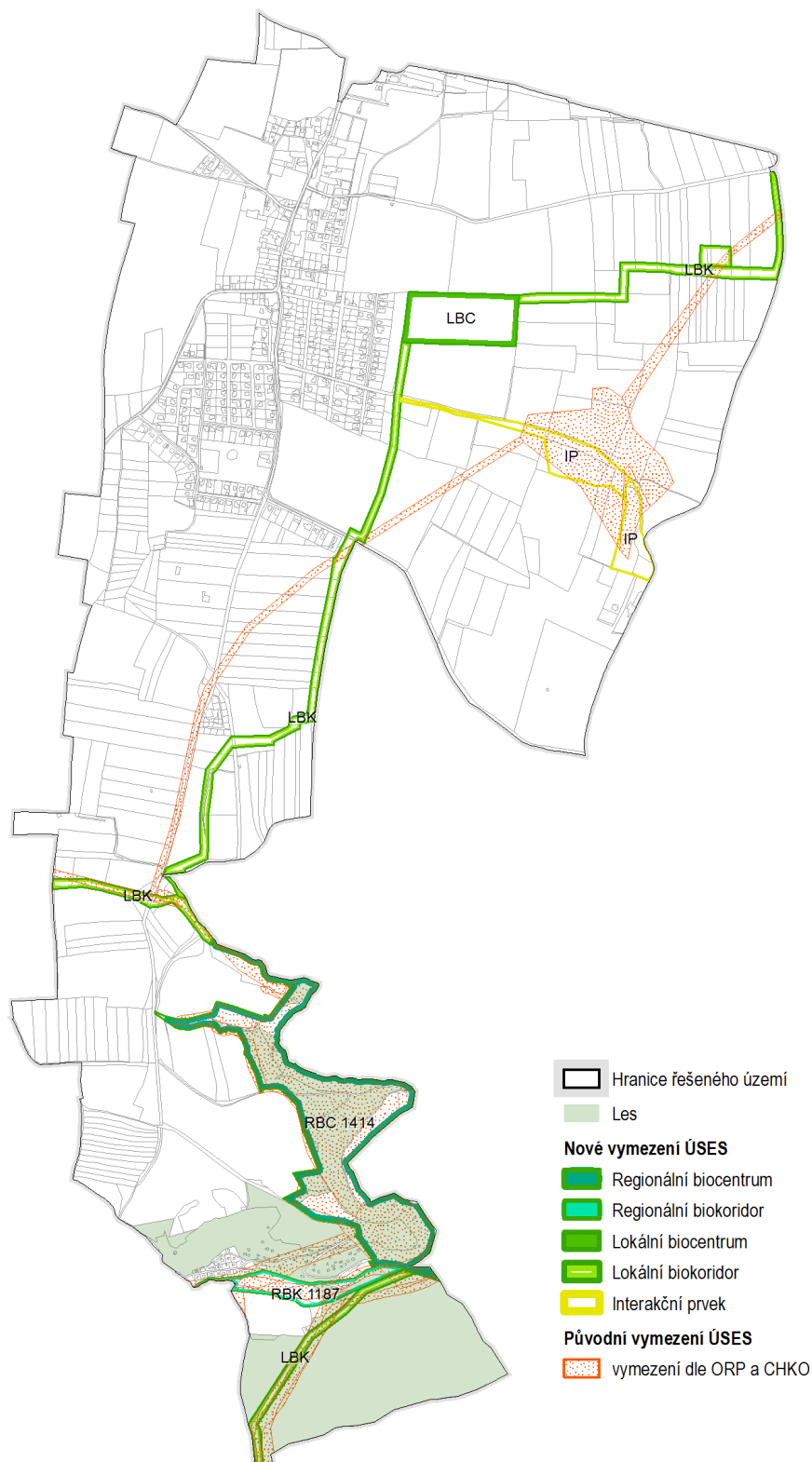
- bez výrazných změn ve vymezení, zpřesněno na hranice parcel, skutečné hranice porostů a způsobů vy-  
užití.

**LBK Solopysky-Choteč – Radotínské údolí**

- vymezení koridoru v dostupných dokumentacích je mírně variantní, územní plán toto vymezení sjednotil  
a zpřesnil částečně na hranice parcel, dle vrstevnic a pokud možno mimo lesní stezky,
- biokoridor ústí do regionálního biocentra.

### IP Zmrzlík

- vymezen náhradou za zrušené LBC Zmrzlík,
- v rozsahu reálně existujících porostů (NU, stav) a navíc v rozsahu plánované plochy pro revitalizaci potoka a plochy pro retenční nádrž (NU, návrh),
- opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny z části nedosahující prostorových parametrů LBK, které rozšiřuje příznivé působení základních skladebných prvků systému (BC, BK) do větší vzdálenosti do okolní méně stabilní krajiny.



OBRÁZEK 5 – ZMĚNY VE VYMEZENÍ ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

### C.10.13.4. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je důležitá pro provozní a rekreační využívání území. S komunikacemi v krajině úzce souvisí doprovodná zeleň (často stromořadí), která má významný vliv na jejich kvalitu. Jejich distribuce v území je znakem krajinného rázu (historická kostra krajiny, zdůraznění funkčních vazeb). Jsou prostředníkem propojení zastavěného území s volnou krajinou, přírodou a místními hodnotami.

V rámci území byly vymezeny stávající funkční komunikace a cesty pro prostupnost územím podstatné. V návrhu byly respektovány současné turistické a cyklistické trasy.

Prostupnost území je po doplnění návrhových ploch a linií dostačující, vyšší koncentrace cestní sítě je v blízkém krajinném zázemí sídel a v zalesněné jižní části území, v CHKO. V krajině mimo intravilán jsou obecně nejhůře prostupné zemědělské pozemky, právě v nich je navrhována drtivá většina chybějících propojení cest.

Cestní síť zajišťuje posílení vazby na prvky zeleně v zázemí sídla i dále od něj (koncepte rozvoje cestní sítě jako celku, vč. konkrétních rozvojových ploch viz níže). Zejména posílení vazby na zelený prstenec okolo Ořechu, plochu pro přírodní rekreaci „Kopec“, dále propojení podél Hájovky ke Zmrzlíku, propojení severovýchodním směrem mimo řešené území k Prokopskému údolí (ÚSES, bezmotorové propojení a částečně obnova historické cesty na východ od sídla, po horizontu) či zajištění prostupnosti v jižní, přírodně hodnotnější části území, v CHKO (několik návrhových ploch). Vymezená cestní síť obecně umožňuje propojení turisticky a rekreačně atraktivních míst a dostupnost hospodářsky využívaných pozemků.

V návrhu byla prověřena potřeba obnovy původních historických cest, byla doplněna také další chybějící nefunkční propojení, umožněna průchodnost (v plochách DX a liniích bezmotorových propojení, obecná možnost budování nových propustných cest ve všech plochách krajinných).

Většina prvků cestní sítě je vymezena v rámci ploch DS a DX (zejména komunikace), výjimečně v ostatních krajinných plochách (bezmotorová propojení - stezky a pěšiny). V plochách s rozdílným způsobem využití DX (cesty v krajině s vodopropustným povrchem) jsou nově navrhované komunikace ve volné krajině vymezeny proto, že se váží na konkrétní pozemek (historická cesta, někdy stále ve vlastnictví obce) nebo proto, že je třeba je plošně vymezit vůči dalším způsobům využití území.

Ostatní potřebná propojení jsou vymezena v rámci bezmotorových propojení (dále BP). Ta jsou navržena v liniích potřebných propojení pro bezmotorovou dopravu tam, kde není nutné nebo vhodné plošné vymezení (DX) a přesné trasování, ale směr propojení. BP jsou ve volné krajině ve všech případech návrhem a jsou vymezena plovoucí značkou na plochách krajinných.

Pro dobrou prostupnost je vhodné neoplocovat pozemky v krajině a v plochách ÚSES, a to s výjimkou zakládání nových prvků ÚSES nebo jejich částí a v odůvodněných případech z důvodu hospodaření na pozemcích, nejvhodnější je využití dočasněho oplocení (např. pastva). Dále je nutné zachovat prostupnost v místech vedených cest vymezených v rámci základu cestní sítě (viz schéma ve stejnojmenné kapitole návrhu). Podmínka prostupnosti umožňuje realizaci oplocení a ohrazení, ve kterém ovšem je nutné zajistit možný průchod pro bezmotorovou dopravu (různá řešení, např. branky, specifické mostky z válců, po kterých kopytníci neprojdou – časté řešení v oborách aj.).

Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest (stromořadí, aleje aj. liniová zeleň) v rámci ploch DS a DX a ostatních plochách krajinných, explicitně AU a případně dalších (NU, LU, WU, MU), v neposlední řadě také v rámci tzv. bezmotorových propojení.

Koncepte rozvoje cestní sítě je ve vazbě na potřeby celé koncepce uspořádání krajiny:

#### Rekreace

- turistika pěší a cyklistická – doplnění prostupnosti celým územím (např. plochy K.25, K.26 nebo plocha DX a linie BP v rámci plochy K.7; umožnění cyklistického průtahu Ořechem plochami ZO.1 a ZP v západní části zeleného prstence sídla);
- prověření návaznosti základu cestní sítě v krajině mimo řešené území a doplnění prostupnosti do chybějících směrů mimo řešené území (např. plochy K.7, K.13, K.25, K.26 a K.27 a linie BP v rámci plochy K.9 v rámci LBK Hořejší Kala - Radotínské údolí a linie BP na jihovýchodě území, v bočním údolí Radotínského potoka);

- vytvoření cíle krátkých vycházek, programové náplně krajiny v zázemí sídel (např. linie BP v zeleném prstenci sídla; obnova částečně funkčního úseku cesty ke Zmrzlíku včetně jeho napojení ke Kopci, návrh BP a plochy DX v K.7);
- nevytváření bariér prostupnosti nebo minimalizace jejich účinků zejm. v souvislosti s oplocením v krajině (viz výše a viz regulativy);
- prověření obnovy znaků krajinného rázu, historických cest (většina rozvojových ploch a linií cestní sítě v krajině).

#### Hospodaření v krajině

- zajištění lepší přístupnosti pozemků pro hospodaření (až na výjimky všechny návrhové plochy a linie ve volné krajině; možnost realizace potřebné nové dopravní infrastruktury ve všech krajinných plochách – viz výše a viz regulativy), částečně souvisí s prostupností pro rekreaci.

### C.10.13.5. Protierozní opatření

Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky eroze s cílem minimalizovat rozsah případných škod a pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jako alternativy k umělé akumulaci vod. Prověřuje potřebu protierozních opatření na všech plochách erozně ohrožených a navrhuje opatření.

Plochy výrazně ohrožené větrnou erozí se v území nevyskytují, v severní části území jsou půdy pouze mírně ohrožené větrnou erozí. Plochy potenciálně ohrožené vodní erozí tvoří velkou část zemědělských pozemků v řešeném území, výrazně ohrožené plochy se nachází ve sklonitější jižní části území a na pozemcích podél linií dvou údolnic v lokalitě Zmrzlík.

Realizace níže popsaných opatření má kromě ochrany před nežádoucími vlivy eroze vliv také na snížení prašnosti v krajině, zlepšení vyrovnávání teplotních a vlhkostních výkyvů, zvýšení ekologické stability krajiny a biologické kvality, rozčleňuje velké lány a tak přibližuje krajinu lidskému měřítku, zvyšuje rekreační potenciál a zkvalitňuje bližší krajinné zázemí sídel.

Všechna protierozní opatření úzce souvisí s podporou retence a optimalizací vodního režimu krajiny. Obráceně zas má dobrá retence krajiny vliv na kvalitu půd a snižuje jejich ohroženost vodní erozí. V principu se jedná o zlepšení vsaku vody a jejím udržení v území, což je důležité pro stabilizaci výkyvů extrémů (sucho/povodně aj.) a minimalizaci hrozby úbytku vodních zdrojů a vody. Plochy s trvalými travními nebo dřevinnými porosty rovnoměrně rozmístěné v krajině tyto požadavky plní nejlépe.

Současné využití řešeného území z větší části respektuje jeho limity související s erozní ohrožeností (sklon, půdní typy aj.). Množství krajinné zeleně, distribuce lesů, luk a nivních porostů je výsledkem výše zmíněných limitů hospodaření. Konceptce uspořádání krajiny nepodporuje intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách, v nivách, na historických vlhčích loukách, v odtokových liniích údolnic, na prudkých svazích aj.



OBRÁZEK 6 – PŘÍKLAD NÁSLEDKŮ PLOŠNÉ EROZE (SVĚTLÁ MÍSTA) NA HRANICI ÚZEMÍ OBCE OŘECH A ZBUZANY

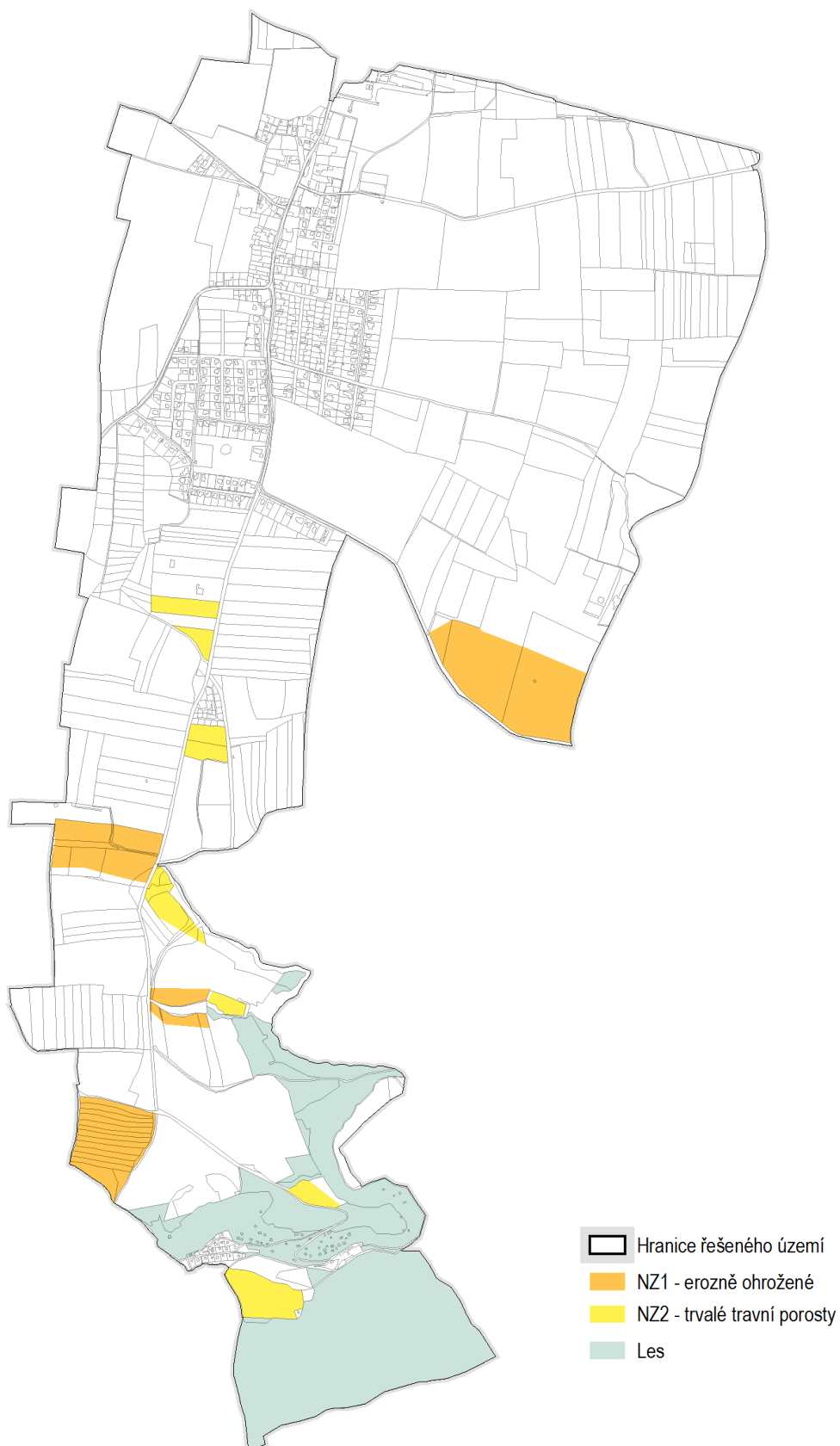


Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- plošně nejvýznamnější je zejména zachování ploch přírodních (NU) a lesních (LU) na prudkých svazích údolí Radotínského potoka a svazích s lesními porosty v CHKO při jižní hranici území obce:
  - kde plní funkci půdoochrannou, protierozní a podporují retenční schopnosti krajiny,
  - v místech citlivých, s mělkou půdou, na svazích atp.,
  - pozitivní účinek mají do určité vzdálenosti i na okolní pozemky bez trvalých kultur (pole);
- vymezení a návrhu ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků a v plochách podél odtokových linií údolnic:
  - je v nich častý výskyt hydromorfních půd, které mají horší nasákavost,
  - obecně jsou citlivější i ve vztahu k ochraně vod a její kvalitě,
  - přirozené nivy (široké, s přirozeným tvarem a materiálem koryta i vegetací) mají schopnost zadržovat více vody (možnost rozlivu vody a zasakování, meandrování – zbrzdí rychlost průtoku), mohou i ukládat nesené částice hornin či půdy,
  - zmenšení plochy nivy nebo dokonce odvodnění pozemků a zrušení toku (ve vrchních partiích) má za následek zvýšený odnos půdy a zrychlený odtok z pozemku (nástup povodňové průtokové vlny rychlejší, vrchol vyšší),
  - i mimo vymezená záplavová území hrozí, při rizikovém hospodaření v krajině, nebezpečí lokálních a bleskových povodní či škody související se splachy zemědělské půdy (škody na zemědělských pozemcích – snížení bonity aj., infrastruktury i obydlí),
  - obnova ploch údolních niv je přednostně vázána na pozemky s historicky podobným využitím (letecké snímkování z 50. let; mapy stabilního katastru z 19. století);
- v zachování ploch rozptýlené krajinné zeleně (MU) a ploch stávajících trvalých travních porostů (AU.2):
  - slouží jako překážka v odtoku vody – zpomalení, snížení erozního účinku, možnost zasáknutí a odvedení vody podpovrchovým odtokem,
  - jsou historickou strukturou krajiny a jejich rozmístění znakem krajinného rázu, jejich zachování je prostředkem pro zachování biodiverzity a ekologické stability, krajinná zeleň člení velké bloky orné půdy;
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích (specifické plochy zemědělské AU.1 a AU.2, krajinné prvky a rozptýlená zeleň MU):
  - zejména vymezením stavu erozně ohrožených pozemků AU.1, návrhem ploch AU.2,
  - na orné půdě, kde dochází k vyplavování půdy, znehodnocování pozemků, snížení jejich bonity a i ceny (a následně k zanášení či eutrofizaci vodních toků a rybníků),
  - v menší míře návrh ploch drobné krajinné zeleně (MU) z velké části v souběhu s vymezením lokální úrovně ÚSES.

Výsledkem nevhodného hospodaření na zemědělských pozemcích (např. pěstování širokořádkých plodin na svažitéch pozemcích, volba plodin vyčerpávajících půdu – např. řepka, hutnění půd, nadměrné a nevyvážené hnojení aj.) je mj. zvýšená citlivost půd vůči negativním účinkům eroze. Těmito negativními účinky se rozumí např.: odnos půdních částic, vyplavování živin a humusu, zmenšení mocnosti půdního profilu, zvýšení skeletovitosti, snížení propustnosti půdy a schopnosti zadržet vodu, snížení obsahu půdního vzduchu, změna půdní reakce (pH – kyselost/zásaditost), snížení biologické aktivity půdy (množství půdních organismů). Následkem negativních účinků eroze je poškození (degradace) půdy, mnohdy nevratné, při kterém dochází ke snížení půdní úrodnosti (snížení bonity) a využitelnosti půdy (snížení výnosů až nemožnost pěstování plodin vůbec). Snížení půdní úrodnosti má kromě ekologických a hospodářských důsledků také přímý vliv na snížování hodnoty, ceny pozemku.

Prověřeno bylo zmenšení zrna struktury krajiny, realizované v souběhu dalšími opatřeními (ÚSES, liniová vegetace cest).



OBRÁZEK 7 – ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY EROZNĚ OHROŽENÉ (AU.1) A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AU.2)

### C.10.13.6. Ochrana před povodněmi

Územní plán zajišťuje územní ochranu ploch potřebných k umístění opatření na ochranu před povodněmi a přívalovými vodami, vymezuje plochy určené k rozlivům vod a plochy určené k zasakování vod, zejména se jedná o plochy NU a WU v blízkosti vodních toků stálých i periodických (např. plocha K.10, plocha pro retenční nádrž Hájkovka). Umístění protipovodňových opatření je také možné v plochách AU a LU (viz kapitola regulativy).

V řešeném území se vyskytují 2 stálé vodní toky, Radotínský potok a Hájkovka. Ostatní vodoteče jsou periodické nebo se jedná o linie odtoku v údolnicích. Vodní plochy jsou zastoupeny minimálně, největší je vodní plocha na Radotínském potoce, dále je v sídle Ořech požární nádrž. Nově je navržena plocha pro retenční nádrž Hájkovka (součást plochy NU K.10). Záplavové území na Radotínském potoce není vyhlášeno, nicméně v jeho údolní nivě je nutné v souvislosti s využitím ploch počítat s rozlivem povodňových vod, případně s vyšší hladinou spodní vody.

Koncepce uspořádání krajiny dbá na nezvyšování odtoku povrchových srážek, zadržování přívalových vod a další opatření, s cílem minimalizace povodňového rizika. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- respektování nezastavitelnosti údolních niv:
  - nejsou v nich vymezovány zastavitelné plochy a veřejná infrastruktura bude do nich umístována jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech,
  - jsou vymezeny pouze historické zastavěné plochy (např. Kalinův mlýn, rekreační objekty v nivě Radotínského potoka),
  - zastavěné a zpevněné plochy znamenají snížení retenční schopnosti nivních ploch, kdy se voda nezasákne v místě, ale je výrazně rychleji odvedena pryč, což znamená zvýšení rizika povodní níže po toku, ale také snižování přítomné vody v krajině a zásob podzemních vod,
  - v údolních nivách není vhodné umísťovat stavby také kvůli ochraně těchto staveb (podmáčení, povodně);
- vyvinuté, funkční nivy vodních toků, které:
  - jsou v územním plánu chráněny zejména v plochách přírodních (NU),
  - zahrnují historické záplavové louky, lesní pozemky a další dřevinnou vegetaci niv,
  - je navržena obnova (plochy NU) v místech soustředěného odtoku v plochách podél linií údolnic, v místech periodických vodních toků atp.,
  - cílem je zachování ploch přirozenější vegetace, které snižují účinky extrémních výkyvů podnebí a počasí,
  - mají pozitivní vliv na zasakování vody a její odvádění (snižují povodňová rizika, povodně lokální, jarní, bleskové) samotnými rostlinami (závlaha, výpar) i lepšími vlastnostmi půdy odvádět vodu do podloží (pórovitost, míra zhuštění) a zadržovat vodu (více humusu – větší schopnost nasát vodu), např. oproti orné půdě a samozřejmě zpevněným plochám,
  - v případě sucha lépe zadrží vodu v krajině a zlepšují mikroklima;
- způsob hospodaření v krajině, funkční protierozní opatření (viz kapitola výše) a obecně dobrá retence krajiny dosažitelná souhrnem výše zmíněných opatření, které:
  - vedou k nezvyšování či dokonce snižování povrchového odtoku,
  - jsou v souladu s dlouhodobě udržitelným obděláváním pozemků, s ochranou půdy (vyčerpání živin, zhuštění, zhoršení půdní struktury aj.), nutné jsou investice do pravidelné obnovy půdní úrodnosti;
- umožnění obnovy vodních toků, obnovy a zakládání nových vodních ploch a charakteristické související vegetace v plochách krajinných (NU, WU, AU, LU) a v plochách sídelní zeleně a rekreace (ZP, RO):
  - cílem je umožnění zvýšení schopnosti kumulovat vodu a zvětšení možného zadržovaného objemu (nové vodní plochy; širší, mělká koryta),
  - může být žádoucí s ohledem na krajinný ráz, rekreaci, ekologickou stabilitu atp.;
- vymezení provozem méně zatížených komunikací, cest a pěšin v krajině v plochách DX s propustným povrchem s dobrou schopností zasakovat a zadržet vodu (viz odůvodnění regulativů kap. C.10.5.2.);
- dobrá schopnost zasakování vody v zastavěném území:
  - preference propustných povrchů na veřejných plochách, zachycení a zasakování srážkových vod v místě, zejména u dopravní infrastruktury s nižší zátěží jako jsou komunikace, parkovací a zpevněné plochy v obytných čtvrtích aj. (v rozvojových plochách, ale také při obnově těchto ploch), cílem je zpomalení odtoku vody (povrchového i kanalizací),

- zachycení srážkové vody (např. ze střech) a její zasáknutí přímo na soukromých pozemcích, zahradách (inspirace např. viz publikaci Jak hospodařit s dešťovou vodou na soukromém pozemku, ISBN 978-80-87099-06-3, dostupné on-line).

Cílem výstavby retenční nádrže Hájovka v lokalitě Zmrzlík je snížení negativních účinků přivalových vod na potoce Zmrzlík (Mlýnský potok) níže po jeho toku, např. v sídle Zadní Kopanina.

Pro Radotínský potok byla zpracována Studie revitalizace povodí Radotínského potoka (Voženílek, A.) a dále Generel Dalejského potoka. Niva Radotínského potoka je vymezena v rámci plochy přírodní (NU), v rámci které je umožněna realizace opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření a obnova a zakládání vodních ploch a toků přírodního charakteru, mokřadů aj.

### C.10.13.7. Rekreace

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu **kvalitního přírodního zázemí** sídel (viz Koncepte uspořádání krajiny jako celek; důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň) a podporuje **prostupnost krajiny** (fixace stávajících komunikací, návrh nových pěších propojení, viz kap. Prostupnost krajiny).

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují kvalitní plochy zeleně v rámci  **systému sídelní zeleně**  a jejich rozvoj. Jako plochy pro každodenní rekreaci v sídle slouží veřejná prostranství (PU), sídelní parková zeleň (ZP), plochy pro přírodní rekreaci (RO), plochy pro tělovýchovu a sport (OS), viz zelený prstenec sídla, kap. Systém sídelní zeleně.

Kromě toho je pro udržení kvality prostředí důležité zaznamenání, respektování i vytváření nových urbanistických, architektonických, přírodních a krajinných **hodnot**, např. je vymezena plocha pro umístění rozhledny.

#### Každodenní rekreace

Dostupnost stávajících příležitostí pro každodenní rekreaci (procházky) se liší s polohou v sídle:

- severní část sídla sousedí jednak s rychlostní komunikací, která tvoří výraznou bariéru a tedy téměř vylučuje průchod do krajiny, a jednak s dosud nepřístupným areálem Kopce; k procházkám lze tedy využít především ulice v sídle a pěší cestu do Zbuzan, k posezení prostor návsi u rybníčka (požární nádrže), ke sportovnímu vyžití sokolovnu a přilehlé hřiště;
- v jižní části sídla je situace lepší – lze projít alejí „Hájovka“ do Zmrzlíku, projít po účelové cestě k jihu směrem ke Kalinovu mlýnu, anebo využít realizovanou část zeleného pásu, kde je mimo jiné prostor pro posezení s ohništěm, dětské hřiště a skateboardové hřiště pro jízdu na skateboardu; ke sportovnímu vyžití lze rovněž využít sokolovnu a přilehlé hřiště;
- celkově je cestní síť v okolí sídla, bezpečně využitelná pěšími a cyklisty, nedostatečná;
- pro letní koupání lze využít Mirešický rybník v blízkých Jinočanech.

Územní plán vytváří vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání předpoklady pro:

- dokončení **zeleného prstence** kolem sídla, který by umožnil vytvoření pěšího (a případně též cyklistického a in-line) okruhu okolo Ořecha a nabídl parkově upravené plochy s rekreačním využitím,
- revitalizaci a rozšíření **dalších ploch zeleně** (sídelní zeleň, lesoparky, apod.), které by šly rovněž využít pro každodenní rekreaci,
- doplnění **rekreačních tras** pro pěší i cyklisty zejména ve směru do Řeporyjí a Dalejského údolí, přístupy na Kopec a další cesty v plochách využívaných zemědělsky;
- doplnění **ploch pro sport** – jejich vymezení je odůvodněno v kapitolách „C.10.5.2 Podmínky pro jednotlivé druhy ploch“ a „C.10.10. Občanské vybavení“.

#### Krátkodobá rekreace

Řešené území má v jižní části v údolí Radotínského potoka podstatný rekreační potenciál v zázemí Prahy v souvislosti s přírodními kvalitami území (CHKO).

Stávající příležitosti pro krátkodobou rekreaci:

- napojení na delší pěší okruhy je možné po turistické značce jednak v jižní části obce (směr CHKO Český kras) a jednak přes Řeporyje (Přírodní park Prokopské údolí a Dalejské údolí); propojení do Řeporyjí je ovšem nevyhovující (frekventovaná silnice bez chodníku);
- sídlem prochází cyklotrasa č. 0013 Praha – Karlštejn, která je v celém svém průběhu vedena po silnici III. třídy s velkou frekvencí provozu, dále je zde neznačená cyklotrasa Pražské kolo (podél Radotínského potoka) a další dvě místní cyklotrasy;
- farma Zmrzlík s chovem koní (částečně mimo řešené území) nabízí možnost vyjížděk; pohyb jezdců na koních je však v území problematický, v některých úsecích lesních cest dochází následkem toho k silnému narušení povrchu, degradaci cest a erozi;
- jižně od sídla existuje kynologické cvičiště;
- při jižním okraji sídla je lanové centrum.

Územní plán vytváří vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání následující předpoklady:

- rozvoj **doplňkových aktivit pro turisty i obyvatele regionu** (což je jeden ze záměrů Strategie MAS Jihozápad, kterou obec sdílí) je v rámci sídla možný především v plochách OV a SV (infocentrum, muzeum, volnočasové zařízení, apod.), v krajině především v rámci Kopce v ploše RO.1 (rozhledna, prostor pro netradiční sporty, tématický park, apod.) a ploše RO.2 (větší kulturní a společenské akce);
- návrhem ploch pro **výrobu zemědělskou a lesnickou – farmy (VZ)** je vytvořen prostor nejen pro další rozvoj chovu koní, ale především pro alternativní formy rekreace (agroturistika) – rozvoj měkkých forem rekreace je s ohledem na polohu obce v zázemí Prahy žádoucí;
- řešení problematiky pohybu jezdců na koních (resp. koncepce hipostezek) nebylo územním plánem navrženo, protože definování způsobů využití krajiny pro vyjížděky na koních není možné v podrobnosti územního plánu; v současnosti je pro téma nedostatek vstupních informací (např. otázka skutečné realizace ekofarem s koňmi v rozvojových plochách VZ), které jsou navíc dosti úzce specializované (např. sezónnost využití tras – podzim/jaro - nižší únosnost pro podmáčení povrchů; frekvence střídání okruhů; a zejména definování míry únosnosti s ohledem na počet podjezdů a specializované informace související se zátěží způsobenou dobytčími jednotkami, jedno či koňmi nebo jinými přežvýkavci);
- jižně od sídla je územním plánem rozšířeno **kynologické cvičiště** a umožněn další rozvoj jeho využití (hotel pro psy, karanténa, apod.) – jde o další rozšíření možností měkké (tedy k přírodnímu prostředí šetrné) rekreace;
- je umožněna **obnova mlýnů na Radotínském potoce** (v Ořechu jde o Kalinův Mlýn), což je záměr převzatý ze Strategie MAS Jihozápad, jehož cílem je zvýšení rekreačního potenciálu a turistické atraktivity území (kultivované prostředí, možnost ubytování, občerstvení, apod.); v souvislosti s tím jsou vytvořeny podmínky pro obnovu mlýnské soustavy (rozvinutí jedné ze silných stránek území dle ÚAP), přičemž realizace tohoto záměru by vedla jak k dalšímu posílení turistické atraktivity území, tak ke zlepšení vodního režimu v krajině (zadržování vody); spolu s rozvojem dalších doplňkových aktivit pro turisty i obyvatele regionu (viz výše) jde rovněž o příspěvek k hospodářskému rozvoji obce;
- přírodně rekreační **vazby mimo řešené území** jsou chráněny a dále rozvíjeny na třech osách – údolí Radotínského potoka, vycházková trasa a vodoteč Hájovka směrem ke Zmrzlíku (a dále do údolí Radotínského p.) a propojení pro bezmotorovou dopravu a lokální ÚSES (severo-) východním směrem po pohledovém horizontu, směrem k napojení na Dalejský potok a Prokopské údolí (rekreace i ÚSES, ten napojení také na NBK); tyto vazby jsou důležité zejména s ohledem na zajištění bezpečného pohybu chodců a cyklistů v krajině;
- jsou vytvořeny podmínky pro převedení **cyklotrasy č. 0013** mimo silnice III. třídy – více v kapitole Dopravní infrastruktura;
- je vytvořen prostor pro rozšiřování a zkvalitňování **ubytovacích a stravovacích kapacit**, zejména v rámci ploch BI, SV, SX, SU, OV a VZ – další z nástrojů pro rozvoj rekreační a turistické atraktivity území v souladu se strategií MAS Jihozápad.

## Víkendová a dlouhodobá rekreace

Stávající příležitosti pro víkendovou a dlouhodobou rekreaci:

- v jižní části řešeného území jsou dvě chatové osady (Ariana a Západní Míle), dohromady cca 70 chat, přičemž velká část z nich je rozptýlených na lesních pozemcích; většina chat je vzhledově přijatelná a

nerušící; vzhledem k jejich poloze a k absenci adekvátního dopravního a technického napojení (elektřina, vodovod, kanalizace) však není žádoucí jejich rozšiřování ani přeměna na trvalé bydlení;

- na severním okraji sídla jsou stabilizované plochy pro zahrádkaření.

Územní plán vytváří vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání následující předpoklady:

- individuální rekreace v chatách nebude s ohledem na výše uvedené dále rozvíjena, nejsou navrženy nové plochy pro chaty;
- rovněž nejsou vymezeny žádné plochy pro hromadnou rekreaci (kempy apod.), neboť pro takováto zařízení není v území poptávka ani vhodné místo; podmíněně je umožněno **táboření a sportovní aktivity** bez nároků na zpevněné plochy a infrastrukturu v ploše přírodní (NU) v nivě Radotínského potoka na parc. č. 240 (způsob využití pozemku: sportoviště a rekreační plocha, tábořiště je v tomto místě historicky) a v ploše zemědělské (AU.2) na parc. č. 264/2 (plocha změn v krajině K.23, využitelná po rekultivaci skládky, způsob využití pozemku: sportoviště a rekreační plocha);
- k dlouhodobé rekreaci je dále možné využít navržené **farmy** – viz výše.

### C.10.13.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

Řešené území se nachází na okraji území Českého krasu, kde jsou těženy zejména vápence. V současnosti v řešeném území neprobíhá těžba nerostů, ani nejsou stanovena výhradní ložiska nerostných surovin a dobývací prostory. Z ložisek území Českého krasu pouze do území okrajově zasahuje chráněné ložiskové území č. 06580000 Kosoř – Hvízdalka (chránící výhradní ložisko vápence, nacházející se již za hranicemi obce) a prognózní ložiska Choteč – sever a jih a Kosoř – západ. V nedávné době bylo v blízkosti lokality Zmrzlík prováděno vyhledávání a průzkum vyhrazeného nerostu - jílu keramického (v prostoru o velikosti cca 15 ha), nicméně nebyla stanovena ochrana výhradního ložiska (CHLÚ).

Historicky bylo v území těženo (pravděpodobně ručně nebo drobnou mechanizací) několik lokalit. Cihlářská hlína v lokalitě Skalice na jih od sídla (historická těžebna, stabilní katastr; v současnosti solitérní zemědělská usedlost), písek v remíze na východ od Ořechu, kamenolom na jihu území napravo od cesty ke Kalinovu mlýnu (historická těžebna, stabilní katastr; v současnosti zavezeno skládkou, plocha K.28) a drobné lomy v Chotečském profilu v lese na jižních svazích Radotínského údolí mezi mezi Měchurovským a Kalinovým mlýnem.

Do území zasahují významné geologické lokality 197 Choteč-profil (skalnaté svahy údolí s přirozenými výchozy a starými lůmkami), okrajově nebo těsně za hranicemi obce pak 220 Kominická rokle - Kinzlův lom (starý stěnový lom a přilehlé části skalnatých svahů s přirozenými výchozy) a 239 Radotínské údolí (PR, velké přirozené skalní výchozy a menší staré lomy).

### C.10.13.9. Staré ekologické zátěže a bývalé skládky

V řešeném území se dle databáze SEKM nenachází žádná stará ekologická zátěž. Dle informací místní samosprávy a z předchozího územního plánu sídelního útvaru se zde vyskytují tři lokality historicky zatížené skládkováním, nenachází se zde žádná fungující skládka odpadu.

Na skládce inertního odpadu v lokalitě Pod kamenem v hájích – Kopec probíhá rekultivace a revitalizace plochy, zde navržená plocha K.3 bude sloužit přírodní rekreaci (RO) v těsném zázemí obce (viz odůvodnění plochy v kap. C.10.6.3. Plochy změn v krajině a kap. C.10.13.7. Rekreace).

Historická skládka na parcelách 264/2 a 264/3 je v ploše zavezené údolnice a je navržena (K.23, využití AU.2) pro případnou sanaci a rekultivaci skládky, budou-li zjištěny její negativní vlivy na okolí. Dále je nutné v ploše vyřešit špatný odtok vod sbírajících se z údolnice západně; špatný odtok je způsoben skládkou a s ní souvisejícími terénními úpravami, které byly provedeny bez zřízení propustku pod cestou ke Kalinovu mlýnu a vedou k hromadění srážkových vod v úžlabí před komunikací a jejich postupnému průsaku tělesem komunikace..

Historická skládka na části parcely 201/1 a na parcele 202 (v místě historického kamenolomu, viz výše) je navržena (K.28, využití MU) pro případnou sanaci a rekultivaci skládky, budou-li zjištěny její negativní vlivy na okolí.

## C.10.13.10. Použité pojmy

Alej/stromořadí	stromořadí je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů; alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)
Biodiverzita	biologická rozmanitost
Ekologická stabilita	schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce
Eroze	přirozený proces rozrušování a transportu objektů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka, což následně může vést k poškozením a ztrátám funkčnosti; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.
Extenzivní formy hospodaření	opak intenzivní; v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče); extenzivní sady jsou významným krajinnotvorným prvkem, sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa, u kterých bývá doba obmýti 80-100 let
Hydromorfnní půdy	skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58)
Krajina	znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem; její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a kulturních činitelů
Krajinná zeleň	plochy vegetace rostoucí mimo les, která slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území
Krajinné prvky (na zemědělské půdě)	přírodní nebo uměle vytvořené útvary (meze, terasy, travnaté údolnice, skupiny dřeviny, stromořadí a solitérní dřeviny), které mají alespoň částečnou společnou hranici se zemědělskou půdou vedenou v evidenci využití půdy podle uživatelských vztahů a nacházejí se úplně nebo částečně na zemědělské půdě; charakterem vegetace se liší od zemědělských plodin pěstovaných na zemědělské půdě a svým specifickým rázem a velikostí od okolní krajiny; dotváří krajinný rámeček, plní agroenvironmentální funkci a zemědělskou činnost prostorově ovlivňují; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů zemědělské výroby
Krajinné prvky (obecně), funkce	protierozní, zvýšení retence vody v krajině, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinařská, estetická a rekreační, ochrana přírody a krajiny, protipovodňová
Krajinný ráz	přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti; každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně); je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen
Lesní hospodářský způsob pasečný (typ), forma podrostní maloplošná	lesní porost je prosvětlován (je snižováno jeho zakmenění) s cílem dosáhnout spontánní přirozené obnovy pod ponechanými stromy; při této formě nevzniká holá plocha (paseka) a většinou není nutná ani výsadba sazenic
Lesní hospodářský způsob výběrný (typ)	výsledkem jeho uplatňování je výběrný les, který se nejvíce svou strukturou a druhovým složením dokáže přiblížit přirozeným lesům, ale přitom zůstat stále lesem hospodářským, poskytujícím kvalitní dříví; lze rozlišit formu výběrnou skupinovitě (vybírají se skupinky) a jednotlivě (vybírají se jednotlivé stromy)
Meandrování toku	autoregulační vývoj toku, při kterém působením procesů boční eroze břehů a usazováním sedimentů vznikají zákruty; meandrující vodní tok je přirozený, zpomaluje odtok vody z území (délka řeky,

	mírný sklon dna) na rozdíl od toků napřímených
Protierozní opatření	zaměřeny na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření <b>organizační</b> (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), <b>agrotechnická</b> (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a <b>technická</b> (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.)
Remíz	dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj
Retence krajiny	schopnost krajiny zadržet vodu; snižuje se napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch
Trvale udržitelný rozvoj	udržitelný rozvoj (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.
Údolnice	křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice
volná krajina	obyčejně je tím myšlena krajina mimo intravilán, v ojedinělých případech je myšlena také krajina mimo souvislé lesní porosty (ovšem pak je to uvedeno)
Významné krajinné prvky	definuje zákon o ochraně přírody a krajiny; je to ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability; jsou jimi lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy; dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje příslušný orgán ochrany přírody jako VKP; Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením
Znak krajinného rázu	jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat; rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní, negativní, neutrální

### C.10.14. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Jako veřejně prospěšné stavby (VPS) či opatření (VPO) jsou vymezeny jen plochy pro stavby a opatření v nejnútnejším rozsahu a vždy ve veřejném zájmu. Je využita možnost předkupního práva i vyvlastnění s ohledem na charakter stavby/opatření tak, aby byl pokud možno minimalizován zásah do soukromých práv.

Plochy, které jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby či opatření, jsou tři druhy:

- pro uplatnění předkupního práva (první písmeno v označení je „P“),
- pro uplatnění možnosti vyvlastnění (první písmeno v označení je „V“),
- pro uplatnění obou výše jmenovaných možností (první dvě písmena v označení jsou „VP“).

Navržené veřejně prospěšné stavby a opatření lze rozdělit do následujících kategorií:

- dopravní infrastruktura (druhé písmeno v označení je „D“),
- technická infrastruktura (druhé nebo třetí písmeno v označení je „T“),
- občanská vybavenost (druhé písmeno v označení je „O“),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň (druhé nebo třetí písmeno v označení je „P“),
- zvyšování retenčních schopností území (druhé písmeno v označení je „R“),
- pro založení prvků regionálního ÚSES (druhé písmeno v označení je „U“).

Kódy veřejně prospěšných opatření byly v rámci úprav po opakovaném veřejném projednání uvedeny do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, definovaným ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. V souvislosti s tím byla původně vymezená plocha WRP1, stanovující možnost vyvlastnění pro zvyšování retence a zároveň možnost uplatnění předkupního práva pro realizaci veřejných prostranství, rozdělena na dvě samostatné plochy VR.3 a PP.2, které leží na sobě a dohromady zahrnují stejné podmínky, jako původní plocha WRP1.



## Odůvodnění navržených VPS

**PO.3 – rozšíření stávajících ploch OV.** Vzhledem k rozsahu nového centra obce (plochy SV.1) zde není možné umístit všechnu vybavenost, která by byla žádoucí. Proto ÚP vymezuje další plochu, umístěnou ve vhodné poloze ve vazbě na stávající ZŠ, MŠ a sokolovnu, kde bude možné umístit další potřebnou nekomerční občanskou vybavenost, případně včetně ploch pro sport. Předkupní právo je i zde vloženo pro obec Ořech, která bude vybavenost dále investovat a spravovat.

**PO.4 – technické zázemí obce.** V obci v současné době chybí technické zázemí. Vhodná lokalita pro jeho umístění musí splňovat řadu nároků, zejména musí dobře navazovat na uliční síť v sídle i na navržený zelený prstenec a Kopec (omezení dlouhých přejezdů techniky v souvislosti s údržbou těchto ploch) a musí být snadno napojitelná na síť technické infrastruktury. Navržená plocha tato kritéria splňuje v rámci sídla nejlépe. Předkupní právo je vloženo pro obec Ořech, která bude technické zázemí dále investovat a spravovat.

**PO.6 – rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport.** Stávající sportovní zázemí obce (víceúčelové hřiště, sokolovna) je na hranici své kapacity a v souvislosti s navrženým rozvojem obce bude nutné jeho doplnění. Rozvojová plocha je výhodně navržena v návaznosti na stávající sportovní areál u sokolovny, který je možné protáhnout západním směrem. Předkupní právo je vloženo pro obec Ořech, která bude tuto občanskou vybavenost dále investovat a spravovat.

**PO.7 – rozšíření hřbitova.** Stávající kapacita hřbitova je téměř vyčerpána, je nezbytné jeho rozšíření. Vhodný prostor existuje v přímé návaznosti na severní a východní stranu stávajícího hřbitova. Umístění v jiné poloze není s ohledem na provozní zabezpečení vhodné. Směr rozšíření byl oproti platnému ÚPO na základě požadavku obce upraven, aby lépe reflektoval možnost příjezdu, terénní konfiguraci a odclonění od navazujících ploch smíšených výrobních. Předkupní právo je vloženo pro obec Ořech, která bude hřbitov dále investovat a spravovat.

**VD.1, VD.2 – obchvat obce.** Navržené stavby řeší hned několik dopravních závad najednou. Jde o přeložení silnic III. třídy mimo jádro obce, kde není s ohledem na prostorové podmínky možné dosáhnout požadovaných parametrů komunikací (nemá-li dojít k demolicím staveb), zamezení negativním vlivům průjezdné dopravy (zejména nákladní) na obytnou zástavbu Ořecha (vibrace, hluk, emise), zlepšení vazeb sídel položených zejména jižně a západně od Ořecha na nadřazenou silniční síť (Pražský okruh) a zajištění nekonfliktního průjezdu vozidla nelomitelné délky 30 m z Pražského okruhu směrem k ul. K Austisu a rozvodně Řeporyje (převoz trať). Podrobné odůvodnění navrženého obchvatu je v kapitole Dopravní infrastruktura.

**VD.3, VD.4 – parkoviště (pro centrum obce, pro hřbitov a pro rekreační plochy).** V souvislosti s rozvojem sídla a ploch pro občanské vybavení a rekreaci je nezbytné zajistit také potřebné parkovací kapacity. Stávající parkování na Baarově náměstí ani nemnoho kolmých stání u hřbitova nemohou tuto potřebu pokrýt. Vhodné plochy pro parkování byly vymezeny ve vazbě na cíle dopravy – jednak na nové centrum obce a navržené ohnisko vybavenosti za sokolovnou, a jednak na plochu pro větší venkovní akce, rekreační plochy a hřbitov.

**VD.5 – otočka autobusu MHD.** Stávající obsluha jižní části sídla veřejnou hromadnou dopravou není zcela uspokojivá, zejména z hlediska dostupnosti zastávek. Proto je navržena plocha pro zřízení obratiště autobusů, která by umožnila zřízení další jedné či dvou zastávek v ulici Kopaninské a zajistila tak dobrou obslužnost pro stávající i navrženou zástavbu. Obratiště umožní jak ukončení některé ze stávajících linek, tak fakultativně jen otočku autobusu po obslužení nových zastávek v ul. Kopaninské a jeho návrat na původní trasu.

**VD.6, VD.7 – cesty v krajině (cesta ke Zmrzlíku, propojení a obnova cest).** Navržené cesty zajistí doplnění a lepší provázání stávající cestní sítě v krajině a tím její prostupnost a využitelnost pro rekreaci. Trasování je voleno s ohledem na co nejlepší návaznost na stávající cesty a umístění přednostně při hranicích pozemků, aby nedocházelo k jejich zbytečné fragmentaci.

**VPD.2, VPD.3 – propojení uliční sítě, navázání rozvojových lokalit.** Navržené komunikace zajišťují kvalitní dopravní obslužnost v nových rozvojových plochách. Vzhledem k uspořádání navazující zástavby či jiným limitům je jiné trasování nevhodné. Z důvodu významnosti těchto propojení jsou stavby navrženy pro vyvlastnění i předkupní právo. Předkupní právo je vloženo pro obec Ořech, protože se bude jednat o místní komunikace.

**VT.1, VT.2 – rozšíření ČOV, retenční nádrž.** Kapacita ČOV je vyhovující a její dimenzování vystačí i pro navržený rozvoj obytných ploch. V souvislosti s realizací zástavby v plochách smíšené výroby (HU) lze ovšem očekávat, že se nároky na ČOV zvýší a bude nutné její rozšíření; zároveň bude nezbytné u ČOV vybudovat retenční nádrž pro likvidaci dešťových vod z navrženého obchvatu obce. Vymezené plochy přímo navazují na stávající ČOV a jsou vhodné i z hlediska výškového uspořádání (kanalizace z naprosté většiny ploch HU bude moci být vedena gravitačně).

**VT.3 – plocha pro zemní vodojem.** Obec je napojena na vodovodní přívaděč z Řeporyjí a vybavena ATS, zásobování vodou nicméně není zcela spolehlivé a cca 2x do roka nastávají výpadky. Proto ÚP navrhuje výstavbu vodojemu, který by v případě výpadku potřebu vody pokryl. Na stavbu vodojemu již bylo zahájeno územní řízení.

**VT.4 – koridor pro inženýrské sítě (podél obchvatu obce).** V souvislosti s rozvojem zástavby podél navrženého obchvatu obce vyvstává potřeba napojení těchto ploch na sítě technické infrastruktury. Aby nebylo nutné ukládat sítě do vozovky, kde by byly obtížně dostupné v případě poruchy, ani do ploch doprovodné zeleně či ploch zemědělské půdy, kde by hrozilo jejich poškození, vymezuje pro ně ÚP samostatný koridor.

**VT.5 – koridor pro dvojité nadzemní el. vedení 400 kV (z PÚR).** Jde o záměr převzatý z aktuálního znění PÚR ČR. Oproti původnímu rozsahu, zakreslenému v návrhu územního plánu pro společné jednání a pro veřejné projednání, by rozsah koridoru rozšířen tak, aby odpovídal PÚR ČR.

### **Odůvodnění navržených VPO**

**PP.1 – veřejná zeleň, rekultivace a ozelenění kopce.** Jde o výraznou krajinnou dominantu v těsném zázemí sídla, která je v současné době veřejnosti nepřístupná (probíhají zde rekultivace). Plocha má potenciál stát se rekreačním zázemím sídla a nabídnout mimo jiné prostor pro vycházky, travnaté pobytové louky, plochy pro sáňkování, pouštění draků, přírodní sportoviště, nekrytá sportovní a dětská hřiště, apod., pro vyhlídky do okolí (zřízení rozhledny na vrcholu), v západní rovinaté části plochy může vzniknout rovněž prostor pro větší kulturní a společenské akce pod širým nebem (pouť, čarodějnice, apod.). Mimo to plocha může napomoci zachování retence ploch v blízkém krajinném zázemí sídla. Předkupní právo je pro obec Ořech, protože je v její kompetenci spravovat veřejná prostranství ve správním území.

**PP.2 – veřejná zeleň, pás na rozhraní sídla a krajiny.** Zelený prstenec je navržen s cílem zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce (procházky, in-line dráha, případně dětské či sportovní hřiště, související mobiliář, apod.) a zajištění přirozeného přechodu sídla do krajiny pomocí zapojené zeleně. Zároveň bude sloužit ke zlepšení zadržení vody v území a vsaku do podzemních vod (plocha s možností vyvlastnění VR.3). Jakožto významný veřejný prostor je zahrnut do základního systému veřejných prostranství v sídle a do systému sídlení zeleně. Předkupní právo je pro obec Ořech, protože je v její kompetenci spravovat veřejná prostranství ve správním území.

**VU.1, VU.2, VU.3 – plochy pro lokální prvky ÚSES** (biokoridory, biocentrum, částečně plocha protierozních a retenčních opatření). Jde o vytvoření podmínek pro doplnění nefunkčních (částí) lokálních prvků ÚSES. Jejich prostorové vymezení bylo provedeno s ohledem na stanovištní podmínky – morfologii terénu a jeho současný vegetační kryt (přednostně vedeno v údolnicích, TTP a v plochách stávající krajinné zeleně) a logiku uspořádání území (okraje zástavby, pozemkové vlastnictví, potřebné směry propojení), bližší odůvodnění je součástí kapitoly C.10.13.3 Územní systém ekologické stability.

**VR.1 – plocha pro zvýšení retenčních schopností území,** preventivní protipovodňovou ochranu, revitalizaci vodoteče Hájovka, vybudování retenční nádrže a pro interakční prvek. V současnosti je vodní tok meliorovaný, plocha má sníženou schopnost zadržení a zpomalení odtoku vody, čímž zvyšuje povodňová rizika níže po toku. V historické nivě vodního toku je nutné pro zadržení srážkových vod revitalizovat samotný vodní tok (např. hloubka a šíře koryta, přímost vedení toku), vybudovat retenční nádrž a dále v této ploše založit nebo jinak iniciovat vznik (sukcese, přirozený vývoj) přirozených nivních porostů (dřevinná vegetace, travní porosty). Vzhledem k charakteru opatření není možné vymezení v jiných místech nebo jiného rozsahu, obnova je navržena v minimálním funkčním rozsahu podél vodního toku, co nejlépe na hranice parcel. Bude sloužit především jako retenční plocha, na druhém místě pak pro rekreaci přírodního charakteru v zázemí sídla a v neposlední řadě

pro zlepšení ekologické stability území (napojení mimo řešené území na RBC). Další odůvodnění viz kapitola C.10.6.3. Plochy změn v krajině (plocha K.10) a kapitola C.10.13.6. Ochrana před povodněmi.

**VR.2 – plocha pro zvýšení retenčních schopností území**, pro vedení zeleného pásu dle požadavků ZÚR a pro případný posun nadregionálního biokoridoru N8 (K177) v souvislosti s variantami jeho přemostění přes dálnici D0. Vzhledem k nutné návaznosti na zelený pás a na nadregionální biokoridor není možné opatření vymezit v jiných místech nebo v jiném rozsahu. V ploše je třeba iniciovat vznik přirozených travních porostů. Plocha bude sloužit především jako retenční plocha a prvek zlepšující ekologickou stabilitu území, v případě potřeby ji lze využít pro založení prvku ÚSES. Další odůvodnění viz kapitola C.10.6.3. Plochy změn v krajině (plocha K.6).

**VR.3 – zelený pás na rozhraní sídla a krajiny**, sloužící zlepšení zadržetí vody v území a vsaku do podzemních vod a zároveň jako veřejné prostranství – veřejná zeleň (plocha s možností uplatnění předkupního práva PP.2). Možnost vyvlastnění je uplatněna ve vztahu k opatření pro zlepšení retenčních schopností území.

Jako veřejně prospěšné stavby či opatření nejsou navrženy žádné další stavby či změny v území.

- Uvažovaná vysokorychlostní železniční trat (VRT) bude vedena ve velmi hluboko uloženém tunelu (cca 100 m pod povrchem) a její průřez na povrch bude prakticky nulový. Případné vymezení koridoru pro VRT o požadované šíři 600 m (vedoucího přes zastavěné území sídla) jako VPS by přitom znamenalo významnou komplikaci v územním rozvoji sídla, která není s ohledem na polohu trati v tunelu odůvodnitelná. Z těchto důvodů územní plán navrhuje řešit umístění VRT pouze formou věcného břemene.
- Dále by připadalo v úvahu vymezení liniových staveb pro technickou infrastrukturu; jelikož se ale jedná o liniové stavby, lze je řešit věcným břemenem a vymezení jako VPS tedy není potřeba.
- Místní a účelové komunikace v rozvojových plochách, které jsou řešeny regulačními plány, není vhodné v tomto okamžiku vymezovat. V případě potřeby budou veřejně prospěšné stavby pro komunikace vymezeny jednotlivými regulačními plány.
- Návrhy a opatření v krajině jsou veřejným zájmem, zásah do soukromého vlastnictví by v tomto případě byl ale nepřiměřený. Realizace navržených opatření v krajině je ponechána na jednotlivých vlastnících pozemků, případně na řešení komplexních pozemkových úprav.

## C.10.15. Regulační plán, územní studie, dohoda o parcelaci

Celkem je navrženo deset ploch s podmínkou zpracování regulačního plánu, z toho 4 z podnětu a 6 na žádost. Kódy těchto ploch byly v rámci úprav po opakovaném veřejném projednání doplněny o předponu „RP“ resp. „DR“, aby odpovídaly požadavkům jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky 500/2006 Sb.

**Regulační plány z podnětu** jsou podmínkou využití v lokalitách RP.A (= plocha přestavby P.1), RP.B (zastavitelná plocha Z.23), RP.C (zastavitelná plocha Z.20) a RP.E (zastavitelná plocha Z.5).

- Regulační plán RP.A je vyžadován s ohledem na polohu plochy v historickém jádru sídla (plocha bývalého statku č. p. 12 v bezprostředním sousedství nemovité kulturní památky – kostela), její důležitost pro budoucí rozvoj sídla (plánované nové náměstí a rozšíření centra, např. umístění společenského sálu, sídla obecního úřadu, apod.) a pro množství prostorových a funkčních souvislostí, které je přitom třeba zohlednit. Vzhledem k významu místa by jiná forma regulace v územním plánu byla nedostatečná. Pro plochu sice byl v minulosti regulační plán vydán, ovšem v průběhu pořizování tohoto územního plánu byl soudně zrušen a je tedy nutné pořídit nový. (V ploše je dále podmínka zpracování architektonické části dokumentace staveb autorizovaným architektem.)
- Regulační plány RP.B a RP.C, určené pro plochy bydlení, jsou vyžadovány především s ohledem na jejich rozsah (B má cca 8 ha, C cca 4 ha), nutnost dořešení systému veřejných prostranství a zeleně a uspořádání zástavby. Vzhledem k malé podrobnosti územního plánu by nebylo vhodné vymezit podrobnější členění plochy a podmínky uspořádání rovnou. Zadání těchto regulačních plánů bylo rovněž schváleno ještě před započítáním prací na tomto ÚP (proto není v textu obsaženo), návrhy RP jsou v současné době zpracovávány.
- Regulační plán RP.E (smíšené bydlení) je vyžadován s ohledem na polohu řešené plochy ve vazbě na historické jádro sídla, nutnost dořešení systému veřejných prostranství a zeleně a uspořádání zástavby. I u této plochy bylo zadání RP schváleno ještě před započítáním prací na tomto ÚP (proto není v textu obsaženo), návrh RP je v současné době zpracováván.

**Regulační plány na žádost** RP.F1, DR.F2, RP.F3, RP.F4, RP.F6 a RP.F7 jsou požadovány pro zastavitelné plochy Z.25, Z.28, Z.29, Z.31, Z.33 a Z.38. Ve všech případech jde o zastavitelné části zemědělských hospodářství – farem, proto mají všechny tyto RP jednotné zadání. RP jsou pro tyto plochy vyžadovány s ohledem na jejich umístění ve volné krajině, kde budou mít výrazný vliv na krajinný ráz – proto je kladen důraz na umístění a prostorové uspořádání staveb (aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem), jejich harmonické začlenění do krajiny, zachování hodnotné zeleně a na minimalizaci negativních vlivů na okolí. (V ploše DR.F2 je navíc s ohledem na více vlastníků pozemků vyžadována dohoda o parcelaci).

Plochy s podmínkou **územní studie** nejsou navrženy.

Dále územní plán navrhuje následující plochy s podmínkou **dohody o parcelaci**. Plochy jsou ve Výkrese základního členění území označeny kódy DO.1 až DO.9 a DR.F2, přičemž toto označení bylo doplněno v rámci úprav po opakovaném veřejném projednání, aby územní plán odpovídal požadavkům jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky 500/2006 Sb.. Požadavek dohody o parcelaci (namísto např. územní studie) byl stanoven zejména proto, že jde ve všech případech o samostatné areály/zařízení a nebo o malé plochy pro rodinné domy, kde je sice třeba vyřešit jejich vnitřní uspořádání, ale konkrétní rozvržení parcel není veřejným zájmem a obec jej nepotřebuje předurčit.

- V plochách Z.2, Z.3, Z.9, Z.12 (HU – smíšené výrobní všeobecné) je dohoda o parcelaci požadována, aby bylo možné tyto plochy řešit koncepčně (včetně návrhu dopravního řešení a návrhu zeleně) a dále s ohledem na zajištění vjezdů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy a jejich přímé napojení na sítě technické infrastruktury.
- V ploše Z.21 (SU – smíšená komerce) je dohoda o parcelaci požadována především proto, aby bylo umožněno využití celé plochy naráz a bylo možné ji řešit koncepčně (včetně návrhu dopravního řešení, návrhu veřejných prostranství a návrhu zeleně) a dále s ohledem na zajištění vjezdu do plochy v souladu s platnými právními předpisy (s ohledem na majetkové poměry je možné, že nejvhodnější místo bude na rozhraní pozemků dvou či více vlastníků).
- V ploše Z.37 (SX.1 – smíšené obytné jiné) je dohoda o parcelaci požadována, aby bylo zajištěno zřízení vjezdů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy a umožněno umístění staveb rodinných domů ve vazbě na přilehlá veřejná prostranství.
- U ploch Z.18 (OV.1 – občanské vybavení veřejné) a Z.19a, Z.19b (OS.1 – občanské vybavení – sport) je dohoda o parcelaci požadována aby bylo zajištěno zřízení vjezdů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy a pěší navázání těchto ploch na okolí.
- V ploše Z.28 (VZ – výroba zemědělská a lesnická) je dohoda o parcelaci požadována s ohledem na více vlastníků pozemků v ploše, přičemž povolena je výstavba pouze jednoho zemědělského hospodářství (farmy).

### C.10.16. Pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nevymezuje územní rezervy ani nestanoví etapizaci. S ohledem na rozložení rozvojových ploch v sídle (rozložené rovnoměrně, uzavírající kompaktní tvar sídla) by ani nebylo účelné některé z nich zařazovat do územních rezerv či etap, protože není podstatné, které lokality budou zastavěny dříve a které později. Mnohem důležitější je logické a postupné využití v rámci jednotlivých lokalit, zajištěné stanovenými podmínkami využití ploch a jejich prostorového uspořádání.

### C.10.17. Autorizovaný architekt

Na území Ořecha se nachází řada **stávajících cenných staveb a prostorů**, které ovlivňují resp. spoluurčují charakter sídla. Jde zejména o kostel Stěti sv. Jana Křtitele (nemovitá kulturní památka), historickou budovu školy a další významné stavby (zejména objekty bývalých statků).

Cílem je zachovat kvalitu těchto staveb a na ně navazujících prostorů, a dále zkvalitnit vzhled a celkové řešení uvedených veřejných prostranství, to vše s ohledem na celkový ráz jednotlivých lokalit. Proto pro ně v souladu §17 odst. d) zákona č. 360/1992 Sb. a v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Územní plán dále navrhuje řadu **rozvojových ploch**, které budou svou polohou a/nebo svým využitím v rámci sídla významné a je tedy rovněž třeba klást důraz na jejich vzhled i celkové řešení – z těchto důvodů je i zde požadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Jde zejména o plochy občanského vybavení (nové centrum obce, navržené ohnisko vybavenosti za školou včetně ploch školy a sokolovny, rozvojové plochy pro komerci Z.4 a Z.21) a o důležitá veřejná prostranství (nové náměstí a další veřejná prostranství v rámci uvedených ploch občanského vybavení).

Důležitým veřejným prostorem budou (resp. již částečně jsou) i plochy  **systému sídelní zeleně**, zejména navržený zelený prsteneček kolem sídla a na něj navazující plochy Kopce.

Zde by měly vzniknout dobré podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce a pomocí zapojené zeleně by měl být zajištěn přirozený přechod sídla do krajiny. Důraz je třeba klást jak na estetické kvality těchto ploch (přírodní, ale např. i kultivovaný mobiliář), tak na dobré fungování místních ekosystémů. Aby bylo těchto náročných požadavků dosaženo, je také pro tyto plochy stanovena podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.

## C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Obec Ořech se nachází ve Středočeském kraji, těsně u jihozápadní hranice hlavního města. Její správní území na severu sousedí s dálnicí D0 (Pražský okruh), která umožňuje dobré silniční napojení do různých částí Prahy i do dalších sídel Středočeského kraje. Obec disponuje základní občanskou vybaveností, kterou územní plán navrhuje dále doplnit, nicméně za prací, službami, a vyšší občanskou vybaveností (kultura, střední školy, nemocnice, bazén apod.) spádují obyvatelé do Prahy. V zázemí obce se nachází velmi kvalitní přírodní území vhodné pro rekreaci – CHKO Český kras.

Územní plán je koordinován s územními plány sousedních obcí a respektuje všechny nadmístní systémy technické i přírodní – jsou zakresleny v koordinačním výkrese. S výjimkou dále uvedeného obchvatu obce neovlivní řešení územního plánu širší vztahy.

## C.12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem

### C.12.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu je splněno ve všech bodech s následujícími drobnými odchylkami:

- str. 4: „*odstranění nebo omezení urbanistické závady – srůstání zástavby s obcí Zbuzany*“
  - Plochy Z.2 a Z.4, převzaté z dosud platného ÚPO, jsou navrženy u hranice s obcí Zbuzany a podle platného ÚP Zbuzany by zde mohlo dojít ke srůstání zástavby; redukce rozsahu ploch je však z pohledu obce Ořech problematická, neboť by se vystavovala riziku placení náhrad za změny území dle §102 stavebního zákona. Zrušení zastavitelnosti ploch bez placení náhrad s poukazem na odst. 3 §102 SZ (tedy nevyužití možnosti stavět ze strany vlastníka) zde není možné využít, neboť ÚPO podmínil využití těchto ploch pořízením územních studií, ke kterému zatím ze strany obce nedošlo. Z pohledu vlastníků tak bylo využití území blokováno. Komplikací je rovněž skutečnost, že velká část dotčených pozemků má být v rámci restitucí navrácena církvi, nicméně zatím se tak nestalo a církev tedy nemohla uplatnit svá práva.
  - Pro alespoň částečné zmírnění uvedeného problému vymezuje ÚP nově při západní hranici plochy Z.2 alespoň zelený pruh, který by zajistil prostupnost území ve směru k Pražskému okruhu a ploše veřejné zeleně, navržené v ÚP Zbuzany. Dále je zrušena podmínka pořízení územní studie, takže v případě nevyužití ploch do 5-ti let od nabytí účinnosti ÚP bude možné zastavitelnost ploch zrušit bez placení náhrad. Nové zastavitelné plochy, které by mohly vést ke srůstání obou sídel, ÚP nevymezuje.
- str. 6: „*navrhnout koncepci hipostezek, popř. rozvoje koňských farem*“
  - Koncepce hipostezek nebyla územním plánem navržena, protože definování způsobů využití krajiny pro vyjíždky na koních není možné v podrobnosti územního plánu; v současnosti je pro

téma nedostatek vstupních informací (např. otázka skutečné realizace ekofaremu s koňmi v rozvojových plochách VZ), které jsou navíc dosti úzce specializované (např. sezónnost využití tras – podzim/jaro - nižší únosnost pro podmáčení povrchů; frekvence střídání okruhů; a zejména definování míry únosnosti s ohledem na počet pojedzů a specializované informace související se zátěží způsobenou dobytčími jednotkami, jedno či koňmi nebo jinými přežvýkavci).

- Územní plán problematiku hipostezek řeší umožněním jejich zřízení v rámci ploch v nezastavěném území s tím, že musí být brán ohled na zájmy ochrany přírody, a že konkrétní návrh sítě tras pro jízdu na koni bude předmětem podrobnější dokumentace.

## C.12.2. Vyhodnocení souladu s dalším postupem

Při pořizování územního plánu nebyl použit žádný z postupů, uvedených ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. v příloze č. 7 části II. odstavci 1) bodě b).

## C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitostí nadmístního významu, která není řešena v ZÚR Středočeského kraje, je navržený obchvat Ořecha, který by převedl silnice III. třídy mimo zastavěné území. Důvodů pro jeho vymezení je několik:

- zlepšení vazeb sídel položených zejména jižně a západně od Ořecha na nadřazenou silniční síť (Pražský okruh),
- odstranění dopravních závad, které existují na průjezdu Ořechem, a které jsou bez demolic zástavby neřešitelné (úzké profily),
- odlehčení centrální části sídla a vyloučení průjezdné dopravy (zejména nákladní), směřující z ostatních sídel na Pražský okruh, z průjezdu obytnou zástavbou Ořecha,
- zajištění průjezdu vozidla nelomitelné délky 30 m z Pražského okruhu směrem k ul. K Austisu a rozvodně Řeporyje (převoz trafa).

S výjimkou drobné plochy pro dopravu potřebnou v místě křižovatky se stávající trasou silnice III/1154 je celá nově navržená trasa přeložky na správním území obce Ořech. Výše zmíněná drobná plocha se nachází na správním území hl. m. Prahy, se kterou je trasa obchvatu již řešena (probíhá územní řízení o umístění stavby).

## C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

### C.14.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF,
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu,

- metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ze srpna 2013,
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení návrhu územního plánu obce Ořech z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha – „06 – Výkres předpokládaných záborů PF, 1 : 5 000“,
- textový komentář,
- tabulkové přehledy (tabulky jsou vyhotoveny samostatně pro rozvojové plochy vně zastavěného území a pro rozvojové plochy uvnitř zastavěného území).

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i ochrany lesa. To znamená, že jak v grafických výstupech, tak v tabulkových přehledech jsou uvedeny potřebné údaje pro posouzení návrhu územního plánu, jak z hlediska ochrany ZPF, tak z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace, zavedeného vyhláškou č. 500/2006 Sb.. V zastavěném území jsou to „plochy přestavby“ (P), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z) a „plochy změn v krajině“ (K). Některé z ploch změn v krajině jsou vzhledem ke svému charakteru dotčeny zábořem ZPF a jsou proto zahrnuty do níže uvedených tabulkových přehledů; u části ploch změn v krajině však jde pouze o krajinná opatření a proto nebyly jako zábořů půdního fondu vyhodnocovány. Rozvojové plochy jsou označeny písmenem a pořadovým číslem. Původ rozvojových ploch, zda byly převzaty z předchozí ÚPD či nově navrženy, je uveden v tab. č. 8.

Pro každou lokalitu vně i uvnitř zastavěného území jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a plocha dotčených tříd ochrany ZPF. Dále je z grafické části i tabulkových přehledů zřejmé, zda lokalita zasahuje do meliorovaných pozemků, a její lokalizace ve vztahu k okraji lesa (vyhodnocuje se vzdálenost do 50 metrů od okraje lesa). Jednotlivé lokality jsou také charakterizovány z hlediska jejich rozdílného způsobu využití dle návrhu územního plánu.

V zastavěném území jsou vyznačeny lokality, které využívají jeho stávající plošné rezervy jako například nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a případně plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Záboř pro plochy v zastavěném území určené pro bydlení a plochy přestavby do výměry 2000 m<sup>2</sup> se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují.

Dále se nevyhodnocují rozvojové plochy nebo jejich části, na které je již vydáno územní rozhodnutí.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- digitální katastrální mapa – zdroj ORP Černošice (původní zdroj ČÚZK),
- letecké snímky, ortofotomapa,
- zastavěné území, které je územním plánem vymezené ke dni 1.12.2014,
- hranice a označení navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a údaje o investicích do zemědělské půdy (meliorace), převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Černošice (12-2012),
- investice do zemědělské půdy (meliorace) - jev ÚAP č. 43,

Potřebné analýzy a grafické výstupy byly zpracovány v prostředí ArcGIS (ESRI – ArcMap).

## C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

### C.14.2.1. Údaje o celkovém rozsahu řešených ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, zařazení do BPEJ, zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy

Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF podléhá především ty rozvojové plochy, které leží vně zastavěného území. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ukládá využívat pro nezemědělské účely zejména pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

Údaje o dotčeném druhu pozemku jsou proto zpracovány jak vně zastavěného území, tak i v zastavěném území, přičemž v zastavěném území jsou dle doporučené metodiky vyhodnoceny zejména zábory ploch občanského vybavení a malé komerce. Zábory pro plochy bydlení se v zastavěném území nevyhodnocují. Podrobnější údaje o jednotlivých lokalitách jsou uvedeny v příslušném tabulkovém přehledu.



			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj	ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná a ostatní plo- cha	
			orná půda	zahrad	ovocný sad	TTP					
P.1	PU, SV	U	-	0,0352	-	-	0,0352	-	-	0,7932	0,8284
P.3	BI	U	-	0,0293	0,8088	-	0,8381	-	0,0268	-	0,8649
P.4	PU	Z	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,0231	0,0231
P.5	OV, PU	Z	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,2627	0,2627
P.6	PU	U, Z	-	0,0124	-	-	0,0124	-	-	0,0278	0,0402
P.8	BI	N	-	0,3024	-	-	0,3024	-	-	-	0,3024
P.9	SU	Z	-	0,0232	-	-	0,0232	-	-	0,0500	0,0733
<b>celkem</b>							<b>1,21</b>				<b>2,40</b>

TABULKA 7 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj <sup>1)</sup>	ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plo- chy	zastavěná a ostatní plo- cha	
			orná půda	zahrad	ovocný sad	TTP					
Z.1a	DS, ZO	U	3,2495	-	-	-	3,2495	-	-	0,0706	3,3201
Z.1b	DS, ZO, PU, HU	U	1,7416	-	-	-	1,7416	-	-	0,2780	2,0196
Z.2	HU	U	4,9865	-	-	-	4,9865	-	-	0,0271	5,0136
Z.3	HU, PU	U, N, Z	1,9788	-	-	-	1,9788	-	-	-	1,9788
Z.4	SU	U	0,5545	-	-	-	0,5545	-	-	-	0,5545
Z.5	SX	U	1,1650	-	-	-	1,1650	-	-	-	1,1650
Z.6	DS	U	0,5581	-	-	-	0,5581	-	-	-	0,5581
Z.7	TU	U	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,2062	0,2062
Z.8	TU	U	0,2960	-	-	-	0,2960	-	-	-	0,2960
Z.9	HU, PU	U	9,6981	-	-	-	9,6981	-	0,1061	0,4403	10,2445
Z.10	PU	U	0,2340	-	-	-	0,2340	-	0,0123	0,0281	0,2744
Z.11	OH	U	0,2386	-	-	-	0,2386	-	-	-	0,2386
Z.12	DS, PU, HU	U	14,8997	-	-	-	14,8997	-	-	0,0976	14,9973

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
			ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
označení rozvojové plochy	navržené funkce	Zdroj <sup>1)</sup>	orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
Z.14	TU	Z	0,2386	-	-	-	0,2386	-	-	-	0,2386
Z.15	DS	Z, U	0,0365	-	-	0,1553	0,1918	-	-	-	0,1918
Z.16	OV, PU	U, N	0,0738	-	-	0,3273	0,4011	-	-	-	0,4011
Z.17	BI, PU	U	0,5326	-	-	-	0,5326	-	-	0,0512	0,5838
Z.18	OV	U	1,8101	-	-	-	1,8101	-	-	-	1,8101
Z.19a	OS	U	1,2171	-	-	-	1,2171	-	-	-	1,2171
Z.19b	OS	U	2,8676	-	-	-	2,8676	-	-	-	2,8676
Z.20	BI	U	4,0896	-	-	-	4,0896	-	-	-	4,0896
Z.21	SU	U	0,7009	-	-	-	0,7009	-	-	-	0,7009
Z.22	BI, PU	U	2,9790	-	-	-	2,9790	-	-	0,0457	3,0247
Z.23	BI	U	8,1123	-	-	-	8,1123	-	-	-	8,1123
Z.24	DS	N	0,0890	-	-	-	0,0890	-	-	-	0,0890
Z.25	VZ	U	1,6811	-	-	-	1,6811	-	-	-	1,6811
Z.26	PU	N	0,0781	-	-	-	0,0781	-	-	-	0,0781
Z.27	SU, ZS	N	0,1787	-	-	-	0,1787	-	-	-	0,1787
Z.28	VZ	U	1,3269	-	-	-	1,3269	-	-	-	1,3269
Z.29	VZ	U	0,3028	-	-	-	0,3028	-	-	-	0,3028
Z.30	OS	N	0,8780	-	-	-	0,8780	-	-	-	0,8780
Z.31	VZ	U	0,5670	-	-	-	0,5670	-	-	-	0,5670
Z.33	VZ	U	-	-	-	-	0,0000	-	-	1,0039	1,0039
Z.34a	RI	N	-	-	-	-	0,0000	0,0157	-	-	0,0157
Z.34b	RI	N	-	-	-	-	0,0000	0,0258	-	-	0,0258
Z.35	RI	N	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,1109	0,1109
Z.36	RI	U	-	-	-	-	0,0000	0,1527	-	-	0,1527
Z.37	SX	U	0,5432	-	-	-	0,5432	-	-	-	0,5432
Z.38	VZ	N	-	-	-	-	0,0000	-	-	0,5044	0,5044
<b>celkem</b>							<b>68,39</b>				<b>71,56</b>

TABULKA 8 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

			Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
označení plochy	navržené funkce	Zdroj	ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná a ostatní plocha	
			orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP					
K.1	ZO.1	U	6,0920	-	-	-	<b>6,0920</b>	-	-	-	<b>6,0920</b>
K.2	ZP, ZO.1	U, Z	5,6105	-	-	0,1370	<b>5,7475</b>	-	-	0,0762	<b>5,8237</b>
K.3	RO.1, RO.2	U		-	-	13,7655	<b>13,7655</b>	-	-	0,0079	<b>13,7734</b>
K.4	ZP	U	5,6642	0,1603	-	3,3099	<b>9,1344</b>	-	-	0,4979	<b>9,6323</b>
K.10	NU	U	2,1146	-	-	0,0091	<b>2,1237</b>	-	0,5387	0,1868	<b>2,8492</b>
K.13	DX	U	0,1955	-	-	0,0007	<b>0,1962</b>	-	0,0009	0,0106	<b>0,2077</b>
K.14	PU	U	0,1249	-	-	-	<b>0,1249</b>	-	-	-	<b>0,1249</b>
K.18	DX	U	0,2874	-	-	-	<b>0,2874</b>	-	-	-	<b>0,2874</b>
K.25	DX	U	0,0450	-	-	-	<b>0,0450</b>	-	-	0,0992	<b>0,1442</b>
K.26	DX	U	0,1212	-	-	-	<b>0,1212</b>	-	-	-	<b>0,1212</b>
K.27	DX	N	0,0836	-	-	-	<b>0,0836</b>	-	-	0,0059	<b>0,0895</b>
K.28	MU	U	0,4030	-	-	-	<b>0,4030</b>	-	-	0,0102	<b>0,4132</b>
K.31	DX	U	0,0831	-	-	-	<b>0,0831</b>	-	-	-	<b>0,0831</b>
			<b>celkem</b>				<b>38,21</b>				<b>39,66</b>

TABULKA 9 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ PLOCHAMI ZMĚN V KRAJINĚ

\*) Zdroje ploch v tabulkách 7, 8 a 9: U – převzato z ÚPO, N – nově navrženo, P – zrušeno z ÚPO, Z – převzato z ÚPO, změněno využití

Pozn.: Plochy K.5 až K.9, K.12, K.15 až K.17, K.19 až K.23, K.29, K.30, K.32 a K.33 nejsou předmětem vyhodnocení.

označení plochy	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
P.1	zahrada	2.03.00	I. tř.	0,0352	<b>0,0352</b>	0,0000	0%
P.3	zahrada	2.03.00	I. tř.	0,0293	<b>0,8381</b>	0,0000	0%
	ovocný sad	2.03.00	I. tř.	0,8088			
P.6	zahrada	2.02.00	I. tř.	0,0124	<b>0,0124</b>	0,0000	0%
P.8	zahrada	4.10.00	I. tř.	0,3024	<b>0,3024</b>	<b>0,0000</b>	0%
P.9	zahrada	2.03.00	I. tř.	0,0232	<b>0,0232</b>	<b>0,0000</b>	0%
Z.1a	orná půda	2.02.00	I. tř.	1,2464	<b>3,2495</b>	0,1316	4%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	1,1850			
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,8182			
Z.1b	orná půda	2.01.10	II. tř.	0,5660	<b>1,7416</b>	0,4420	25%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,7133			
	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,4622			
Z.2	orná půda	2.03.00	I. tř.	4,9865	<b>4,9865</b>	1,0521	21%
Z.3	orná půda	2.03.00	I. tř.	1,9788	<b>1,9788</b>	0,0000	0%
Z.4	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,5545	<b>0,5545</b>	0,0000	0%
Z.5	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,6757	<b>1,1650</b>	0,0000	0%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,4893			
Z.6	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,0680	<b>0,5581</b>	0,0000	0%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,4901			
Z.8	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,2960	<b>0,2960</b>	0,2960	100%
Z.9	orná půda	2.01.10	II. tř.	2,4231	<b>9,6981</b>	4,2911	44%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	4,6649			
	orná půda	2.30.11	IV. tř.	1,8182			
	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,7919			
Z.10	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,2340	<b>0,2340</b>	0,0584	27%
Z.11	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,2184	<b>0,2386</b>	0,0000	0%
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0202			
Z.12	orná půda	2.01.10	II. tř.	6,6499	<b>14,8997</b>	1,8327	12%
	orná půda	2.03.00	I. tř.	5,7774			
	orná půda	4.10.00	I. tř.	2,0928			
	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,3796			
Z.14	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,0720	<b>0,2386</b>	0,0000	0%
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,1666			
Z.15	orná půda	2.03.00	I. tř.	0,0365	<b>0,1918</b>	0,0000	0%
	trvalý travní porost	2.03.00	I. tř.	0,1521			
Z.16	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	0,0032	<b>0,4011</b>	0,0000	0%
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0738			
Z.17	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,5326	<b>0,5326</b>	0,0000	0%
Z.18	orná půda	2.02.00	I. tř.	1,8101	<b>1,8101</b>	0,0000	0%
Z.19a	orná půda	2.02.00	I. tř.	1,2171	<b>1,2171</b>	0,0000	0%
Z.19b	orná půda	2.02.00	I. tř.	2,8676	<b>2,8676</b>	0,0000	0%
Z.20	orná půda	2.02.00	I. tř.	2,4133	<b>4,0896</b>	0,0000	0%
	orná půda	4.10.00	I. tř.	1,6763			
Z.21	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,7009	<b>0,7009</b>	0,0000	0%
Z.22	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,4530	<b>2,9790</b>	0,0000	0%
	orná půda	4.10.00	I. tř.	2,5260			
Z.23	orná půda	4.10.00	I. tř.	8,1123	<b>8,1123</b>	0,0000	0%
Z.24	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0890	<b>0,0890</b>	0,0006	1%
Z.25	orná půda	4.10.00	I. tř.	1,6811	<b>1,6811</b>	0,0000	0%
Z.26	orná půda	2.10.10	II. tř.	0,0781	<b>0,0781</b>	0,0000	0%

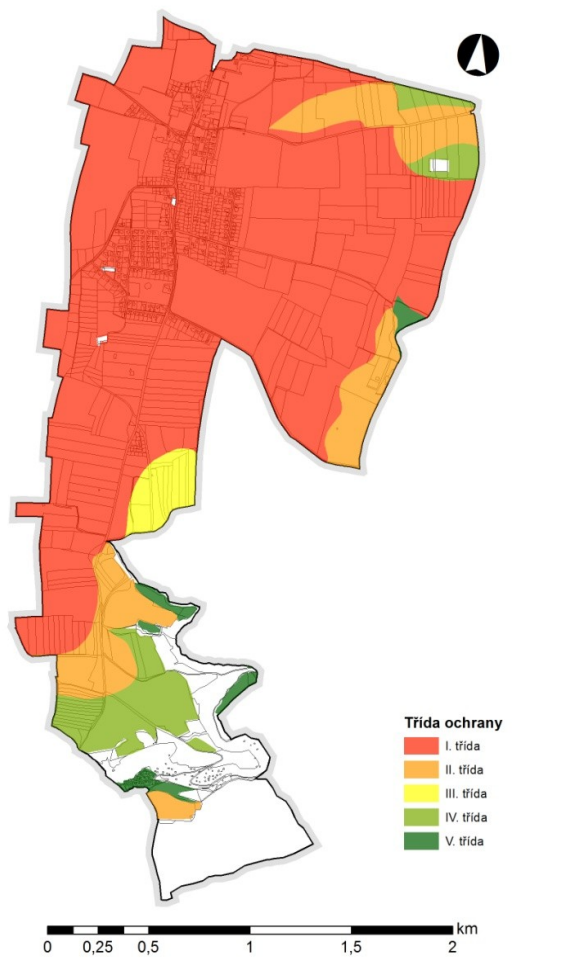
označení plochy	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
Z.27	orná půda	2.10.10	II. tř.	0,1787	<b>0,1787</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z.28	orná půda	4.10.00	I. tř.	1,3269	<b>1,3269</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z.29	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,3028	<b>0,3028</b>	0,3028	<b>100%</b>
Z.30	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,8780	<b>0,8780</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z.31	orná půda	4.26.01	III. tř.	0,5670	<b>0,5670</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z.37	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,5432	<b>0,5432</b>	0,0000	<b>0%</b>
K.1	orná půda	2.02.00	I. tř.	3,2076	<b>6,0920</b>	0,0837	<b>1%</b>
	orná půda	4.10.00	I. tř.	2,8844			
K.2	orná půda	2.01.10	II. tř.	0,0002	<b>5,7475</b>	0,7745	<b>13%</b>
	orná půda	2.02.00	I. tř.	0,2239			
	orná půda	2.03.00	I. tř.	5,1360			
	trvalý travní porost	2.03.00	I. tř.	0,0438			
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,2504			
	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	0,0932			
K.3	trvalý travní porost	2.03.00	I. tř.	0,0536	<b>13,7655</b>	0,0000	<b>0%</b>
	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	13,7119			
K.4	orná půda	4.10.00	I. tř.	5,6642	<b>9,1344</b>	4,6601	<b>67%</b>
	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	3,3099			
	zahrada	4.10.00	I. tř.	0,1603			
K.10	orná půda	4.10.00	I. tř.	2,1146	<b>2,1237</b>	0,0000	<b>0%</b>
	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	0,0091			
K.13	orná půda	2.10.10	II. tř.	0,1089	<b>0,1962</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0866			
	trvalý travní porost	4.10.00	I. tř.	0,0007			
K.14	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0886	<b>0,1249</b>	0,000	<b>0%</b>
	orná půda	4.18.54	V. tř.	0,0363			
K.18	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,2874	<b>0,2874</b>	0,2874	<b>100%</b>
K.25	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0430	<b>0,0450</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,0020			
K.26	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,0698	<b>0,1212</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.20.11	IV. tř.	0,0514			
K.27	orná půda	4.12.00	II. tř.	0,0423	<b>0,0836</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.20.04	IV. tř.	0,0411			
	orná půda	4.20.11	IV. tř.	0,0002			
K.28	orná půda	4.20.11	IV. tř.	0,4030	<b>0,4030</b>	0,0000	<b>0%</b>
K.31	orná půda	4.10.00	I. tř.	0,0831	<b>0,0831</b>	<b>0,0000</b>	<b>0%</b>
			celkem	<b>107,80</b>	<b>107,80</b>		

TABULKA 10 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

třída ochrany zemědělské půdy	výměra (ha)
I.	93,13
II.	11,75
III.	0,57

IV.	2,31
V.	0,04
<b>celkem</b>	<b>107,80</b>

TABULKA 11 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE TŘÍD OCHRANY



OBRÁZEK 8 – PŘEHLED TŘÍD OCHRANY PŮDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Hodnocení dotčené kvality zemědělské půdy se odvíjí od tříd ochrany, do kterých jsou jednotlivé BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) zařazeny.

#### C.14.2.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Dle údajů získaných z ÚAP jsou, nebo byly v minulosti, ve správním území obce na některých pozemcích provedeny meliorace v podobě odvodnění. Vztah vyhodnocovaných záměrů a odvodněných ploch, který je patrný z grafické části, využívá podkladových dat z ÚAP ORP Černošice (12-2012). Z grafické i tabulkové části vyplývá, že zabírané plochy jsou melioračními plochami dotčeny v celkové výměře cca 13 ha.

#### C.14.2.3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby

V řešeném území se v současnosti nachází 3 plochy využívané k zemědělské výrobě různého charakteru. Tyto plochy se rozprostírají na území o výměře téměř 3 ha. Návrh územního plánu navrhuje plošné rozšíření těchto areálů o dalších zhruba 5 ha.

#### C.14.2.4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkových úpravách

Strukturu půdního fondu danou rozlohou jednotlivých druhů pozemků ve správním území obce Ořech udává následující tabulkový přehled.

druhy pozemků	výměra [ha]	procento
Orná půda	377,15	79,06%
Chmelnice	0,00	0,00%
Vinice	0,00	0,00%
Zahrada	10,51	2,20%
Ovocný sad	1,68	0,35%
Trvalý travní porost (TTP)	2,53	0,53%
<b>Zemědělská půda</b>	<b>391,87</b>	<b>82,14%</b>
Lesní pozemek	49,46	10,37%
Vodní plocha	1,46	0,31%
Zastavěná plocha a nádvoří	11,59	2,43%
Ostatní plocha	22,68	4,75%
<b>Celková výměra</b>	<b>477,05</b>	<b>100,00%</b>

TABULKA 12 PŘEHLED ÚHDP, ZDROJ ČÚZK K ROKU 2012

V řešeném území nebyly doposud žádné komplexní pozemkové úpravy prováděny, tudíž nejsou na území obce Ořech patrné žádné významné skutečnosti vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav ani jejich předpokládané porušení.

K zajištění ekologické stability byl do územního plánu začleněn územní systém ekologické stability (ÚSES), potřebné plochy pro jeho realizaci jsou patrné z grafické části.

#### C.14.2.5. Zdůvodnění navrhovaného řešení

Následuje výčet rozvojových ploch nacházejících se na hodnotných půdách (I. a II. třída ochrany) s odůvodněním ve vztahu k ZPF.

Plochy pro dopravu:

- Z.1a, Z.1b – plochy pro navržený obchvat obce, řeší hned několik závad najednou, převzaty z dosavadního ÚPO, vzhledem k charakteru není možné trasování jinudy,
- Z.6, Z.15 – plochy pro parkování pro potřeby centra obce a občanského vybavení, plocha Z.6 převzata z dosavadního ÚPO, plocha Z.15 je rozšířením plochy z dosavadního ÚPO o 0,15 ha, plochy navazují na zastavěné území, vzhledem k charakteru ploch je obtížné jiné umístění,
- P.4, P.6, Z.10 – plochy drobného rozsahu pro doplnění a propojení uliční sítě v sídle, převzaty z dosavadního ÚPO, leží v zastavěném území (P.4, P.6) nebo v přímé vazbě na něj (Z.10), vzhledem k charakteru nelze umístit jinde,
- Z.24 – drobná plocha pro zřízení obratiště autobusů MHD, umožní zřízení nových zastávek a zlepšení dopravní obslužnosti, dnes již zemědělsky nevyužívána (součást zeleného prstence kolem sídla), vzhledem k charakteru je obtížné jiné umístění,
- Z.26 – drobná plocha pro zajištění přístupu k zemědělskému hospodářství (farmě), na kterou je již vydáno územní rozhodnutí, oproti původně navrhovanému rozsahu zmenšena ve prospěch plochy Z.27, navazuje na zastavěné území, vzhledem k charakteru je obtížné jiné umístění.

Plochy pro výrobu:

- Z.2, Z.3, Z.9, Z.12 – plochy pro smíšenou výrobu, služby, vědu a výzkum při Pražském okruhu, přímá vazba na nový obchvat obce a na stávající plochy komerčních a výrobních služeb, podpora hospodářského rozvoje obce, plochy převzaty z dosavadního ÚPO, přičemž vymezení ploch je oproti dosavadní-

mu ÚPO pozměněno (rozsah záborů v lokalitě se nezměnil), v rámci obce jde o nejhodnější polohu pro tento typ ploch,

- Z.25, Z.28, Z.29, Z.38 – plochy pro zemědělská hospodářství s alternativní rekreací (ekofarmy, agroturistika), výhodná přímá vazba na krajinu, podpora hospodářského rozvoje obce, plochy převážně převzaty z dosavadního ÚPO.

Plochy pro vybavenost:

- P.1 – klíčová plocha pro rozvoj nedostačujícího centra obce (nové náměstí), rozvoj veřejného občanského vybavení, převzata z dosavadního ÚPO, leží v zastavěném území – přestavba bývalého statku, vzhledem k charakteru nelze umístit jinde,
- P.5, Z.18, Z.19a, Z.19b – důležité plochy pro veřejné občanské vybavení a sport, ve vazbě na centrum sídla a s potenciálem koncentrovat v jedné vhodně umístěné a dopravně dobře napojené lokalitě veřejnou občanskou vybavenost obce, převzaty z dosavadního ÚPO, navazují na zastavěné území,
- P.9 – plocha drobného rozsahu pro doplnění vybavenosti a bydlení, leží ve vhodné poloze v proluce v zastavěném území,
- Z.30 – plocha pro kynologické cvičiště, zčásti k tomuto účelu využívána již dnes, výhodná poloha daleko od obytné zástavby (neruší),
- Z.11 – plocha drobného rozsahu pro rozšíření hřbitova, který již kapacitně nedostačuje, vhodná poloha v přímé vazbě na stávající hřbitov, převzata z dosavadního ÚPO a polohově upravena, v rámci obce nejhodnější místo pro tuto plochu,
- Z.16 – plocha pro doplnění potřebné vybavenosti – technického zázemí obce, navazuje na zastavěné území, dnes již zemědělsky nevyužívána (součást ploch rekultivované skládky inertního odpadu), malá část plochy převzata z dosavadního ÚPO (0,1 ha), většina je nový zábor (0,36 ha), v rámci obce nejhodnější umístění,
- Z.7, Z.8 – plochy pro potřebnou technickou infrastrukturu – rozšíření ČOV a retenční nádrž, navazují na zastavěné území, dnes již zemědělsky nevyužívány, převzaty z dosavadního ÚPO, v rámci obce pro tyto plochy nejhodnější umístění,
- Z.14 – plocha drobného rozsahu pro potřebnou technickou infrastrukturu – zemní vodojem, navazuje na zastavěné území, dnes již zemědělsky nevyužívána (součást ploch rekultivované skládky inertního odpadu), již zahájeno územní řízení, v rámci obce pro tuto plochu nejhodnější umístění,
- Z.4, Z.21 – jedny z ploch pro komerční využití v Ořechu, přímá vazba na nový obchvat obce, plochy převzaty z dosavadního ÚPO, plocha Z.21 navazuje na zastavěné území, v rámci obce nejhodnější místo pro tento typ ploch,
- Z.27 – plocha pro smíšené komerční využití, vznikla zmenšením původní plochy Z.26 a využitím takto získané výměry pro plochu Z.27, navazuje částečně na zastavěné území.

Plochy pro bydlení

- P.8 – plocha drobného rozsahu (cca 3 pozemky) pro bydlení, leží ve velmi vhodné poloze v proluce v zastavěném území,
- Z.5, Z.37 – relativně malé plochy pro smíšené obytné využití, dobrá vazba na centrum obce s občanskou vybaveností, navazuje na zastavěné území, převzaty z dosavadního ÚPO,
- P.3 – relativně malá plocha pro bydlení, přímá vazba na centrum obce s občanskou vybaveností, leží v zastavěném území (zpuštělý sad), převzata z dosavadního ÚPO,
- Z.17 – relativně malá plocha pro bydlení, dobrá vazba na centrum obce s občanskou vybaveností, navazuje na zastavěné území – leží v jeho proluce, plocha je převzata z dosavadního ÚPO,
- Z.22 – plocha pro bydlení, navazuje na zastavěné území – leží v jeho proluce, již dnes zemědělsky nevyužívána, provedena parcelace, převzata z dosavadního ÚPO,
- Z.20, Z.23 – plochy pro bydlení, navazují na zastavěné území a zarovnávají ho tak, aby sídlo mělo kompaktní tvar, převzaty z dosavadního ÚPO.

Plochy pro revitalizaci krajiny a jejího rekreačního využití

- K.1, K.2, K.4 – plochy zeleného prstence pro zapojení sídla do krajiny, posílení ekologické stability krajiny (zejména její retenční a protierozní funkce) a pro rozvoj možností každodenní rekreace; v plochách je možný jen minimální rozsah staveb a zpevněných ploch, naprostá většina prstence bude věnována zeleni; prstenec je převzat z dosavadního ÚPO – vyhodnocení záborů tedy již bylo v minulosti provedeno a převážily zde výše uvedené veřejné zájmy nad veřejným zájmem ochrany ZPF,
- K.3 – plocha rekreačního kopce; sídlo Ořech se rozkládá na náhorní plošině s minimem zeleně a s velkým množstvím stožárů a vedení vysokého napětí, přičemž kopec neutěšený stav krajiny z minulosti značně napravuje, posiluje ekologickou stabilitu krajiny a rozvíjí možnosti každodenní rekreace; na kopci



je možný jen minimální rozsah staveb a zpevněných ploch – naprostá většina plochy je věnována zeleni; plocha v realitě není ornou půdou, jak je zaneseno v katastru nemovitostí – jde o rekultivované terénní úpravy za využití inertního odpadu a je zde vydán souhlas na trvalé vynětí ze ZPF na 16,0311 ha a souhlas s dočasným vynětím ze ZPF na 3,9639 ha (kopec byl m.j. ozeleněn investicí 10 mil. korun s příspěvním dotace ze SFŽP); plocha kopce je převzata z platného ÚPO – vyhodnocení záborů tedy již bylo v minulosti provedeno a převážily zde výše uvedené veřejné zájmy nad veřejným zájmem ochrany ZPF,

- K.10 – plocha pro obnovu přirozené vodoteče „Hájovky“ a realizaci retenční nádrže, což povede k posílení ekologické stability krajiny a zvýšení jejich retenčních schopností; zároveň tak bude vytvořen interakční prvek ÚSES (v 03/2018 byl vydán souhlas s vynětím ze ZPF v rámci stavby „Ořech Malá vodní nádrž – retenční nádrž Hájovka“); plocha pro retenční nádrž je převzata z platného ÚPO – vyhodnocení záborů tedy již bylo v minulosti provedeno a převážily zde výše uvedené veřejné zájmy nad veřejným zájmem ochrany ZPF,
- K.13, K.14, K.18, K.25, K.26, K.27, K.31 – obnova historických cest v krajině (dle KN); jde o zlepšení prostupnosti krajiny a zároveň o protierozní opatření (zajištěné doprovodnou vegetací) a obnovu znaku krajinného rázu (členění velkých bloků orné půdy); všechny navržené cesty jsou převzaty z platného územního plánu obce (ÚPO) – z hlediska záborů tedy již byly hodnoceny,
- K.28 – sanace a rekultivace ekologické zátěže (bývalé skládky v lomu) povede k posílení ekologické stability krajiny; záměr je převzat z platného územního plánu obce (ÚPO) – z hlediska záborů tedy již byl hodnocen; přitom zábor se dotkne jen části plochy, neboť pozemek č. 202 je v katastru nemovitostí zapísán jako neplodná půda.

Plochy změn v krajině, které nepředstavují zábor ZPF:

- K.5 – zde o rušený úsek komunikace; plocha bude navracena do krajinných ploch,
- K.6 až K.9 – jde o skladebné prvky ÚSES,
- K.12, K.15, K.16, K.17, K.22, K.29, K.30 – jde o plochy ve vazbě na navržené farmy, určené pro zemědělské hospodářství – ÚP zde umožňuje změnit druh pozemku na zahradu, sad či trvalý travní porost (TTP),
- K.19 – jde o plochu pro protierozní a retenční opatření, bude řešena jako trvalý travní porost,
- K.20 – jde o koridor pro vedení inženýrských sítí k hospodářským usedlostem v jižní části území (aby nebylo nutné ukládat do vozovky, kde by byly obtížně dostupné v případě poruchy, ani do ploch doprovodné zeleně či ploch zemědělské půdy, kde by hrozilo jejich poškození) – povrch koridoru bude řešen jako TTP,
- K.21 – plocha pro výběh kynologického cvičiště (které zde funguje již delší dobu, neruší obytnou zástavbu) – plocha bude řešena jako TTP,
- K.23 – jde o plochu pro sanaci a rekultivaci ekologické zátěže a pro vyřešení odtokových poměrů; na pozemcích s využitím „ostatní plocha“ bude realizován trvalý travní porost,
- K.32, K.33 – jde o plochy, které dotvářejí rozhraní zeleného prstence sídla a volné krajiny; budou řešeny jako trvalé travní porosty či jiné extenzivně využívané plochy ZPF.

### C.14.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### C.14.3.1. Legislativní východiska

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje „Lesní zákon“ (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v aktuálním znění). V § 14 odst. 1 zákona je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s §13 odstavcem (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

(2) Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména

a) přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,

b) dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,

c) nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,

d) zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.

### C.14.3.2. Základní charakteristika

Lesy v řešeném území spadají do přírodní lesní oblasti 8 – Křivoklátsko a Český Kras. Řešené území leží ve 2. lesním vegetačním stupni - bukodubovém.

V řešeném území se kromě hospodářských lesů (cca 24%) vyskytují lesy ochranné (21a – lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích – zhruba 13%), ve zbytku území pak lesy zvláštního určení (32c – příměstské a další lesy se zvýšenou funkcí rekreační a 32e – lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnou).

### C.14.3.3. Způsob vyhodnocení

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

*"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydává, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."*

V řešeném území je převážná část lesů zvláštního určení.

Územním plánem obce Ořech dochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (zdroj ÚHÚL Brandýs nad Labem). Převážná část lesních pozemků je zařazena do ploch se způsobem využití "LU – plochy lesní všeobecné". Lesní pozemky, které jsou v současnosti využity jiným způsobem (stávající chaty, osadní klubovny a hřiště) jsou územním plánem zařazeny do zastavitelných ploch pro rodinnou rekreaci (RI.3 a RI.4). Zábor lesních pozemků tedy není navržen pro nové stavby, ale pouze pro zachování staveb stávajících.

Žádné lesní pozemky nejsou zahrnuty do zastavěného území.

Do „ochranného pásma“ lesa (tedy do minimální vzdálenosti 50 m od hranice lesa) zasahují plochy, uvedené v následující tabulce. Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód rozvojové plochy	K.26	K.28	Z.33	Z.34a	Z.34b	Z.35	Z.36	
Způsob využití	DX	MU	VZ	RI.4	RI.4	RI.4	RI.3	
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	<b>celkem</b>
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-	-	0,0157	0,0258	0,1109	0,1527	<b>0,3051</b>

TABULKA 13 PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH LEŽÍCÍCH NA PUPFL, PŘÍPADNĚ V JEJICH OCHRANNÉM PÁSMU

## **C.15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Návrh rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění je uveden v samostatné části Odůvodnění (v závěru textové části).

## **C.16. Vyhodnocení připomínek a stanovisek**

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek je uvedeno v tabulkách v příloze č. 1, 2 a 3 Odůvodnění.

## **Seznam použitých zkratk**

BC – biocentrum  
BK – biokoridor  
BP – bezmotorová propojení  
CO – civilní ochrana  
ČOV – čistírna odpadních vod  
ČS – čerpací stanice  
ČSPH – čerpací stanice pohonných hmot  
DN – diametre nominal  
DP – dobývací prostor  
DÚR – dokumentace k územnímu rozhodnutí  
EO – ekvivalentní obyvatel  
EVL – evropsky významná lokalita  
CHKO – Chráněná krajinná oblast  
IP – interakční prvek  
KN – katastr nemovitostí  
LBC – lokální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
LHP – lesní hospodářský plán  
MHD – městská hromadná doprava (PID)  
MK – místní komunikace  
MŠ – mateřská škola  
MÚK – mimoúrovňová křižovatka  
NP – nadzemní podlaží  
NRBK – nadregionální biokoridor  
OK – okružní křižovatka  
ORP – obec s rozšířenou působností  
PBŘ – požárně bezpečnostní řešení  
PD – projektová dokumentace  
PF – půdní fond  
PK – pozemkový katastr  
PR – přírodní rezervace  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
PÚR – politika územního rozvoje  
RD – rodinný dům  
RR – radioreléové  
SEZ – staré ekologické zátěže  
SÚ – stavební úřad

TTP – trvalé travní porosty  
ÚHDP – úhrnné hodnoty druhů pozemků  
ÚP – územní plán  
ÚPO – územní plán sídelního útvaru  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
ÚÚR – ústav územního rozvoje  
VDJ - vodojem  
VKP – významný krajinný prvek  
VN – vysoké napětí  
VPO – veřejně prospěšné opatření  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VVN – velmi vysoké napětí  
ZPF – zemědělský půdní fond  
ZŠ – základní škola  
ZÚR – zásady územního rozvoje

## **D Grafická část odůvodnění územního plánu**

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující výkresy:

04 – Výkres širších vztahů,  
05 – Koordinační výkres,  
06 – Předpokládané zábory půdního fondu,  
07 – Výkres technické infrastruktury.

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu.



# Územní plán Ořech odůvodnění

## část zpracovaná pořizovatelem

(2. část ze 3)

## OBSAH

1) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona..	95
a) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	95
b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. ....	95
c) Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	95
d) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	96
2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	96
3) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	97
4) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	97
5) Náležitosti vyplývající ze správního řádu – postup pořízení územního plánu.....	97
6) Vyhodnocení stanovisek a připomínek ke společnému jednání o návrhu územního plánu Ořech	101
7) Vyhodnocení stanovisek a připomínek k veřejnému projednání návrhu územního plánu Ořech..	113
8) Vyhodnocení stanovisek a připomínek k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Ořech.....	153

## **1) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona**

### **a) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Obec Ořech, jako součást správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle PÚR i dle upřesnění ZÚR. Návrh územního plánu Ořech (dále také „Návrh“) respektuje požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR).

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu dospěl k závěru, že Návrh je v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Středočeský kraj dosud nevydal žádný regulační plán.

Územní rozvojový plán nebyl k datu vydání Územního plánu Ořech zpracován a vydán.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je součástí kapitoly C.2. Odůvodnění územního plánu Ořech, část zpracovaná zhotovitelem.

### **b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Návrh usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně jeho hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a usměrňování ostatních záměrů v území.

Návrh naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Zásadou je koordinovaný rozvoj obce, jenž předpokládá postupné přidávání jednotlivých dílčích území. Podmínkou rozvoje je výstavba odpovídající dostatečné infrastruktury, a to zejména technické (zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod) a dopravní. Důraz je rovněž kladen na posílení ekologické a rekreační funkce území (doplnění ÚSES, krajinná zeleň, prostupnost území) a kultivaci veřejných prostranství. Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty v území, a to jak prvky přírodní, tak kulturní (nemovitě kulturní památky). Rozvoj obce je navržen tak, aby byl i nadále podporován obytný i hospodářský potenciál území, a to zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Návrh nevnáší do současného urbanismu sídla nové neharmonické prvky, v celkovém pojetí doplňuje stávající funkční strukturu sídla o obytné plochy, v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací obce.

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu územního plánu Ořech s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a shledal, že Návrh územního plánu Ořech je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je součástí kapitoly C.3. Odůvodnění územního plánu Ořech, část zpracovaná zhotovitelem.

### **c) Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona 183/2006 Sb. (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 územního plánu 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. Hlavním úkolem Návrhu bylo převedení územního obce na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Návrh územního plánu Ořech nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území, stanovuje podmínky tak, aby došlo ke stabilizaci a dotvoření urbanistické struktury sídla a byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu.

Struktura Návrhu územního plánu Ořech odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařídí dle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky 501/2006 Sb. a v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. je použita modifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití, která pro dané území lépe pokrývá charakteristiky území. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití územní plán s ohledem na charakter území v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č.501/2006 Sb. dále podrobněji člení, pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je součástí kapitoly C.4. Odůvodnění územního plánu Ořech, část zpracovaná zhotovitelem.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že Návrh územního plánu Ořech je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

#### **d) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.**

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) jsou zohledněna stanoviska jednotlivých dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů.

Při pořizování Územního plánu Ořech byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v kapitole 6) této části Odůvodnění. Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Ořech je uvedena v kapitole 7) této části Odůvodnění. Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání Návrhu územního plánu Ořech je uvedena v kapitole 8) této části Odůvodnění.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů je součástí kapitoly C.5. Odůvodnění územního plánu Ořech, část zpracovaná zhotovitelem.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Návrh územního plánu Ořech je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

## **2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: 104161/2013/KUSK ze dne 7. 8. 2013 k Návrhu zadání územního plánu Ořech požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Ořech na životní prostředí, proto bylo v dubnu 2016 zpracováno Ing. Josefem Charouzkem, Mgr. Kateřinou Röschovou, Mgr. Romanem Tučkem, Mgr. Davidem Třešňákem a Mgr. Petrem Kolouškem Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území.



### **3) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Na základě žádosti pořizovatele č. j. MUCE 11132/2018 OUP ze dne 16. 2. 2018 vydal Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství souhlasné stanovisko k posouzení vlivů Územního plánu Ořech na životní prostředí č. j. 026568/2018/KUSK, spis. zn. SZ 026568/2018/KUSK ze dne 13.4.2018.

### **4) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Návrh územního plánu Ořech zohledňuje v plném rozsahu požadavky, které stanovil Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku č. j. 026568/2018/KUSK, spis. zn. SZ 026568/2018/KUSK ze dne 13. 4. 2018. Způsob vypořádání s požadavky výše uvedeného stanoviska je součástí kapitol C.6 a C.7 Odůvodnění územního plánu Ořech, část zpracovaná zhotovitelem.

### **5) Náležitosti vyplývající ze správního řádu – postup pořízení územního plánu**

Obec Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech, podala dne 9. 11. 2011 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 Ořech.

Oznámení o zveřejnění Návrhu zadání územního plánu Ořech č. j. MUCE 29606/2013 OUP ze dne 15. 7. 2013 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 15. 7. 2013. Oznámení o projednání Návrhu zadání územního plánu Ořech č. j. MUCE 29520/2013 OUP ze dne 15. 7. 2013 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu.

Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j.: 104161/2013/KUSK ze dne 7. 8. 2013 k Návrhu zadání územního plánu Ořech požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Ořech na životní prostředí.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání územního plánu Ořech a předložil zastupitelstvu obce Ořech upravený Návrh zadání územního plánu Ořech ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do návrhu zapracovány. Zadání územního plánu Ořech bylo schváleno Zastupitelstvem obce Ořech dne 16. 4. 2014 usnesením č. j. 4/2014.

Návrh územního plánu Ořech (dále také „Návrh“) zpracovala v roce 2015 na základě Zadání územního plánu Ing. arch. Helena Stejskalová, ČKA 4099, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovali v dubnu 2016 Ing. Josef Charouzek, Mgr. Kateřina Röschová, Mgr. Roman Tuček, Mgr. David Třešňák a Mgr. Petr Koloušek.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 38201/2016 OUP ze dne 1 .6. 2016 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území dne 12. 7. 2016. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh územního plánu Ořech zpracovaný Ing. arch. Helenou Stejskalovou a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území zpracovaný Ing. Josefem Charouzkem, Mgr. Kateřinou Röschovou, Mgr. Romanem Tučkem, Mgr. Davidem Třešňákem a Mgr. Petrem Kolouškem a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední

obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh územního plánu Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území, pod č. j. MUCE 38205/2016 OUP ze dne 1. 6. 2016. Oznámení o doručení Návrhu územního plánu Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 3. 6. 2016. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu územního plánu Ořech mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu územního plánu Ořech. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na společném jednání je v kapitole 6) této části Odůvodnění. V případě nesouhlasů dotčených orgánů požádal pořizovatel příslušný dotčený orgán o dohodu podle § 4 odst. 8 stavebního zákona. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky, stanoviska a připomínky zapracovány do Návrhu pro veřejné projednání.

Stanoviska a připomínky uplatněné k Návrhu předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 6308/2018 OUP ze dne 25. 1. 2018. Návrh územního plánu Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j. 032662/2018/KUSK ze dne 7. 3. 2018. Krajský úřad neshledal v předloženém materiálu žádné rozpory, potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a je tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona.

S ohledem na požadavek Krajského úřadu Středočeského kraje uvedený ve stanovisku č.j. 104161/2013/KUSK ze dne 7. 8. 2013 k Návrhu zadání územního plánu Ořech na zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Ořech na životní prostředí, si vyžádal pořizovatel podáním č. j. MUCE 11132/2018 OUP ze dne 16. 2. 2018 v souladu s § 50 odst. 5 stavebního zákona stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství podáním č. j. 029536/2018/KUSK ze dne 28. 2. 2018 požádal o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska podle §50 odst. 5 stavebního zákona. Souhlasné stanovisko k posouzení vlivů Územního plánu Ořech na životní prostředí vydal Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství pod č. j. 026568/2018/KUSK, spis. zn. SZ\_026568/2018/KUSK ze dne 13. 4. 2018.

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu územního plánu Ořech.

Upravený a posouzený Návrh územního plánu Ořech pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č. j. MUCE 64743/2018 OUP z 22. 10. 2018 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech dne 24. 10. 2018 a oznámil konání veřejného projednání dne 6. 12. 2018 v tělocvičně SK Viktoria Ořech (Sokolovna), Zbuzanská 180, 252 25 Ořech. S upraveným a posouzeným Návrhem územního plánu Ořech bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadě Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 64885/2018 OUP z 22. 10. 2018 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu územního plánu Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 64997/2018 OUP ze dne 23. 10. 2018 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh územního plánu

Ořech a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území je doručován veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 64743/2018 OUP.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Ořech zpracovaný Ing. arch. Helenou Stejskalovou a Vyhodnocení vlivů územního plánu Ořech na udržitelný rozvoj území z dubna 2016 zpracovaný Ing. Josefem Charouzkem, Mgr. Kateřinou Röschovou, Mgr. Romanem Tučkem, Mgr. Davidem Třešňákem a Mgr. Petrem Kolouškem a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

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

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu územního plánu Ořech a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 6. 12. 2018 je kapitole 7) této části Odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro veřejné projednání je samostatnou částí Odůvodnění (v závěru textové části).

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu. Protože na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, pořizovatel si vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém stanovisku č.j.: 151443/2022/KUSK ze dne 10. 1. 2023 jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. §10i zákona nepředpokládá, že úprava Návrhu bude mít významný negativní vliv na životní prostředí a neshledává důvody pro změnu stanoviska k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí č. j. 026568/2018/KUSK ze dne 13. 4. 2018.

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení správa CHKO Český kras, ve svém stanovisku č.j.: SR/1399/SC/2016-10 ze dne 13. 1. 2023 jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Z výše uvedených důvodů nebylo Vyhodnocení vlivů ÚP Ořech na udržitelný rozvoj území upraveno.

Protože došlo k podstatné úpravě Návrhu, pořizovatel upravený Návrh v rozsahu provedených úprav projednal na opakovaném veřejném projednání dne 4. 5. 2023. Postupoval přitom obdobně podle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 50011/2023 OUP ze dne 22. 3. 2023 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného Návrhu, které se konalo dne 4. 5. 2023.

Upravený Návrh pořizovatel veřejnosti doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 50084/2023 OUP ze dne 22. 3. 2023 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecním úřadě Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech a oznámil konání opakovaného veřejného projednání na den 4. 5. 2023.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 50119/2023 OUP ze dne 22. 3. 2023 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 22. 3. 2023.

S upraveným Návrhem bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na OÚ Ořech a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz).

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Ořech zpracovaný Ing. arch. Markem Bečkou, ČKA 4502 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. Souhrn měněných částí návrhu, ke kterým bylo možné uplatnit stanoviska, námitky a připomínky, byl zveřejněn společně s dokumentací Návrhu územního plánu Ořech k opakovanému veřejnému projednání, jako samostatné soubory v části nazvané Předmět opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání Návrhu a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 4. 5. 2023 je uvedeno v kapitole 8) této části Odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro opakované veřejné projednání je samostatnou částí Odůvodnění (v závěru textové části).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval a aktualizoval návrhy rozhodnutí o námitkách a návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu projednanému na veřejném a opakovaném veřejném projednání. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 179451/2023 ze dne 11. 10. 2023 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy rozhodnutí o námitkách a návrhy vyhodnocení připomínek souhlasily.

Po opakovaném veřejném projednání byl Návrh územního plánu Ořech převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Návrh byl zpracováván v datovém modelu MINIS, jeho převedením do jednotného standardu nedošlo k věcným změnám Návrhu a proto nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

Byla provedena kontrola souladu Návrhu územního plánu Ořech s jednotným standardem. Dle výsledku kontroly je Územní plán Ořech v souladu s jednotným standardem, viz protokol o provedení kontroly v příloze Odůvodnění.

Vzhledem k tomu, že do Návrhu územního plánu Ořech byly po opakovaném veřejném projednání zapracovány pouze nepodstatné úpravy a drobné korekce na základě upozornění, které nepředstavují podstatnou úpravu Návrhu, a nedotýkají se práv vlastníků, nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání Návrhu územního plánu Ořech.

Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí Odůvodnění (v závěru textové části).

Projednaný Návrh územního plánu Ořech včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Ořech k vydání.

## 6) Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP Ořech uplatněných ke společnému jednání

Přehled vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona ke společnému jednání o Návrhu územního plánu Ořech konanému dne 12.7.2016

### A/ Dotčené orgány:

Poř. č.	Název DO/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 28467/2016 11.8.2016  S-KHSSC 05041/2017 27.2.2017	s návrhem souhlasí za splnění podmínek:  1. <i>Plocha přestavby P03</i> - využití pro bydlení bude zařazena do ploch podmíněně přípustného využití a v dalším stupni posuzování bude požadováno vyhodnocení hluku z provozu Pražského obchvatu a nově navrženého obchvatu obce  2. <i>Plocha přestavby P02</i> - využití pro bydlení bude navrženo jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů, požadováno vyhodnocení hluku z přilehlé komunikace ul. Karlštejnská  3. <i>Zastavitelné plochy Z05 a Z37</i> - využití pro bydlení bude navrženo jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů, požadováno vyhodnocení hluku z přilehlé komunikace ul. Zbuzanská a navrženého obchvatu obce.  4. <i>Zastavitelná plocha Z20</i> - využití pro bydlení bude navrženo jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů, požadováno vyhodnocení hluku z nově navrženého obchvatu obce a ul. Karlštejnská  5. <i>Zastavitelná plocha Z22</i> - využití pro bydlení bude navrženo jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů, požadováno vyhodnocení hluku z ul. Karlštejnská zpracováním hlukové studie.	V území je vydaný platný Regulační plán Kalinova zahrada, kde je podmínkou pro plochy bydlení vybudování protihlukové stěny při severním okraji lokality. Do podmínek plochy přestavby P03 bylo doplněno, že využití této plochy pro bydlení musí splňovat hygienické limity. Před výstavbou staveb pro bydlení musí být vybudována potřebná protihluková zařízení.  Lokalita je součástí zastavěného území, využitého pro objekty k bydlení. Plocha přestavby byla z návrhu vypuštěna, protože využití území se nemění - v návrhu je zde vymezena plocha BI - bydlení v rodinných domech.  Do návrhu byla zapracována podmínka pro zastavitelné plochy Z05 a Z37, že využití pro bydlení bude podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů z přilehlé komunikace ul. Zbuzanská a navrženého obchvatu obce. V zastavitelné ploše Z05 byla vymezena plocha s rozdílným způsobem využití smíšená obytná - specifická (SX2) a v zastavitelné ploše Z37 byla vymezena plocha s rozdílným způsobem využití smíšená obytná - specifická (SX1).  Do návrhu byla zapracována podmínka pro zastavitelnou plochu Z20, že využití pro bydlení bude přípustné za podmínky splnění hlukových limitů z nově navrženého obchvatu obce a ul. Karlštejnská  Na základě Dohody stanoviska Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 28467/2016 byla pro zastavitelnou plochu Z22 zapracována podmínka, že využití pro bydlení bude přípustné za podmínky splnění hlukových limitů.

			6. V rámci územního řízení záměru obchvatu obce požadovat zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu obchvatu na stávající i navrženou obytnou zástavbu s návrhem případných protihlukových opatření.	Na základě Dohody stanoviska Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 28467/2016 byl do návrhu ÚP zpracován požadavek, že v případě nesplnění hlukových limitů ze stavby obchvatu na stávající i navrženou obytnou zástavbu budou vybudována potřebná protihluková opatření před započítáním užívání obchvatu.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2016/067038-S	nemá námitky	bez požadavku na řešení
4	Krajský úřad Stč.kraje, Zborovská 11, Praha 5	081627/2016/KUSK 4.8.2016 044233/2017/KUSK 3.5.2017 025133/2018/ KUSK12.3.2018	<b>koordinované stanovisko</b>	
			<b>ochrana přírody a krajiny:</b> <i>byl</i> vyloučen vliv návrhu na EVL a ptačí oblast pouze v části území obce Ořech, která neleží v CHKO Český Kras	bez požadavku na řešení
			<b>ochrana ZPF:</b> <u>ve svém stanovisku č. j. 081627/2016/KUSK ze dne 4.8.2016</u> nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z15, Z16, Z17, Z26, Z27, Z30, Z32 - I. a II. třída ochrany, dle KÚ stavba parkoviště pro hřbitov není ve veřejném zájmu, který by převyšoval nad ochranou nejkvalitnějších zemědělských půd. Na základě žádostí o dohodu stanoviska (č. j. MUCE 21399/2017 a č. j. MUCE 9019/2018) mezi pořizovatelem Územního plánu Ořech a orgánem zemědělského půdního fondu bylo původní stanovisko změněno:	
plocha Z15	Zastavitelná plocha Z15 je vymezena jako plocha dopravní infrastruktura - silniční (DS) ke zřízení parkoviště pro obsluhu hřbitova a navržených rekreačních ploch v rámci rekultivované skládky. Částečně je plocha převzata z původního územního plánu, její původní tvar však musel být změněn, jelikož kolidoval se stávajícím vodovodním přivaděčem a ATS a nebyl vhodný z hlediska bezpečnosti silničního provozu. Zastavitelná plocha Z15 se nachází na zemědělské půdě I. tř. ochrany, avšak parkoviště nelze umístit na půdách horší kvality, neboť se v okolí obce téměř nevyskytují. Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK souhlasí s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z15.			

plocha Z16	<p>Plocha Z16 je vymezena jako plocha občanské vybavení - veřejná infrastruktura - technické zázemí obce (OV2) pro vybudování potřebného zázemí obecních technických služeb. Plocha se nachází v těsné blízkosti středu sídla a tudíž v blízkosti ploch, kterých se údržba týká. S ohledem na výměru plochy a na skutečnost, že je ze všech stran obklopena zástavbou sídla a rekreačními plochami a nemá tedy návaznost na další plochy se zemědělským využitím, nelze v současnosti ani do budoucna předpokládat její využití pro zemědělství.</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK souhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z16.</p>
plocha Z17	<p>Západní část zastavitelné plochy Z17 je převzata z původního ÚPNSÚ, proto do Návrhu může být převzata. Východní část byla vypuštěna.</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK souhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z17 v rozsahu původního ÚPNSÚ.</p>
plocha Z26	<p>Územní plán v této lokalitě odpovídá platnému Územnímu rozhodnutí spis. zn. 073732/2006/Uš/O/P400/11, č. j. MEUC - 053868/2007 o umístění stavby "Pěstitelský areál Ořech - I. etapa včetně kabelového vedení NN, vodovodních rozvodů včetně studny, kanalizační přípojky včetně žumpy a zpevněných ploch", komunikace včetně odvodnění, parkoviště, požární nádrže, sdělovacího kabelu, dešťové kanalizace včetně dvou akumulčních jímek. Dle projektové dokumentace je v ploše Z26 trafostanice. Plocha Z26 je od okolní orné půdy oddělena povolenou rozestavěnou komunikací.</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK souhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z26.</p> <p>Na základě Změny stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 025133/2018/KUKS byla v souvislosti se změnou zastavitelné plochy Z27 zastavitelná plocha Z26 zmenšena a zbývající část původní zastavitelné plochy Z26 vrácena do nezastavěného území plochy zemědělské (NZ)</p>
plocha Z27	<p>Na základě Změny stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 025133/2018/KUKS byla zastavitelná plocha Z27 zmenšena a plocha s rozdílným způsobem využití byla změněna na plochy smíšené obytné – komerční (SK). Zbývající část původní zastavitelné plochy Z27 byla vrácena do nezastavěného území, plochy zemědělské (NZ). Rozsah ploch smíšeného nezastavěného území (NS) byl v místě ploch změn v krajině K15a a K15b zredukován. Byla zrušena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) a zůstane pouze plocha veřejných prostranství (PV).</p>

			<p>plocha Z30</p> <p>Zastavitelná plocha Z30 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – kynologie je v návrhu územního plánu vymezena podle stávajícího využití pozemku parc. č. 125/1 (původně PK 155/3). Na pozemku je povoleno oplocení pro kynologické účely včetně mobilních překážek, odkládacích boxů pro psy, mobilní buňky a WC sdělením č.j. 717/2006 z 20.9.2006, povolena elektro přípojka rozhodnutím č.j. MUCE 6785/2012 OSU z 15.2.2012 a povolena studna rozhodnutím č.j. MUCE 30958/2013 OZP/V/Ci-R z 22.7.2013. Zařízení funguje několik let, a to bez jakéhokoliv negativního jevu. Krajský úřad Středočeského kraje ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK souhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z30.</p>
			<p>plocha Z32</p> <p>Na území obce je 6 podobných ploch, což by mělo být pro obsluhu zemědělství v území dostatečné. Veřejný zájem na vznik plochy nepřevyšuje nad zájmem ochrany ZPF, plocha byla vypuštěna.</p>
			<p><b>ochrana lesů:</b> nemá připomínky</p> <p>bez požadavku na řešení</p>
			<p><b>ochrana ovzduší:</b> obytná zástavba by měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl. Pokud bude do obytné oblasti začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, pak jeho provozovatel je povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší. V případě nového vyjmenovaného stacionárního zdroje vydává příslušný krajský úřad dle §11 odst.2 zákona závazná stanoviska + povolení k provozu. V případě nevyjmenovaného stacionárního zdroje (neuvedený v příloze č.2 k zákonu) provozovatel zažádá o vydání závazného stanoviska k úz. a stav.řízení a k řízení o vydání kolaudačního souhlasu příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.</p> <p>Do podmínek prostorového uspořádání plochy VS - výrobní smíšené byla doplněna podmínka eliminace negativních vlivů na kvalitu a čistotu ovzduší. Procesní podmínky pro povolení stacionárních zdrojů jsou dány zákonem č.201/2012 Sb. a nemůžou být ze závazně vydáním územního plánu.</p>
			<p><b>posouzení vlivů:</b> nemá zásadnější připomínky, požaduje řádně zpracovat závěry vyhodnocení do ÚPD v souladu se zákonem (v odůvodnění uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí)</p> <p>Zpracování požadavků viz vyhodnocení stanoviska příslušného úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí</p>
			<p><b>prevence havárií:</b> nemá připomínky</p> <p>bez požadavku na řešení</p>
			<p><b>odbor dopravy:</b> bez připomínek</p> <p>bez požadavku na řešení</p>
			<p><b>odbor kultury:</b> není příslušný</p> <p>bez požadavku na řešení</p>
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-193422-1/ČJ- 2016-0100MN 3.6.2016	<p>bez připomínek</p> <p>bez požadavku na řešení</p>



6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	508/2016-910- UPR/2	<i>doprava drážní: respektovat koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha - Plzeň, koridor vyznačit i v hlavním výkrese (nejen v koordinačním) z důvodu ochrany trasy vedené v hluboko uloženém tunelu před novými hloubkovými stavbami (vrty, studny).</i>	Do hlavního výkresu byl zakreslen koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha - Plzeň a byly doplněny podmínky pro hloubkové stavby.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	1468/500/16, 38516/ENV/16 10.8.2016	bez připomínek	bez požadavku na řešení
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO28836/2016 13.6.2016	souhlasí	bez požadavku na řešení
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-82701-4/OSM- 2016	souhlasí	bez požadavku na řešení
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	S-MUCE 39507/2016 OŽP/Špa	<b>Vodoprávní úřad:</b> bez připomínek	bez požadavku na řešení
			<b>Orgán ochrany přírody:</b> upozorňuje na nesoulad grafické části návrhu ÚP ve vymezení ploch přírodních. Některé by měly být součástí ploch lesních.	Připomínka se týká území CHKO, kde je dotčeným orgánem Agentura ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k stejnému požadavku státní správy lesů bude požadavek zapracován.
			<b>Orgán ochrany ovzduší:</b> není příslušný	-
			<b>Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství:</b> <i>bez připomínek</i>	bez požadavku na řešení
			<b>Orgán ochrany ZPF:</b> není příslušný	-
			<b>Orgán státní správy lesů:</b>	
			1) Nesouhlasí se zařazením lesních pozemků do funkční plochy NP - plochy přírodní.	Do návrhu bylo zapracováno. Lesní pozemky byly zařazeny do plochy lesní.
			2) Nesouhlasí s návrhem závazných regulativů pro funkční plochu RI3 (přípustnost drobných staveb bezprostředně souvisejících s hlavním využitím a nezbytné související technické infrastruktury)	Do návrhu bylo zapracováno. V ploše RI3 byla vypuštěna přípustnost výstavby drobných staveb bezprostředně souvisejících s hlavním využitím a nezbytná související technická infrastruktura. Přípustné jsou pouze udržovací práce a stavební úpravy. Nové stavby, nástavby a přístavby stávajících staveb jsou nepřipustné.
Nesouhlasí v kap. A.6.2. s podmínkou, že "Ve všech plochách v nezastavěném území lze připusti realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, včetně staveb a zařízení pro napojení stávajících chat (ploch RI) na rozvod elektrické energie.	Na základě dohody č. j. MUCE 25255/2017 OŽP/Ště bylo do společných podmínek v kapitole A.6.2 doplněno, že společné podmínky pro umístování technické infrastruktury neplatí pro plochy lesní. V plochách lesních byla do přípustného využití zařazena možnost pouze nezbytné nutné technické infrastruktury.			
Požaduje zapracovat do závazných částí ÚP informace o omezeních v OP lesa. Konkrétně plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.	Do návrhu bylo zapracováno. Do podmínek využití ploch v Návrhu byly zapracovány podmínky vyplývající z OP lesa, konkrétně požadavek minimálního odstupu nových staveb od hranice plochy lesa 20 m pro všechny stavby vyjma oplocení a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.			
Upozorňuje, že v okolí pozemku 262/4 je v koordinačním výkresu zakresleno OP lesa, ačkoli se zde les nevyskytuje.	Do návrhu bylo zapracováno. Bylo zrušeno ochranné pásmo lesa v okolí parcely 262/4, jelikož se v dané lokalitě les nenachází.			
12	Městský úřad Černošice, odbor školský, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 42355/2016/OSKCR /SF 8.7.2016	bez připomínek	bez požadavku na řešení

13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	SEI1098/16/10.101/Čer 13.7.2016	požadavek respektování zákona č. 406/2000 Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb. bez dalších připomínek	povinnost dodržovat ustanovení zákonů platí obecně (Ústava České republiky, Listina základních práv a svobod), návrh musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy, proto není třeba návrh upravit
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	005205-16-701 3.6.2016	nemá námítky za podmínky respektování ochranných pásem letiště Praha - Ruzyně	Ochranná pásma letiště jsou v návrhu respektována
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	88347/2016-8201-OÚZ-PHA 22.6.2016	souhlasí	bez požadavku na řešení
21	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky - oddělení Správa CHKO Český kras, Karlštejn 85	MUCE 55966/2016 15.8.2016	souhlasí <b>za podmínky</b> , že východní část lokality "Na Parkáně", zařazená návrhem ÚP Ořech do plochy zemědělské - NZ bude změněna na plochu trvalých travních porostů - NZ2, z důvodu protierozní ochrany.	Bylo zapracováno. Východní část lokality "Na Parkáně" byla zařazena do plochy trvalých travních porostů.

**B/ Sousední obce:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Hlavní město Praha		nevyjádřila se	bez požadavku na řešení
2	Obec Kosoř		nevyjádřila se	bez požadavku na řešení
3	Obec Choteč		nevyjádřila se	bez požadavku na řešení
4	Obec Zbuzany	757/2016 4.8.2016	Nesouhlasí se záměrem silničního obchvatu kolem obce Ořech v části sousedící s k. ú. Zbuzany. Souhlasí pouze s částí od budoucí křižovatky u dálničního mostu směrem k silnici spojující Ořech a Zbuzany	Silniční obchvat je převzat ze stávající UPD obce, v návrhu bude ponechán.

**C/ ostatní připomínky:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
1.	[REDACTED]	MUCE 48547/2016 15.7.2016	žádá zrušit možnost výstavby dvojdomů u všech rozvojových ploch určených pro bydlení v rodinných domech, ponechat pouze u stávající bytové zástavby	Připomínka byla zapracována, byla zrušena možnost výstavby dvojdomů a řadových domů ve všech rozvojových lokalitách.
			zapracovat povinnost prodlužovat hlavní řady inženýrských sítí od míst možného napojení tak, aby byly schopny obsloužit vždy celé území (při postupném zastavování ploch bydlení)	Připomínka byla zapracována. Bylo doplněno, že dimenze inženýrských sítí musí být dostatečná pro napojení navazující zástavby
2.	[REDACTED]	MUCE 48766/2016 18.7.2016	požaduje zařadit pozemek parc.č. 288/48 do ploch VZ a ZS2 se stejným využitím jako u ploch Z28, K16	Pozemky se nachází na zemědělské půdě v I. tř. ochrany. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z důvodu ochrany ZPF nebyla připomínka zapracována.
3.	KDT - development s.r.o., Mánesova 1379/61, Praha 2	MUCE 48996/2016 18.7.2016	požaduje doplnit podmínky pro obnovu mlýnské soustavy a mlýnů na Radotínském potoce	Připomínka byla zapracována, byly doplněny podmínky pro obnovu mlýnské soustavy.
			požadavek doplnit plochu BI6 do ploch bydlení BI, str. 28 návrhu	Připomínka byla zapracována, byly doplněny i další chybějící plochy BI4 až BI7.
			požadavek max. přípustné kapacity na 20 osob u podmíněčně přípustného využití (str. 33 návrhu) a max. výšku oplocení zvýšit na 2,8-3 m a připustit neprůhledné oplocení	Připomínka byla zapracována. Byly doplněny regulativy pro oplocení v ploše BI6 a max. přípustnou kapacitu osob pro ubytování na max. 30.
			požadavek zvýšit koeficient zastavění plochy BI6 (Kalinův Mlýn) na 75%, 35% zpevněné plochy nebo zeleň	Připomínka byla zapracována. Koeficient zastavění v ploše BI6 byl upraven na 40%, koeficient zpevněných ploch max. 35%, koeficient zeleně min. 25%.

			rozpor mezi str. 10 návrhu (podmínky pro obnovu mlýnské soustavy a mlýnů) a kap. A.6.3. - limity brání obnově Kalinova Mlýna	Připomínka byla zpracována. Podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití BI6 byly upraveny.
			požadavek zpracovat do podmínek využití možnost obnovy náhonu, vantroků apod.(plocha ZS1, RI2 a PV), tyto možnosti jsou pouze u plochy W	Připomínka byla zpracována. Pro plochy ZS1, RI2 a PV byla zpracována možnost obnovy mlýnské soustavy.
			požaduje do grafické části zpracovat distribuční rozvody a do ploch NL zpracovat umístění zařízení distribuční soustavy (trafostanice apod.) -přípustné využití, v těsném sousedství těchto ploch DS, DX	Připomínka byla částečně zpracována. Textová část byla opravena tak, aby odpovídala grafické části . Pro plochy lesní byla do přípustného využití zpracována možnost pouze nezbytně nutné technické infrastruktury.
			<i>Část odůvodnění:</i>	
			rozpor v zařazení Kalinova Mlýna do plochy BI6 v grafické části a a plochou SV v kapitolách Ochrana a rozvoj hodnot a Urbanistické hodnoty Odůvodnění	Připomínka byla zpracována. Odůvodnění územního plánu bylo upraveno tak, aby bylo v souladu s textovou i grafickou částí územního plánu.
			požadavek umožnit stavební činnost nutnou pro obnovu Kalinova Mlýna - náhon, vantroky, opěrné zdi, elektrifikace chatových osad - přípustné využití	Připomínka byla zpracována. Plocha BI6 byla rozšířena o pozemek parc. č. 225, kde se nachází část mlýnské soustavy a do přípustného využití plochy BI6 byla doplněna možnost obnovy části mlýnské soustavy (náhon, vantroky apod.)
4.		MUCE 41312/2016 14.6.2016	žádost o změnu rozložení pozemku parc. č. 125/1 dle přílohy, kynologické cvičiště se zázemím	Připomínka nebyla zpracována. Pozemek se nachází na nej kvalitnějších půdách zařazených dle bonity do I. třídy ochrany, které v souladu s §4 odst. 3 zákona č.334/1992 Sb. lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Dotčený orgán ve svém Koordinovaném stanovisku č. j. 081627/2016/KUSK nesouhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z30, ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK s nezemědělským využitím lokality souhlasí na základě povoleného oplocení a již existujících staveb užívaných pro kynologické účely.
5.		MUCE 50044/2016 18.7.2016	Nesouhlasí se zařazením nemovitosti areálu statku č.p.17 mezi Významné stavby dle definice ÚP Ořech, s podmínkou zpracování architektonické části dokumentace pro příp. stavební úpravy autorizovaným architektem	Připomínka nebyla zpracována. Jedná se o stavbu s architektonicko-urbanistickou hodnotou. Jedním z cílů územního plánování je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
			požadavek vypuštění zemědělské výroby z nepřípustného využití v ploše SV - smíšené obytné - centrum obce	Připomínka nebyla zpracována. Jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Umožnění zemědělské výroby v ploše bydlení by mohlo narušit pohodu bydlení obyvatel.

			požadavek zachování současného stavu orné půdy se zemědělským využitím NZ na pozemku parc. č. 142	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemek ve zvýšené míře zasažený erozí, kde je žádoucí důraz na vhodná protierozní opatření – proto jej územní plán zařazuje do ploch NZ2. Optimálně by mělo jít o zatravnění, ale podmínky využití ploch NZ2 umožňují i další formy ochrany, jež jsou slučitelné s různými způsoby hospodaření.
			nesouhlasí s veřejně prospěšnou stavbou WD6 resp. DX (dopravní infrastruktura - cesty s vodopropustným povrhcem) a označením VPS K18 k vyvlastnění - vedené na pozemku parc. č. 142, požaduje zachování původního rozsahu historické cesty v tomto území (parc. č. 142)	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh cesty je obsažen i v platném územním plánu obce. Žadatelkou navrhovaná obnova historické cesty v původním rozsahu není v těchto místech vhodná, neboť původní cesta vedla v místech, která jsou dnes uprostřed pole a došlo by k nelogické fragmentaci zemědělských pozemků (s negativním průmětem do možností jejich obhospodařování). Ve vazbě na pozemek parc. č. 142 navíc parcela původní cesty není samostatně vymezena a z hlediska vlastnických vztahů by tedy její obnova byla stejně náročná, jako její vedení v nové logičtější trase. Trasa navržená územním plánem lépe navazuje na zelený prstenec kolem sídla Ořech a zlepšuje prostupnost krajiny směrem do rekreačního území podél Radotínského potoka. Byla vypuštěna možnost vyvlastnění.
			nesouhlasí s návrhem VPS - WD7( K25) (cesta s doprovodnou zelení) určená k vyvlastnění, požaduje zachování původního rozsahu historické cesty v tomto území (parc. č. 180)	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh cesty je již obsažen i v platném územním plánu obce. Byla vypuštěna možnost vyvlastnění.
			požaduje odstranění navržené retenční plochy z pozemku parc. č. 301	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o plochu pro revitalizaci vodoteče Hájovka a pro retenci je navržena v rozsahu původní nivy, což je minimální rozsah, zajišťující funkčnost tohoto opatření. V případě pozemku parc. č. 301 není s ohledem na rozsah původní nivy a na morfologii terénu vhodné vymezit hranici této plochy po hranicích parcel. Navržené opatření přispěje k obnově historické struktury krajiny a jejího rázu, umožní vytvoření interakčního prvku ÚSES a lepší předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
			požaduje zařadit celý pozemek parc. č. 100 do plochy bydlení v rodinných domech BI - B17-Z20	Připomínka nebyla zapracována, obec má dostatek navržených zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemek se nachází na nejkvalitnějších půdách zařazených dle bonity do I. třídy ochrany, které v souladu s §4 odst.3 zákona č.334/1992 Sb. lze odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Vymezení ploch bydlení není veřejným zájmem, který by převažoval nad ochranou ZPF
6.	Správa železniční a dopravní cesty, Dlážděná 1003/7,Praha 1	32683/2016-SŽDC-O	respektovat koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha - Plzeň, koridor vyznačit i v hlavním výkresu (nejen v koordinačním) z důvodu ochrany trasy vedené v hluboko uloženém tunelu před novými hloubkovými stavbami	Připomínka byla zapracována. Do hlavního výkresu byl zakreslen koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha - Plzeň a byly doplněny podmínky pro hloubkové stavby.

## D/ Krajský úřad jako příslušný úřad k posuzování vlivů na životní prostředí

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	026568/2018/KUSK z 13.4.2018	souhlasí a navrhuje následující podmínky: Z územního plánu vypustit plochy Z27 a Z32	Zastavitelná plocha Z27 byla zmenšena a plocha s rozdílným způsobem využití byla změněna na plochy smíšené obytné – komerční (SK). Zbývající část původní zastavitelné plochy Z27 byla vrácena do nezastavěného území, plochy zemědělské (NZ). Rozsah ploch smíšeného nezastavěného území (NS) byl v místě ploch změn v krajině K15a a K15b zredukován. Byla zrušena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) a zůstane pouze plocha veřejných prostranství (PV). Zastavitelná plocha Z32 byla vypuštěna
			Na ploše Z06 doplnit plochu izolační zeleně na kontaktu s plochou Z05 a P01	Do podmínek pro plochu DS byla doplněna podmínka, že v zastavitelné ploše Z06 bude na hranici s plochami Z05 a P01 vytvořena izolační zeleň.
			Plochy Z05, Z20, Z22, Z37 a P03 podmínit splněním limitů hluku	Do podmínek pro zastavitelné plochy Z05, Z20, Z22, Z37 a P03 byly doplněny požadavky, které zajistí splnění limitů hluku.
			Plochy Z02, Z03, Z09, Z12 podmínit realizací na plochy navazující částí plochy K02 "zelený prsteneček"	Do podmínek územního plánu bylo doplněno, že výstavba v zastavitelných plochách Z02, Z03, Z09, Z12 je podmíněna realizací navazujících částí ploch změn v krajině (K02)
			Vyřadit z územního plánu kapitoly A.6.2 obecnou podmínku týkající se umístění technické infrastruktury v plochách nezastavěného území, případně ji upravit tak, aby se týkala konkrétních ploch	Do společných podmínek v kapitole A.6.2 bylo doplněno, že společné podmínky pro umístění technické infrastruktury neplatí pro plochy lesní. V plochách lesních byla do přípustného využití zařazena možnost pouze nezbytně nutné technické infrastruktury (pouze v případech, že se bude jednat pouze o infrastrukturu prokazatelně nezbytně nutnou a nerealizovatelnou mimo pozemky určené k plnění funkce lesa a za takovou infrastrukturu SSL nepovažuje inženýrské sítě pro stavby individuální pobytové rekreace v lesích)
			Ve východní části lokality "Na Parkáně" změnit využití z plochy zemědělské (NZ) na plochu trvalých travních porostů (NZ2)	Východní část lokality "Na Parkáně" byla zařazena do plochy trvalých travních porostů.
			Prověřit možnost etapizace realizace golfového hřiště	Do textové části kap. A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace) byla doplněna etapizace pro plochu změn v krajině K11 (RX)

**D/ Krajský úřad jako nadřízený správní orgán**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	032662/2018//KUSK ze 7.3.2018	upozorňuje na následující: V tabulce záborů nejsou uvedeny plochy "K", které jsou rovněž záborů. Krajský úřad požaduje jejich doplnění do tabulky a jejich projednání s dotčeným orgánem, což platí především pro plochu K11 (DO je ministerstvo), K03, K15a, K15b a krajský úřad požaduje zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu na zájmem ochrany půdy.	Rozsah ploch změn v krajině K15a a K15b byl zredukován. Ostatní plochy změn v krajině byly doplněny do tabulky záborů ZPF.



## 7) Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP Ořech uplatněných k veřejnému projednání

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek a připomínek sousedních obcí k návrhu územního plánu Ořech, uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k veřejnému projednání konanému dne 6.12.2018

### A/ Dotčené orgány:

Poř. č.	Název DO/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC56235/2018	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	594/2018-910-UPR/2	<u>vodní doprava:</u> bez připomínek	Bez požadavků na řešení.
			<u>doprava na pozemních komunikacích a drážní doprava:</u> bez připomínek	Bez požadavků na řešení.
			<u>letecká doprava:</u> souhlasí za podmínky, že do textové i grafické části Návrhu bude zapracováno a vyznačeno ochranné pásmo letiště Praha/Ruzyně dle ust. § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.	Požadavku bylo vyhověno. Do Odůvodnění a legendy Koordinačního výkresu bylo doplněno, že "Celé řešené území obce Ořech spadá do ochranného pásma se zákazem laserových zařízení"
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 75421/2018 OŽP/Hau ze dne 5.12.2018	<b>vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky	Bez požadavků na řešení.

			<b>orgán ochrany přírody:</b> nemá připomínky	Bez požadavků na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			<b>odpadové hospodářství:</b> Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b> Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			<b>státní správa lesů:</b>	
			Uplatňuje připomínky: 1. V kap. A.6.2. se pro nezastavěné území, tedy i pro plochy lesa (NL), připouští bez omezení mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a jiné formy rekreaci. DO požaduje jasně v Návrhu deklarovat, že se v případě mobiliáře a drobné architektury jedná o nekoncentrovanou výstavbu resp. solitéry.	Požadavek byl zapracován. Do kap. A.6.2. do Podmínek pro plochy nezastavěného území bylo doplněno, že pro plochy lesní (NL) se připouští mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku pouze jako nekoncentrovaná výstavba, resp. solitéry.
			2) DO považuje možnost stavebních úprav za kolizní s další regulací (pouze udržovací práce), protože při stavebních úpravách lze zasahovat i do nosných konstrukcí a stavební úpravy tedy nevylučují celkovou přestavbu objektu při zachování jeho objemu, což by byla činnost v rozporu s režimem nezbytně nutné úpravy. Dotčený orgán proto požaduje návrh upravit, aby byl jednoznačný.	Požadavek byl zapracován. Do podmínek prostorového uspořádání bylo doplněno, že nové stavby, nástavby a přístavby stávajících staveb jsou nepřipustné, stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se vnější vzhled stavby, jsou přípustné, zásahy do nosných konstrukcí jsou přípustné jen pokud jde o nápravu havarijního stavu (dřevo napadené dřevomorkou, staticky nestabilní konstrukce, apod.) a musí být provedeny jen v nezbytně nutném rozsahu.
7	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.

10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	105164/2018-1150- OÚZ-PHA ze dne 28.11.2018	Celé správní území obce se nachází ve vymezeném zemí Ministerstva obrany: - vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona - vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. V tomto území lze umístit a povolit výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovních vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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. DO požaduje do textové i grafické části (Odůvodnění, Koordinační výkres) zpracovat textovou poznámku: "Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany"	Požadavek byl zpracován. Do Odůvodnění a pod legendu Koordinačního výkresu byla zpracována textová poznámka: "Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Povinnost dodržovat ustanovení zákonů platí obecně (Ústava České republiky, Listina základních práv a svobod), návrh musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 76918/2018	Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2018/125897-S ze dne 23.10.2018	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, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	139152/2018/KUSK ze dne 12.12.2018	<b>ochrana přírody a krajiny</b>	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b>	
		019292/2020/KUSK	1. Souhlasí s navýšením výměr zastavitelných ploch Z09 a Z14	1. Bez požadavku na řešení.
			2. nově vyhodnocené plochy změn v krajině - DO souhlasí s plochami změn v krajině K01, K10, K13, K14, K18, K25, K26, K27, K28.	2. Bez požadavku na řešení.
		3. DO požaduje zmenšení ploch změn v krajině K02, K04. Zábory se týkají velmi kvalitních půd a z Odůvodnění nevyplývá nezbytnost tohoto záboru v tak velkém rozsahu. Na základě žádosti o dohodu č. j. MUCE 6688/2020 dotčený orgán ve své změně stanoviska č. j. 019292/2020/KUSK, spis. zn. SZ_019292/2020/KUSK ze dne 2.3.2020 souhlasil s nezemědělským využitím ploch změn v krajině K02 a K04 v navrhované ploše za podmínky, že z Návrhu bude vypuštěna zastavitelná plochy Z13.	3. Podmínka byla zapracována. Zastavitelná plocha Z13 (plocha s rozdílným způsobem využití Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – zázemí golfu (OS2)) byla vypuštěna z návrhu na vynětí ze zemědělského půdního fondu a vymezena jako plocha se zemědělským využitím.	
		4. Pro plochu změn v krajině K03 z Odůvodnění vyplývá, že na plochu byl vydán souhlas k trvalému odnětí ze ZPF. Pokud bylo území dořešeno a stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí, měli by vlastníci pozemků ohlásit změnu druhu pozemku do katastru nemovitostí.	Městský úřad Černošice, stavební úřad vydal Kolaudační rozhodnutí spis. ZN.: 79244/2018/To/O/P316/84, č. j. MUCE 11213/2019 OSU, kterým povoluje užívání vzájemně souvisejících staveb - stavba terénních úprav pro vodojem a rekultivace stavby terénních úprav v lokalitě, která je v územním plánu vymezená plocha K03. V současné době Obec Ořech podala žádost o změnu druhu dotčených pozemků na ostatní plocha/zeleň. Vyřizování žádosti je ve fázi před vydáním souhlasného rozhodnutí.	

			5. DO nesouhlasí s plochou K11 a jejím využitím pro vybudování golfového hřiště. DO neshledal nezbytnost odnětí této nejkvalitnější zemědělské půdy pro rekreační účely s ohledem na zásady plošné ochrany ZPF uvedené v § 4 zákona.	Požadavek byl zapracován. Plocha RX – rekreace – golfové hřiště (plocha K11) byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ). Vzhledem ke zrušení plochy pro golf byla do návrhu navracena polní cesta (plocha DX) přes pozemek parc. č. 315/42, vymezená ve stávajícím ÚPO.
			<b>orgán státní správy lesů:</b> souhlasí s navrženou změnou využití lokalit Z34a, Z34b, Z35 a Z36, pouze připomíná, že změna mohla být ve větší ploše vzhledem k hustotě zást RC4, ne jen současně zastavěné pozemky.	Souhlasí. Dále dotčený orgán nabídl možnost, že by změna mohla být ve větší ploše vzhledem k hustotě zástavby RI4, ne jen současně zastavěné pozemky. Připomínka nebyla zapracována s ohledem na požadavek zadání (kde je požadováno plochy pro individuální rekreaci vymezovat pouze v rozsahu stávajících staveb pro rodinnou rekreaci) a dále pro zachování kontinuity se stávajícím ÚPO (ve kterém je vymezení ploch rekreace řešeno stejnou metodou).
			<b>ochrana ovzduší:</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, 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 Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00	KRPS-320503-1/ČJ-2018-0100MN 23.10.2018	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

**B/ Sousední obce:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h		nevyjádřili se	
2	Obec Kosoř, IDDS: s2dap44		nevyjádřili se	
3	Obec Choteč, IDDS: mi4bgta		nevyjádřili se	
4	Obec Zbuzany, IDDS: b5nange		nevyjádřili se	

**C/ Ostatní připomínky:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
1		MUCE 76898/2018 OUP ze dne 11.12.2018	Nesouhlasí se zastavěním orné půdy pro parkoviště aut. (zhoršení životního prostředí, nárůst kriminality, dopravy, hluku, odpadků, velký pohyb osob na malém prostoru).	Připomínka nebyla zpracována. Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Na hranici se zastavitelnými plochami Z05 a P01 bude vysazena izolační zeleň.
2		MUCE 77141/2018 OUP ze dne 12.12.2018	1. Pozemky parc. č. 65/14, 65/15. Navrhuje plochu parkoviště zmenšit a zbytek přičlenit k okolním plochám bydlení nebo k plochám smíšeně obytným (areál statku)	1. Připomínka nebyla zpracována. Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Na hranici se zastavitelnými plochami Z05 a P01 bude vysazena izolační zeleň.



<p>2. Plochy Z02, Z09, Z12 by bylo vhodné regulovat nejen procenty zastavění, ale i z hlediska zachování panorama obce. Pokud se zpracování jednoho regulačního plánu jeví jako nereálné, navrhuje podatel rozdělit plochu na několik částí, které budou podmíněny samostatnými regulačními plány. Popř. vnést podmínku, aby zeleň předepsaná dle koeficientu byla koncentrována na plochách přilehlých k obytné zóně.</p>	<p>2. Přípomínka byla zapracována částečně. Pro zastavitelné plochy Z02, Z09, Z12 v plochách s rozdílným způsobem využití VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. je vymezení plochy zeleně směrem k plochám bydlení již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence (plocha K02), který bude díky dohodě s ZPF zachován. Byla stanovena podmínka prokázat, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Vzhledem k tomu, že v současné době není jasné, jak bude plocha VS využívána není reálné rozdělit tyto zastavitelné plochy na více lokalit pro stanovení podmínky regulačního plánu. Proto nebyla připomínka týkající se zapracování podmínky regulačních plánů zapracována.</p>
<p>3. Výstavba na plochách Z19a a Z19b by měla být podmíněna realizací přístupové komunikace z plánovaného obchvatu obce.</p>	<p>3. Přípomínka nebyla zapracována. Pro plochu Z19b již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Přesunutí podmínky povede ke větší přehlednosti územního plánu. Je vhodné zůstat u stanovení podmínky a nevymezovat přístupovou komunikaci přímo – pro to by bylo nutné již nyní podrobněji prověřit řešení křižovatky s obchvatem a předjednat ho s dopravní policií, aby záměr později nenarazil. Z hlediska ÚP přitom není podstatné, kde přesně bude křižovatka umístěna, neboť v této lokalitě je všude stejný vlastník pozemku, stejná bonita ZPF a zhruba stejný výškové vedení plánovaného obchvatu vůči současnému terénu. Vzhledem k tomu, že plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, je vhodnější napojení této lokality přímo z ulice Školní, proto nebyla podmínka napojení z obchvatu plochy Z19a zapracována.</p>

<p>4. Zastavitelné plochy Z21 a Z04 (funkční plocha SK) navrhuje změnit regulativ 2 NP + podkroví a max. výšku 10 m tak, aby výškově odpovídal okolní zástavbě tzn. 2 NP a 8,5 m a vypustit podmínku která zabraňuje dělení parcel (případně navrhnout minimální velikost parcely tak, jak je to v okolních plochách.</p>	<p>4. Přípomínka byla zapracována částečně. Plocha SK byla v souladu s požadavky obce rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce. Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel. Podmínka minimální výměry pozemků nebyla vzhledem k velikosti jednotlivých lokalit stanovena. V plochách SK1 až SK3 je pro stavby o výšce 1 NP + podkroví stanovena max. výška 9,5 m a pro stavby o výšce 2 NP max. výška 8 m. Maximální plocha jednotlivých staveb byla v plochách SK1, SK2 a SK3 stanovena 400 m<sup>2</sup>. V ploše SK4 není s ohledem na její velikost takovéto omezení třeba. Nerušící výroba byla vypuštěna u ploch SK2 a SK3. V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod, proto byla tato podmínka vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné. Velikost jednotlivých lokalit je taková, že není třeba stanovovat minimální výměru pozemků. U lokalit, kde by hrozila parcelace na nevhodně malé pozemky, je stanoven zákaz dělení pozemků. Výchozí podmínkou pro nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m, což umožní vybudování provozovny v přízemí objektů a přitom negativně neovlivní charakter zástavby. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy. Nerušící výroba je v plochách SK2 a SK3 s ohledem na charakter navazující zástavby skutečně nevhodná. V ploše SK4, která leží při páteřní komunikaci v návaznosti na plánovaný obchvat obce, je při splnění stanovených podmínek nerušící výroba přípustná. V ploše SK1 není s ohledem na její polohu za plánovaným obchvatem obce důvod nerušící výrobu zakazovat.</p>
---	---



<p>5. Max. výšku objektů v ploše OS1 přizpůsobit okolní zástavbě (2 NP, 8,5 m), netýká se staveb, u kterých je požadavek výšky dán sportovním předpisem, ale staveb se sportovním využitím souvisejících. Zároveň by měly být plochy obslouženy z plánovaného obchvatu obce, protože stávající napojení na komunikace je problematické a při předpokládaném rozvoji těchto ploch by bylo nedostatečné.</p>	<p>5. Připomínka byla zapracována částečně. V Návrhu byla zpřesněna formulace tak, že maximální výšku lze překročit u staveb pro tělovýchovu a sport, kde potřeba větší výšky vyplývá z technického nebo sportovního předpisu.“ Pro ostatní nespportovní stavby byla stanovena výška 8,5 m a 2 NP.</p> <p>Plocha OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je určena pro zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci. Technické požadavky na stavby pro sportovní jsou stanoveny v příslušných technických normách, a proto byla podmínka maximální výšky objektu upravena tak, aby bylo možné umístit stavbu pro sportovní využití v souladu s platnými technickými nebo sportovními předpisy. Maximální výška ostatních staveb souvisejících s hlavním využitím byla omezena, aby vhodně navazovala na okolní zástavbu.</p> <p>Pro plochu OS1 (zastavitelná plocha Z19b) již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch.</p>
<p>6. Pro plochu Z23 min výměru změnit na 900-1200 m2, tak aby odpovídala výstavbě v obci a zároveň tvořila přechod do volné krajiny. Důraz je potřeba klást na to, aby byly zachovány vazby na již existující území formou prostupů ve směru Arboretum-kopec-Hájovka-zelený prstenec. Měl by být vyčleněn pozemek pro občanskou vybavenost v návaznosti na veřejné prostranství.</p>	<p>6. Připomínka byla zapracována částečně. Velikost pozemku v ploše Z23 (B17) byla stanovena na 900 m<sup>2</sup> Byla doplněna podmínka, že nové komunikace budou navazovat na stávající. V podmínkách plochy Z23 (B17) je stanoveno, že bude povinně navrženo veřejné prostranství. Min. velikost pozemku 900 m<sup>2</sup> je vzhledem k okolní zástavbě přiměřená (běžné pozemky jsou tam cca 800 až 1100 m<sup>2</sup>). Zároveň lokalita tvoří přechod do volné krajiny, takže zde není vhodné uvažovat s menšími pozemky (a tedy i s větší hustotou zástavby), jako je tomu ve vazbě na centrum obce.</p>

<p>7. Pro plochu BI4 (P02) vyjmout podmínku, která stanovuje, že stavby musí být umístovány ve stejné vzdálenosti od komunikace jako okolní zástavba. Navrhuje toto území podřídít stejným regulativům jako plochy SV.</p>	<p>7. Připomínka byla zapracována částečně. Plocha Bydlení v rodinných domech (BI4) byla ponechána s vlastními regulativy. Podmínka, která stanovuje, že stavby v této ploše musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba byla vypuštěna a nahrazena formulací, že stavby musí svým rázem – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu. Stávající uliční prostor ul. Karlštejnské je stísněný a neumožňuje ani umístění chodníku, ani dopravně vyhovující napojení přilehlých pozemků v ploše BI4, pokud by stavby musely stát na uliční čáře, jako je tomu u navazující zástavby. S ohledem na vyřešení těchto problémů (a na možnost urbanisticky přívětivějšího řešení ul. Karlštejnské jakožto hlavní tepny obce) byla podmínka upravena. Z urbanistického hlediska je v tomto místě mnohem podstatnější objem, tvar a měřítko budov, než jejich přesné umístění.</p>
<p>8. Do hlavního využití plochy VS (Z02) doplnit obchod/supermarket, který by mohl stát na ploše Z02.</p>	<p>8. Připomínka byla zapracována. Plochy s rozdílným způsobem VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Zastavitelná plocha Z02 je vymezena jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Pro tuto plochu byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím. Pro plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti a běžný obchod bude možné umístit kde konkrétní aktuální situace. Vhodných pozemků je v těchto plochách více a není nutné omezovat umístění marketu pouze v ploše Z02.</p>

3		MUCE 77964/2018 OUP ze dne 13.12.2018	Požaduje plochu ZS2 v identické výměře přesunout na sousední pozemek parc.č. 143/4 v jejich vlastnictví (při zachování poměru plochy ZS2 a VZ) a dále požaduje využití nerušící výroba - drobná řemeslná výroba, truhlárna, rukodílny a zázemí pro koně - jízďárna.	Připomínka byla zpracována. Plochy Zeleň soukromá a vyhrazená - hospodářství (ZS2) a Zemědělské hospodářství (VZ) byly přesunuty v rámci pozemků parc. č. 143/4 a 143/5 při zachování poměru již navržených ploch. Pro plochu Zemědělské hospodářství (VZ) byla možnost využití "nerušící výroba (drobná řemeslná výroba, rukodílny, truhlárna, apod.)" doplněna do podmíněně přípustného využití, za podmínky, že souvisí s hlavním využitím. Dále byla do podmíněně přípustného využití doplněna možnost „stavby, zařízení a plochy pro chov koní – za podmínky, že budou napojeny na existující nebo souběžně budovanou síť hipostezeček“.
4		MUCE 77574/2018 OUP ze dne 13.12.2018	<p>1. připomínka ke Kapitle A.3.2. Prostorové uspořádání - str. 10 - pohled na současnou urbanistickou dominantu - centrální část obce (kostel, fara, obklopující zeleň) zachovat v max. míře při realizaci všech staveb v obci ve sporných případech bude tato podmínka ověřena realistickými zákresy do fotografie.</p> <p>2. připomínka ke Kapitle A.4.2. Technická infrastruktura - vodní hospodářství - dešťové vody str. 18. Je třeba věnovat větší péči řešení likvidace či naopak udržení vody na pozemcích majitelů i mimo ně. Jedná se především o větší rozvojové lokality Z09 – VS, Z12 – VS, Z23 - BI7, Z02, kde lze v rámci zpracování regulačních plánů či jiné navazující ÚPD vymezit plochy pro retenční nádrže či suché poldry.</p> <p>3. připomínka ke kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura - požaduje doplnit podmínku na min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku u každého nově vznikajícího obytného objektu</p> <p>4. připomínka ke kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura - požaduje, aby v nově navržených rozvojových lokalitách při koncipování zástavby byl preferován pohyb pěších. Během zpracování následné ÚPD vytvořit trasy pro pěší dopravu. Návrh tras zanechat do schématu S2 - KONCEPCE DOPRAVY a podmínek využití jednotlivých ploch.</p>	<p>1. Připomínka nebyla zpracována. Původní i navrhovaná definice jsou totožné. Zákres do fotografie nelze stanovit jako podmínku, lze ho v případě potřeby vyžádat.</p> <p>2. Připomínka byla zpracována. Do kap. A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství – Dešťové vody a ploch s rozdílným způsobem využití byla zpracována podmínka na likvidaci dešťových vod - pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí. Do kapitoly A.6.2 do obecných podmínek bych doplnil, že ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách lze umisťovat stavby a zařízení pro retenci vody a pro její zasakování.</p> <p>3. Podmínka byla zpracována. V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura – Doprava v klidu byl text týkající se odstavňých upraven na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“. V návaznosti byly konkrétní požadavky na řešení dopravy v klidu také doplněny pro jednotlivé plochy.</p> <p>4. Připomínka byla zpracována částečně. Do textové části kapitola A.4.3. Dopravní infrastruktura byl doplněn požadavek, aby byl preferován pohyb pěších. V nově navržených lokalitách je Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovena šířka veřejného prostranství. Jeho součástí jsou kromě pozemní komunikace také chodníky a zeleň.</p>

<p>5. připomínka ke kapitole A.4.4. Občanské vybavení, veřejná prostranství - v Návrhu chybí plocha pro vznik prodejny typu malého marketu, který by nezatížil dopravně intravilán obce. Optimální polohou by byl pozemek severně od obce v přímé návaznosti na předpokládanou kruhovou křižovatku (v západním směru), rozvojová plocha Z02 - VS.</p>	<p>5. Připomínka byla zapracována. Plochy s rozdílným způsobem VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Zastavitelná plocha Z02 je vymezena jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Pro tuto plochu byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím. Pro plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti a běžný obchod bude možné umístit kde konkrétní aktuální situace. Vhodných pozemků je v těchto plochách více a není nutné omezovat umístění marketu pouze v ploše Z02.</p>
<p>6. Připomínka ke kapitole A.6.3. Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - bydlení v rodinných domech a) hlavní využití str. 33. Podatel požaduje konkretizovat představu protihlukových opatření. Jakékoli protihlukové opatření v této ploše nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce, optimálním řešením je tuto podmínku vůbec neuvádět, na objekty v uvedeném území se vztahují hygienické normy a je na vhodném architektonickém řešení objektu, aby nebyly obtěžovány hlukem z pražského okruhu</p>	<p>6. Připomínka byla zapracována částečně. Podmínku nelze vypustit. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Byla doplněna podmínka, že protihlukové opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce. Byla doplněna podmínka prokázání, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.</p>
<p>7. Připomínka ke kapitole A.6.3. Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - bydlení v rodinných domech písm c) - podmíněčně přípustné využití str. 33 textové části. Podatel požaduje občanské vybavení místního významu přesunout do přípustného využití, decentralizovat tak vybavenost drobnými stavbami vybaveností (malý klub, prodejna) a oživit čistě obytné plochy a současně požaduje, aby plocha pro občanskou vybavenost byla limitována např. výměrou pozemku do 1000 m<sup>2</sup> či jinou v lokalitě typickou.</p>	<p>7. Připomínka nebyla zapracována. Možnost občanského vybavení místního významu bylo ponecháno jako podmíněně přípustné. Možnost umístění staveb pro občanské vybavení je hlavním popř. přípustným využitím v ploše smíšené obytné – centrum obce (SV), ploše smíšené obytné – komerční (SK), v ploše občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV1) a v ploše smíšené výrobní (VS). Umístění samostatných staveb pro občanské vybavení by vyvolalo zvýšení nároků na dopravu a tím i negativních vlivů na pohodu bydlení.</p>

<p>8. Nesouhlas s přípustnou kapacitou ubytovacího zařízení (až 30 osob) v ploše BI6. Tuto kapacitu lze realizovat pouze, pokud nevzniknou nové nároky na jedinou příjezdovou komunikaci, tato by neměla být měněna ani v kapacitě ani v kvalitě povrchu</p>	<p>8. Přípomínka byla zapracována. Stanovení maximální přípustné kapacity osob pro ubytování bylo řešeno v rámci společného jednání. Pro plochu Bydlení v rodinných domech (BI6) byla zapracována podmínka zajištění dostatečně kapacitní komunikace pro ubytovací zařízení, popř. bude prokázáno, že stávající komunikace je dostačující. Přístupová komunikace byla přesunuta z ploch DS – Dopravní infrastruktura silniční do ploch DX – Dopravní infrastruktura cesty. Stanovení maximální přípustné kapacity osob pro ubytování bylo řešeno v rámci společného jednání. Zařazení komunikace do ploch DX reflektuje reálný charakter cesty (štěrkový povrch) a zabraňuje jejímu vyasfaltování či jiné změně kvality povrchu, který by vedl k jejímu zatraktivnění pro automobily a potažmo ke zvýšení dopravní zátěže a snížení rekreační využitelnosti pro procházky..</p>
--	---

9. Připomínka k podmínkám prostorového uspořádání str. 33 a 34 textové části, konkrétně k podmínce, že všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastních pozemcích nebo na plochách vymezených parkovišť. Podatel ji pokládá za nadbytečnou poznámku, je nutno rozlišovat plochy se současnou zástavbou, kde podmínku dostatečných ploch na vlastním pozemku často nelze splnit. Naopak v nově vznikající zástavbě musí být jasně uvedeno, že parkování v min. množství 2 stání musí být vyřešeno na vlastním pozemku bez výjimky.

9. Připomínka byla zapracována částečně. Podmínka zajištění povinnosti zajištění dopravy v klidu na stavebním pozemku stanovuje Vyhláška č. 501/2006 Sb. Územní plán může zpřísnit počet parkovacích míst v závislosti na konkrétní situaci v obci.

V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura bude podmínka „Odstavná stání ...“ upravena na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“

Pro plochy BI8, BI1 až BI7 a SX1 a SX2 byla stávající podmínka ohledně parkování nahrazena novým zněním: „stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání“ a „u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy“.

Pro nově vymezenou plochu BI9 je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, popř. bude možné zajistit stání aut také na veřejném parkovišti.

Pro plochy SV1 až SV4 byly podmínky pro parkování a odstavování vozidel je požadováno umisťovat odstavná stání na vlastním stavebním pozemku, ale budou možná i jiná řešení (např. u zvláště malých pozemků, u parkování návštěvníků a zákazníků, apod.)

U stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) byly stanoveny takové podmínky, dle kterých je možné řešit parkování na vlastním stavebním pozemku, popř. na parkovišti v zastavitelné ploše Z06.

Pro plochy SK1 až SK4, VS1, VS2, VS3, VZ a dále u zastavitelných ploch OV1, OV2 a OS1 byla upravena podmínka ohledně parkování. Její nové znění je, že „všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku“.

Důvodem výše uvedených podmínek je snaha nezvyšovat míru parkování v ulicích, ale zároveň umožnit řešení specifických případů, kdy parkování na vlastním pozemku není možné.

<p>10. Nesouhlas s podmínkou pro plochu BI4, dle které musí být stavby umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako navazující zástavba, protože podél ulice Karlštejnské je třeba vytvořit chodník pro pěší, je nutno tedy tuto podmínku vyjmout</p>	<p>10. Připomínka byla zapracována. Podmínka, která stanovuje, že stavby musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba v ploše Bydlení v rodinných domech (BI4) byla vypuštěna a nahrazena formulací, že stavby musí svým rázem – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu. Stávající uliční prostor ul. Karlštejnské je stísněný a neumožňuje ani umístění chodníku, ani dopravně vyhovující napojení přilehlých pozemků v ploše BI4, pokud by stavby musely stát na uliční čáře jako je tomu u navazující zástavby. S ohledem na vyřešení těchto problémů (a na možnost urbanisticky přívětivějšího řešení ul. Karlštejnské jakožto hlavní tepny obce) byla podmínka upravena. Z urbanistického hlediska je v tomto místě mnohem podstatnější objem, tvar a měřítko budov, než jejich přesné umístění.</p>
<p>11. Nesouhlas s maximální výškou staveb hlavního a podmíněně přípustného využití (2 nadzemní podlaží+podkroví a zároveň výška max. 10 m) pro plochu BI4. V uvedeném území překračuje výšku stávající okolní zástavby, mění typické panorama obce při pohledu od severu</p>	<p>11. Připomínka nebyla zapracována. Maximální výška staveb odpovídá platnému územnímu rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněnému územním rozhodnutím spis. zn. výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU. S ohledem na platné ÚR nelze podmínky zpřísnit. Bezprostředně navazující zástavba na jihu a jihozápadě je rovněž o výšce 2 NP + podkroví a zároveň cca 10 m, takže k překročení výšky okolní zástavby nedojde.</p>

<p>12. Nesouhlas v ploše BI4 s koeficientem zastavění max. 20%, zpevněných ploch max. 10%, zeleně min. 70%. V uvedeném území lze přistoupit na větší zastavěnost, která bude lépe odpovídat okolní zástavbě.</p>	<p>12. Přípomínka byla částečně zapracována. Pro všechna využití kromě řadových rodinných domů byly v ploše BI4 sjednoceny a zmírněny koeficienty tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily – zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%. Pro řadové rodinné domy jsou v této ploše již nyní nastaveny koeficienty 35%, 10% a 55% (tj. mírnější, než jsou nastaveny pro ostatní způsoby využití), které byly převzaty ze stávající ÚPO Ořech. V souladu s těmito regulativy bylo vydáno územní rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněné úz. rozhodnutím spis. zn. Výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU, které je dosud platné a na jeho základě byla realizována výstavba. Při vyhodnocování námitek bylo pro každý ze čtyř umístovaných RD ověřeno, že maximální zastavěná plocha uvedená v ÚR je menší než 35% plochy jeho pozemku, tedy že koeficient zastavění je splněn. Splnění koeficientu zpevněných ploch ani koeficientu zeleně nebylo možné ověřit, neboť ÚR výměry těchto ploch neobsahuje.</p>
<p>13. Nesouhlas s koeficientem zastavění 20% v ploše BI5. V uvedeném území je takto nízká zastavěnost velmi omezující (reálně 140 m<sup>2</sup>), charakter okolní zástavby by odpovídal vyšší zastavěné ploše na úkor zeleně.</p>	<p>13. Přípomínka byla zapracována. Koeficienty pro všechna využití byly sjednoceny a zároveň zmírněny tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu zastavitelné plochy. Nově je stanoveno: zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 50%.</p>
<p>14. Nesouhlas s maximální výškou staveb oplocení 2,8 m, pro plochy BI6. Je nejasně specifikováno, ke které části oplocení se výška vztahuje.</p>	<p>14. Přípomínka byla zapracována. V ploše Bydlení v rodinných domech (BI6) byla vypuštěna podmínka maximální výšky oplocení.</p>



<p>15. Nesouhlas s maximální výškou staveb pro plochu B17 (2 nadzemní podlaží a zároveň výška max. 8,5 m). Území by mělo umožnit stavbu objektů s plochou střechou, avšak uvedená podmínka umožňuje realizaci objektů se 2 NP a "neobytným podkrovím". Podatel navrhuje uvést 2 možnosti: 2 nadzemní podlaží a zároveň výška max. 7 m nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví zároveň výška max. 8,5 m</p>	<p>15. Přípomínka byla zapracována. V ploše Bydlení v rodinných domech (B17) byly stanovena výška pro jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím (se šikmou střechou - 1NP + podkroví) 9 m. Pro dvoupodlažní rodinný dům s rovnou střechou (2 NP) byla stanovena výška 7,5 m. Stanovené výšky vycházejí z maximální výšky navazující zástavby, která je z hlediska výškového uspořádání s plochami B17 srovnatelná – jde o rovinatý terén ve vazbě na okraj obce, zastavěný rodinnými domy. Výšky byly ověřeny na reálných příkladech a umožňují výstavbu běžného rodinného domu buď se šikmou střechou o sklonu do 45° s vestavěným podkrovím, anebo s rovnou střechou nad druhým podlažím.</p>
<p>16. Nesouhlas s min. velikostí pozemků 1500 m<sup>2</sup> v ploše B17. Okolní pozemky stávající zástavby mají výměru cca 1000 m<sup>2</sup>. Vhodnější řešení je velikost parcel 900 - 1200 m<sup>2</sup>, přičemž je významnější preferovat hodnotné celkové řešení území regulačním plánem.</p>	<p>16. Přípomínka byla zapracována. Velikost pozemku v ploše s rozdílným způsobem využití Bydlení v rodinných domech 7 (B17), zastavitelné plochy Z20 a Z23 byla stanovena na 900 m<sup>2</sup>. Pro obě lokality jsou již pořizovány regulační plány. Odůvodnění: Min. velikost pozemku 900 m<sup>2</sup> je vzhledem k okolní zástavbě přiměřená (běžné pozemky jsou tam cca 800 až 1100 m<sup>2</sup>). Zároveň obě lokality tvoří přechod do volné krajiny, takže zde není vhodné uvažovat s menšími pozemky (a tedy i s větší hustotou zástavby), jako je tomu ve vazbě na centrum obce.</p>
<p>17. Nesouhlas se zařazením zastavitelných ploch Z23 a Z20 do stejné funkční plochy (B17). Bylo by vhodnější vymezit např. Z23-B17 a Z20-B18</p>	<p>17. Přípomínka nebyla zapracována. Zastavitelné plochy Z23 a Z20 byly vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití - Bydlení v rodinných domech (B17). Vzhledem k tomu, že obě lokality jsou obdobné, obě se nachází na okraji obce, proto byly ponechány ve stejné funkční ploše (B17).</p>

<p>18. Chybí upřesňující podmínky pro regulační plán pro zastavitelnou plochu Z23</p> <p>a) prostupnost území pro pěší ve směru Hájovka, křižovatka Kopaninská a Ke Kalinovu mlýnu a spojit s plochou veřejného prostranství.</p> <p>b) silniční dopravu v návaznosti na stávající komunikace na Beránku, avšak tak, aby nedošlo k výraznému zvýšení jejich zatížení (preferovat Z a J vjezd z Kopaninské ulice)</p>	<p>18. Přípomínka byla zapracována částečně.</p> <p>a) + b) Do podmínek plochy Bydlení v rodinných domech (B17) byla pro zastavitelnou plochu Z23 doplněna podmínka prostupnosti území. Nově umístované komunikace musí navazovat na stávající.</p> <p>Prostupné území umožňuje obyvatelům přirozenou pěší docházku k občanskému vybavení, zastávkám hromadné dopravy, rekreačnímu zázemí atd. a tím snižuje zbytnou dopravní zátěž, posiluje sociální kontakty a bezpečnost a usnadňuje prostorovou orientaci. Jde proto o jednu ze základních složek kvalitního obytného prostředí, kterou nelze vztahovat jen k jednotlivé zastavitelné ploše, ale s ohledem na logické prostorové návaznosti i k celému souvisejícímu území.</p>
<p>c) min. jeden pozemek o ploše 900 až 1200 m<sup>2</sup> vymezit pro občanskou vybavenost (kulturní, církevní stavba, obchod, drobné sportoviště), která bude objemově odpovídat regulativům obytné zástavby. Plošné využití tohoto pozemku by bylo jiné - např.: koeficient zastavěnosti 30%, zeleň min. 50%</p>	<p>c) Přípomínka byla zapracována částečně. Pozemek pro občanské vybavení nebyl v zastavitelné ploše Z23 (v ploše B17) vymezen. Pro tuto plochu byla stanovena podmínka, že součástí lokality bude povinně pozemek pro občanské vybavení.</p>

<p>19. Pro plochu smíšené obytné - centrum obce (SV) podatelka navrhuje, aby součástí byla i plocha P02 (v Návrhu BI4). Případně je nutno přehodnotit podmínky zástavby na severních pozemcích podél ulice Karlštejnské až po křižovatku V chaloupkách (např. vyjmout jako samostatnou plochu SV2, taktéž objekty V Chaloupkách jsou specifické hustotou zástavby). Všeobecně stanovené regulativy pro nesourodou zástavbu centra obce nejsou vhodné.</p>	<p>19. Přípomínka byla zapracována. Plocha SV byla rozdělena na SV1, SV2, SV3 a SV4, SK4 a BI9.  SV1 – rozsah dle RP (plocha A) a byly stanoveny regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, které by byly pro územní plán příliš podrobné, jako je např. barva střech).  SV2 – stávající centrum obce, zástavba jádra  SV3 – bývalé statky  SV4 – kostel, fara a farní zahrady  SK4 – pod náměstím  BI9 – drobné domky v severní části náměstí, která má výrazně obytný charakter a s ohledem na charakter zástavby a šířky ulic není smíšené využití vhodné  Regulativy stanovené pro plochy SV2, SV3 a SV4 vychází z regulativů pro plochy SV a byly upraveny a zpřesněny tak, aby lépe zohledňovaly specifika jednotlivých druhů zástavby. Regulativy pro plochu SK4 vyjdou z regulativů ploch SK a zohlední specifickou morfologii a tvar lokality. Regulativy pro plochu BI9 budou vycházet z regulativů pro plochy BI a budou nastaveny tak, aby zohledňovaly specifika zástavby. Rozdělením plochy SV na samostatné plochy SV1 až SV4, SK4 a BI9 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zapracovat. Plocha BI4 byla ponechána samostatně (mimo SV), je zde již vydáno pravomocné územní rozhodnutí.  Pro podmínky prostorového uspořádání bylo doplněno, že podmínky prostorového uspořádání, stanovené územním plánem, jsou závazné pro umístování nové zástavby a změny dokončených staveb a dále, že podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba již musí řídit stanovenými podmínkami.</p>
<p>20. Nesouhlasí s hlavním využitím plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) -"bydlení v objektech s vestavěným občanským vybavením, kde toto zabírá nadpoloviční část podlahových ploch". Požadavek brání drobnému podnikání, poměr lze i otočit.</p>	<p>20. Přípomínka nebyla zapracována. Hlavní využití ploch SV1, SV2 a SV4 obsahuje jak možnost využití pro bydlení, tak i možnost využití pro občanské vybavení a všechny kombinace těchto využití. U ploch SV3 je využití pro občanské vybavení podmíněně přípustné, nicméně i zde lze kombinovat s bydlením. Podíl bydlení a služeb nebyl stanoven.</p>

<p>21. Nesouhlasí s podmíněně přípustným využitím plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) -"ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob ... - podmínkou je zajištění parkování pro hosty na vlastním či pronajatém pozemku". Podmínka by měla připustit pouze parkování na vlastním pozemku a to ještě v případě, že nedojde k dopravnímu zatížení okolí.</p>	<p>21. Přípomínka byla zapracována. V plochách SV2, SV3 a SV4 byla u ubytovacích zařízení podmínka parkování na "pronajatém pozemku" a "vlastním pozemku" nahrazena podmínkou "na vlastním stavebním pozemku" a dále byla zapracována podmínka, že ubytování zařízení dopravně nezatíží okolí. Pro plochy SV1, SV2, SV3 a SV4 byly podmínky pro parkování a odstavování vozidel byly stanoveny také pro další způsoby využití a to v návaznosti na podmínky v platném ÚPO Ořech s tím, že obecně je požadováno umisťovat odstavná stání na vlastním stavebním pozemku, ale budou možná i jiná řešení (např. u zvláště malých pozemků, u parkování návštěvníků a zákazníků, apod.)</p>
<p>22. Nesouhlasí s podmínkami prostorového uspořádání plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) - chybí výškové omezení novostaveb a požaduje jasně deklarovat, že nemohou výškově přesahovat okolní zástavbu v téže funkční ploše</p>	<p>22. Přípomínka byla zapracována částečně. Na základě připomínek a námitek po veřejném projednání byla plocha smíšené obytné - centrum obce (SV) rozdělena na plochy SV1, SV2, SV3 a SV4, SK4 a BI9. Výšková hladina byla těchto ploch byla nastavena odlišně pro jednotlivé plochy SV1 až SV4, SK4 a BI9, vzniklé rozdělením původní plochy SV, a to na základě podrobnějšího zohlednění jejich charakteru: - SV1 – max. 2NP + podkroví a zároveň max. 12 m - SV2 a SV3 – zachovat stávající výškovou hladinu staveb - SV4 – u stávajících staveb zachovat jejich výškovou hladinu, u novostaveb do 10 m od západní hranice pozemku max. 2NP+P a zároveň max. 11 m, u ostatních novostaveb max. 1NP+P a zároveň max. 8,5 m - SK4 - max. 2NP + podkroví a zároveň max. 11 m - BI9 - u stávajících staveb zachovat jejich výškovou hladinu, u novostaveb max. 1NP + podkroví a zároveň max. 8,5 m</p>

<p>23. pozemky parc. č. st. 17/1 a 28/3 nelze při dodržení podmínek prostorového uspořádání 3,4,5 smysluplně využít. Bydlení nízké kvality je možné jen v případném podkroví, ostatní plochy lze využít jen komerčně, ovšem s nárokem na parkovací a tedy zpevněné plochy. Pokud dojde k ustoupení "novostavby" od komunikace pro potřeby chodníku, nelze splnit požadavek na 25% zastavěné plochy a 30 % zpevněných ploch</p>	<p>23. Připomínka byla zapracována. Byla vymezena nová plocha SK4, pro kterou byly stanoveny vlastní regulativy. Byl stanoven maximální koeficient zastavění 60%, minimální koeficient zeleně 5%, maximální výška staveb 2 NP + podkroví a zároveň max. 11 m. Vybudování chodníku je požadováno pro všechna nová využití (tedy i pro bydlení), přičemž hlavní stavba musí k chodníku bezprostředně přiléhat. Plocha je svým podlouhlým tvarem a morfologií terénu specifická a nově stanovené podmínky zohledňují stávající zástavbu, která spoluutváří obraz historického jádra obce. Je žádoucí, aby i v případě přestavby stávajících staveb či jejich nahrazení novostavbami bylo možné jejich objemy zachovat resp. znovu vystavět.</p>
<p>24. součástí plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) jsou nevhodně pozemky současných farních zahrad (par. č. 17/1, 17/2, 18 a 21) i plocha veřejné zeleně kolem kostela - parc. č. 19, 20 a částečně plocha parc. č. 325. Tyto pozemky by měly být ve své hodnotné současné podobě zachovány a z ploch SV vyjmuty a zařazeny do ploch zeleně. Zvláštní význam má ohrazená zahrada parc. č. 17/1, založená J.Š. Baarem - tato by měla být se souhlasem majitele a po úpravách zpřístupněna veřejnosti - optimálně v návaznosti na plochu statku SV-P01</p>	<p>24. Připomínka byla zapracována. Pozemky par. č. st. 4, 17/1, 17/2, 18 a 21, 19, 20 a částečně pozemek parc. č. 325 byly vymezeny jako plocha SV4, pro kterou byly stanoveny vlastní podmínky (u stávajících staveb bude zachována jejich výšková hladina, u novostaveb do 10 m od západní hranice pozemku max. 2NP+P a zároveň max. 11 m, u ostatních novostaveb max. 1NP+P a zároveň max. 8,5 m). Byly stanoveny podmínky, které umožní dílčí výstavbu pouze na pozemku parc. č. st. 4 (fara) za jasně stanovených podmínek, přičemž nesmí být narušen vzhled fary (fara je předmětem památkové ochrany). Ve farních zahradách byl stanoven zákaz jakékoliv výstavby mimo drobných vedlejších staveb. pozemky současných farních zahrad i plocha veřejné zeleně kolem kostela musí být ve své současné hodnotné podobě zachovány. Proto byly vymezeny do samostatné plochy SV4 s regulativy, které zajistí ochranu a rozvoj stávajících hodnot.</p>

<p>25. navrhuje vyčlenit plochu současného statku v centrální pozici SV-P01 (společně s plochou PV) z plochy SV a území statku a přilehlého pozemku Z06-DS spojit do jedné řešené plochy, s vlastními regulativy. Regulační plán na tuto lokalitu odmítnout a výstavbu podmínit opět novým regulačním plánem se zadáním podmínek vhodných pro vznik urbanisticky hodnotného území propojujícího prostor kostela, fary, stávajícího náměstí a sokolovny. umístit: plochu nového náměstí, v návaznosti na současné náměstí-křížovatku a na prostor mezi kostelem a farou, občanskou a kulturní vybavenost, zdravotnická zařízení, služby, obchody, bydlení v bytových nebo pečovatelských domech, preferovat malé a startovní byty se sníženým požadavkem parkovacích míst, v přízemních prostorech bytových domů pro drobné služby či provozovny, doprava výhradně a jen obslužná, nebudou tvořeny komunikace, ale jen pojízdné plochy určené především pěšímu pohybu, parkovací místa pro rezidenty preferovat integrovaná - podzemní, parkovací plochy pro návštěvníky omezit na dobře promyšlený počet, přístup k nim z ulice Zbuzanské od sokolovny, zapojit výše uvedený pozemek parc. č. 17/1 Baarovy zahrady - jako klidové zelené místo, objekty by hmotově měly respektovat rozměry větších stávajících objektů v centru obce, 2 nadzemní podlaží a podkroví, výška do 10 m</p>	<p>25. Přípomínka byla zapracována částečně. Zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Plocha proto byla vymezena do samostatné plochy SV1 s regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, jako je např. barva střech) a bylo upraveno vymezení plochy veřejného prostranství (PV). Pro plochu byl doplněn požadavek na vytvoření komfortního pěšího prostupu od zastavitelné plochy Z06 na stávající náměstí. Vzhledem k tomu, že regulační plán pro tuto lokalitu (lokalita „A“) byl soudem zrušen, byla plocha P01 vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A.</p>
<p>26. Pro plochu SV ve výkresové části současného návrhu je nepřesně zanesen platný regulační plán - z výše uvedených důvodů by toto členění nemělo být z dokumentace odstraněno</p>	<p>26. Přípomínka byla zapracována. Lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese. Lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde se regulační plán projednává, byly vyznačeny ve výkrese Základního členění. Chybné zakreslení regulačních plánů bylo opraveno.</p>

27. U plochy SK - plochy smíšené obytné - komerční nesouhlasí s výškou objektů 10 m a s tím, že nesmí dojít k rozdělení plochy na více stavebních pozemků. Při zastavěnost 20% mohou vzniknout objekty o zastavěné ploše až 1400 m<sup>2</sup> ( při ul. Karlštejnská), objemově odpovídající průmyslové hale. Navrhuje naopak plochy rozdělit na menší pozemky (např. 2000 m<sup>2</sup>)

27. Připomínka byla zapracována částečně. Plocha SK byla v souladu s požadavky obce rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce. Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel. Podmínka minimální výměry pozemků nebyla vzhledem k velikosti jednotlivých lokalit stanovena. V plochách SK1 až SK3 je pro stavby o výšce 1 NP + podkroví stanovena max. Výška 9,5 m a pro stavby o výšce 2 NP max. výška 8 m. Maximální plocha jednotlivých staveb byla v plochách SK1, SK2 a SK3 stanovena 400 m<sup>2</sup>. V ploše SK4 není s ohledem na její velikost takovéto omezení třeba. Nerušící výroba byla vypuštěna u ploch SK2 a SK3. V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod, proto byla tato podmínka vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné. Velikost jednotlivých lokalit je taková, že není třeba stanovovat minimální výměru pozemků. U lokalit, kde by hrozila parcelace na nevhodně malé pozemky, je stanoven zákaz dělení pozemků. Výchozí podmínkou pro nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m, což umožní vybudování provozovny v přízemí objektů a přitom negativně neovlivní charakter zástavby. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy. Nerušící výroba je v plochách SK2 a SK3 s ohledem na charakter navazující zástavby skutečně nevhodná. V ploše SK4, která leží při páteřní komunikaci v návaznosti na plánovaný obchvat obce, je při splnění stanovených podmínek nerušící výroba přípustná. V ploše SK1 není s ohledem na její polohu za plánovaným obchvatem obce důvod nerušící výrobu zakazovat.

<p>28. Vzhledem k tomu, že jednotlivé lokality plochy SK jsou značně rozdílné, podatelka navrhuje každou plochu SK řešit samostatně (např. SK1, SK2 a SK3) podle jejich specifických požadavků na využití.</p> <p>Při ul Karlštejnská více regulovat hlavní a přípustné využití, výšku objektů (tzn. v hlavním využití vyjmout nerušící výrobu a naopak doplnit bydlení v rodinných domech s podílem občanského vybavení, výšku objektů přizpůsobit okolní zástavbě).</p> <p>Pro Z26 navrhuje nedělit dále plochu, pouze stanovit max. zastavěnou plochu a plochy zpevněné a výškově a hmotově udržet nové objekty v podobném vzhledu jako přilehlou zástavbu lokality Zmrzlík. Hlavní využití pro ubytovací zařízení podmínit parkovací kapacitou pouze na vlastním pozemku.</p> <p>U plochy SK Zbuzanská připustit drobnou nerušící výrobu, ale omezit zastavěnou plochu (např. 400 m<sup>2</sup>) každého volně stojícího objektu, ať už v celé ploše nebo v dělených pozemcích, při dosažení 20% zastavitelnosti. Výšku stanovit např. 8,5 m.</p>	<p>28. Připomínka byla zapracována částečně.</p> <p>Plocha SK byla v souladu s požadavky obce rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce).</p> <p>Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabráňuje dělení parcel. Podmínka minimální výměry pozemků nebyla vzhledem k velikosti jednotlivých lokalit stanovena.</p> <p>V plochách SK1 až SK3 je pro stavby o výšce 1 NP + podkroví stanovena max. Výška 9,5 m a pro stavby o výšce 2 NP max. výška 8 m.</p> <p>Maximální plocha jednotlivých staveb byla v plochách SK1, SK2 a SK3 stanovena 400 m<sup>2</sup>. V ploše SK4 není s ohledem na její velikost takovéto omezení třeba.</p> <p>Nerušící výroba byla vypuštěna u ploch SK2 a SK3.</p> <p>V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod, proto byla tato podmínka vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné.</p> <p>Velikost jednotlivých lokalit je taková, že není třeba stanovovat minimální výměru pozemků. U lokalit, kde by hrozila parcelace na nevhodně malé pozemky, je stanoven zákaz dělení pozemků.</p> <p>Východiskem pro nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m, což umožní vybudování provozovny v přízemí objektů a přitom negativně neovlivní charakter zástavby.</p> <p>Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy.</p> <p>Nerušící výroba je v plochách SK2 a SK3 s ohledem na charakter navazující zástavby skutečně nevhodná. V ploše SK4, která leží při páteřní komunikaci v návaznosti na plánovaný obchvat obce, je při splnění stanovených podmínek nerušící výroba přípustná. V ploše SK1 není s ohledem na její polohu za plánovaným obchvatem obce důvod nerušící výrobu zakazovat.</p>
---	---



<p>29. U plochy Z37 (SX1) a Z05(SX2) - plochy smíšené obytné - specifické upozorňuje, že hlavní využití není stanoveno vůbec, přípustné využití je stanoveno nesrozumitelně, až podmíněně přípustné využití je bydlení. Regulativy tak jsou pro některá využití nevhodné. Bylo by vhodné obě plochy posuzovat zvlášť</p>	<p>29. Připomínka nebyla zapracována. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že Hlavní využití v plochách smíšených obytných - specifických (SX1) a (SX2) není stanoveno, byl bod a) "Hlavní využití" vypuštěn. Obě plochy mají společné přípustné využití a podmíněně přípustné a část podmínek prostorového uspořádání. Část podmínek prostorového uspořádání již je stanovena pro každou plochu zvlášť, v souladu s navazujícími lokalitami. Nebylo tedy nutné plochy dále rozlišovat.</p>
<p>30. Plochu Z37 (SX1) využít pro bydlení. SZ cíp této plochy vyjmout ve prospěch širšího zeleného pásu ZV v tomto místě. Zbylou část plochy v hlavním využití pro bydlení na pozemcích větší rozlohy (např . 1500 - 1700 m2), která umožní při zastavěnosti 15% a 75% zeleně realizaci objektů hlukově cloněných od okruhu. Stanovit podmínku jediného společného vjezdu na komunikaci Zbuzanskou. Objemové řešení objektů by mělo odpovídat současné sousedící východní zástavbě: výška 2NP do 7 m nebo 1NP + podkroví do výšky 8,5 m</p>	<p>30. Připomínka nebyla zapracována. Možnost hlavního využití ploch smíšených obytných - specifických (SX1) a (SX2) stanovit nelze. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že bydlení je stanoveno jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů není nutné výstavbu konkrétně podmiňovat rozšířením zeleného pásu. Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny v souladu s navazujícími lokalitami, proto nebyly upraveny. Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být každý stavební pozemek vymezen tak, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Není tedy přípustné územním plánem stanovit společný vjezd pro více stavebních pozemků.</p>
<p>31. plocha Z05 (SX2) - podatel navrhuje vyčlenění západní části plochy u obchvatu pro plochu SK s regulativy navrženými pro SK Karlštejská. Tato výstavba by pak dále hlukově clonila výstavbu na ploše SX1. Jižní část plochy spolu s přilehlým severním segmentem zeleně ZV-K02 využít společně na základě regulačního plánu z podnětu pro využití, jak bylo uvedeno v návrhu. To při plošných a objemových regulativech, které by nenarušily panorama obce (pohled na objekt kostela a fary)</p>	<p>31. Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o lokalitu s podmínkou pořízení regulačního plánu, který bude celou lokalitu podrobně řešit. Tato podmínka bude zachována. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Dále byla doplněna podmínka, že protihlukové opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce. Dále byla doplněna podmínka prokázání, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.</p>

<p>32. Pro plochu OV1 - občanské vybavení - veřejná infrastruktura navrhuje stanovit podmínku parkování pouze na vlastním pozemku nikoliv možnost parkování na pozemku pronajatém.</p>	<p>32. Přípomínka byla zapracována. Podmínky pro parkování byly upraveny takto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• u stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) lze řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na parkovišti na ploše Z06,</li> <li>• pro zastavitelné plochy OV1, OV2 a OS1 byla podmínka upravena na znění: „všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku.“</li> </ul> <p>Pro stabilizované plochy OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) by tuto podmínku nebylo možno splnit a blízkostí sokolovny se nachází zastavitelná plocha Z06 pro vybudování veřejného parkoviště a proto není nutné požadovat v této lokalitě další parkovací místa u stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) by proto mělo jít řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na parkovišti na ploše Z06.</p>
<p>33. Nesouhlasí s polohou plochy OV2 - občanské vybavení - veřejná infrastruktura - technické zázemí obce v bezprostředním sousedství obytné zástavby a bez vhodné dopravní obslužnosti. Navrhuje přesunout plochu do sousedství ploch Z14-TI a Z15-DS.</p>	<p>33. Přípomínka nebyla zapracována. Plocha občanské vybavení - veřejná infrastruktura - technické zázemí obce (OV2) je dobře dopravně obslužitelná s možností všech sítí, její využití je pouze pro zázemí techniky pro údržbu obce.</p>
<p>34. Nesouhlasí s max. výškou staveb v ploše OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Navrhuje ponechat pro sportovní stavby výšku dle jejich technických požadavků, omezit na jedno podlaží a cca 10 m, výjimka lokální půdorysně drobná stavba o výšce vyšší než 10 m (zdůvodnitelné sportovním provozem), pro stavby, které nejsou bezprostředně využity pro sport snížit výšku na 2 nadzemní podlaží, max. 8m.</p>	<p>34. Přípomínka byla zapracována částečně. Maximální výška staveb pro sport a tělovýchovu v ploše plochu OS1 byla ponechána. Byla zpřesněna formulace tak, že maximální výšku lze překročit u staveb pro tělovýchovu a sport, kde potřeba větší výšky vyplývá z technického nebo sportovního předpisu.“ Pro ostatní nespportovní stavby byla stanovena výška 8,5 m a 2 NP.</p> <p>Plocha OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je určena pro zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci. Technické požadavky na stavby pro sportovní jsou stanoveny v příslušných technických normách, a proto byla podmínka maximální výšky objektu upravena tak, aby bylo možné umístit stavbu pro sportovní využití v souladu s platnými technickými nebo sportovními předpisy. Maximální výška ostatních staveb souvisejících s hlavním využitím byla omezena, aby vhodně navazovala na okolní zástavbu.</p>

<p>35. V lokalitě plochy OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení navrhuje, aby byl preferován pohyb pěších nebo na kolech a parkovací stání navrhnout u vjezdu z obchvatu a dále mít jen zpevněné plochy s omezeným pohybem aut.</p>	<p>35. Přípomínka byla zapracována částečně. Vzhledem k tomu, že v současné době není zřejmé, jak bude celá lokalita využita, není tedy ani jasné, kde bude v budoucnosti navrženo dopravní napojení a tím ani není možné stanovit podmínku parkovacích stání u vjezdu. Vzhledem k tomu, že šířka veřejného prostranství je stanovena povinně pouze pro plochy bydlení (Vyhláška č. 501/2006 Sb.), byl v této ploše vypuštěn bod týkající se šířky pozemku pro obslužnou komunikaci. Podmínka napojení všech ploch OS1 pouze z obchvatu je problematická. Vzhledem k tomu, že plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je vhodnější napojení této lokality přímo z ulice Školní, proto nebyla podmínka napojení z obchvatu plochy Z19a zapracována. Pro plochu Z19b již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Přesunutí podmínky povede ke větší přehlednosti územního plánu.</p>
<p>36. Zvážit vhodnost umístění golfového hřiště v ploše OS2 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - zázemí golfu.</p>	<p>36. Přípomínka byla zapracována. Plocha občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - zázemí golfu (OS2) byla vypuštěna a celá lokalita byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ)</p>
<p>37. Navrhuje část plochy RN2 - rekreace na plochách přírodního charakteru při navrhovaném parkovišti Z15-DS využít pro Z16-0V2</p>	<p>37. Přípomínka nebyla zapracována. V lokalitě není vhodné dopravní ani technické napojení. Velikost Plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura – technické zázemí obce je navrženo v dostatečné velikosti.</p>

<p>38. Nesouhlasí s max. výškou 8,5 m v ploše R14 - rekreace rodinná - komunitní zázemí, neodpovídá okolní zástavbě.</p>	<p>38. Připomínka byla zapracována. Do plochy s rozdílným způsobem využití Rekreace rodinná - komunitní zázemí (R14) spadají 3 lokality se stejným využitím, ale různým charakterem. Jde o stávající hřiště (plocha Z34a + navazující pozemek), stávající přízemní „kiosek“ (Z34b) a stávající klubovnu (chata se šikmou střechou, Z35). Pro hlavní stavbu v ploše Z35 byla stanovena max. výška 8,5 m, pro všechny ostatní stavby ve všech plochách R14 byla stanovena max. výška 5 m. Výška stávajícího objektu klubovny je cca 8,5 m a tato výška odpovídá také okolní chatové zástavbě a umožňuje bezproblémové zapojení objektu do krajiny. 5 m je prověřená výška drobných staveb (zahradní chatky, vedlejší stavby na pozemcích rodinných domů, apod.), která umožňuje umístění max. jednopodlažního objektu s doplňkovou funkcí pro potřeby osady.</p>
<p>39. Nesouhlasí s možností golfového hřiště v ploše RX - rekreace - golfové hřiště. Ruší a omezuje volný pohyb Hájovkou.</p>	<p>39. Připomínka byla zapracována. Plocha RX – rekreace – golfové hřiště (plocha K11) byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ). Vzhledem ke zrušení plochy pro golf byla do návrhu navracena polní cesta (plocha DX) přes pozemek parc. č. 315/42, vymezená ve stávajícím ÚPO.</p>
<p>40. Zvážit vhodnost umístění golfového hřiště v ploše RX - rekreace - golfové hřiště</p>	<p>40. Připomínka byla zapracována. Plocha RX – rekreace – golfové hřiště (plocha K11) byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ). Vzhledem ke zrušení plochy pro golf byla do návrhu navracena polní cesta (plocha DX) přes pozemek parc. č. 315/42, vymezená ve stávajícím ÚPO.</p>
<p>41. Navrhuje východní část plochy Z02 (plocha VS - plochy smíšené výrobní) při předpokládané kruhové křižovatce vyjmout pro plochu s hlavním využitím pro maloobchodní zařízení - přesunout do hlavního využití.</p>	<p>41. Připomínka byla zapracována částečně. V rámci zastavitelné plochy Z02 nebyla vymezena samostatná plocha pro maloobchodní zařízení, ale pro již vymezenou Plochu smíšenou výrobní (VS) byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím.</p>

<p>42. V ploše VS - plochy smíšené výrobní nesouhlasí s podmínkou, že stavby musí být umístovány tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela, protože z jižní části plochy RN1 není dominanta vidět. Naopak je nutno nastolit takové podmínky, aby dominanta zůstala zachována při pohledu ze všech přístupových cest k obci.</p>	<p>42. Přípomínka byla zapracována. Plochy VS byly nově rozčleněny na VS1, VS2 a VS3. Pro všechny tyto plochy byla vypuštěna podmínka, že stavby musí být umístovány tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela. Do podmínek těchto ploch byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Jde o lepší nastavení podmínek pro ochranu panoramatu sídla (zachování pohledů na věž kostela), pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.</p>
<p>43. Navrhuje, aby v ploše VS - plochy smíšené výrobní koncentrovat objekty a zpevněné plochy podél komunikace obchvatu obce a vznik hlukově i pohledově izolujících větších ploch vzrostlé zeleně mezi objekty plochy VS a obytným územím obce. Žádá zpracovatele o opatření (např. podmínkou regulačního plánu). V opačném případě je nutno tuto ohromnou plochu (cca 30 ha), odpovídající dle návrhu více než polovině ploch současné obytné zástavby (cca 50ha), redukovat na, vůči obytné zástavbě, podílem odpovídající plochu.</p>	<p>43. Přípomínka byla zapracována částečně. Plochy VS - plochy smíšené výrobní byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Vymezení plochy zeleně směrem k plochám bydlení již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence (plocha K02), který bude díky dohodě s ZPF zachován. Byla stanovena podmínka prokázat, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Vzhledem k tomu, že v současné době není jasné, jak budou plochy VS1, VS2 a VS3 využívány, není reálné rozdělit tyto zastavitelné plochy na více lokalit pro stanovení podmínky regulačního plánu. Proto nebyla připomínka týkající se zapracování podmínky regulačních plánů zapracována.</p>

<p>44. Navrhuje, aby v ploše VS - plochy smíšené výrobní minimální šíře pásu pro umístění doprovodné zeleně mezi komunikací a stavbami byla stanovena na cca 20 m. Nahradit pojem doprovodná zeleň vzrostlou zelení, stromy a keři s ochrannou funkcí proti hluku a prachu</p>	<p>44. Přípomínka byla zapracována. Pojem doprovodná zeleň byl nahrazen pojmem vzrostlá zeleň, stromy a keře. Pro Plochy smíšené výrobní VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní (S2) je vymezení plochy zeleně směrem k plochám bydlení již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence (plocha K02), který bude díky dohodě s ZPF zachován. Pro plochu VS1 byla stanovena podmínka, že v jižní části lokality, podél ul. Slivenecké bude povinně vysázena vzrostlá zeleň, stromy a keře, přičemž pás této vzrostlé zeleně bude min. 20 m široký. Podél navrženého obchvatu je již prostor pro doprovodnou zeleň v návrhu zajištěn – je zde vymezena plocha ZO2 – zeleň ochranná a izolační – koridor inženýrských sítí. V této ploše byla stanovena podmínka, že v ní musí být vysázen pás doprovodné zeleně. S ohledem na pohodu bydlení, je vhodné, aby stavby v plochách výrobních byly umísťovány spíše v blízkosti komunikace a nebyly umísťovány do zadní části pozemků, směrem k obytné zástavbě.</p>
<p>45. V podmínkách plochy VS - plochy smíšené výrobní lépe stanovit likvidaci dešťových vod. Bylo by vhodné realizovat pro všechny pozemky společnou retenční nádrž s přepadem do vodoteče.</p>	<p>45. Přípomínka byla zapracována. Do kapitoly A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití - do obecných podmínek bylo doplněno, že ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách lze umísťovat stavby a zařízení pro retenci vody a pro její zasakování.</p>
<p>46. Přípomínka proti zařazení urbanisticky cenné plochy související s centrální částí obce - Z06-DS - dopravní infrastruktura - silniční do dopravně infrastrukturních ploch jako území pro dopravu v klidu. Tato plocha je vysoce naddimenzována a vzhledem k tomu, že jde o cennou část centra, kterou lze využít spíše v souladu s plochami SV (návaznost na farní areál a území bývalého statku) bylo by vhodné připojit tuto plochu k území P01, podmíněnému regulačním plánem.</p>	<p>46. Přípomínka nebyla zapracována. Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Pro ochranu ploch určených k bydlení byla stanovena podmínka, aby na hranici se zastavitelnými plochami Z05 a P01 byla vysazena izolační zeleň.</p>

			<p>47. Nesouhlasí se zpřístupněním ploch Z19a a Z19b prostřednictvím plochy přestavby P06. Plochy by měly být podmíněny přístupem z navrhovaného obchvatu obce, do jeho vybudování by neměly být zastavěny.</p>	<p>47. Přípomínka nebyla zapracována. Pro plochu Z19b již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Přesunutí podmínky povede ke větší přehlednosti územního plánu. Je vhodné zůstat u stanovení podmínky a nevymezovat přístupovou komunikaci přímo – pro to by bylo nutné již nyní podrobněji prověřit řešení křižovatky s obchvatem a předjednat ho s dopravní policií, aby záměr později nenarazil. Z hlediska ÚP přitom není podstatné, kde přesně bude křižovatka umístěna, neboť v této lokalitě je všude stejný vlastník pozemku, stejná bonita ZPF a zhruba stejné výškové vedení plánovaného obchvatu vůči současnému terénu. Vzhledem k tomu, že plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště je vhodnější napojení této lokality přímo z ulice Školní, proto nebyla podmínka napojení z obchvatu plochy Z19b zapracována zapracována.</p>
			<p>48. Upozorňuje, že plocha Z21 (SK) nemá být dále členěna.</p>	<p>48. Přípomínka byla zapracována. V zastavitelné ploše Z21 (SK2) byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel.</p>
5	Obec Ořech, Baarovo nám. 20, Ořech	MUCE 77578/2018 OUP ze dne 13.12.2018	<p>Podatel požaduje:</p> <p>1. U plochy P 01 vrátit regulativy do stavu stávajícího platného územního plánu se samostatnými regulativy pro tuto plochu "A". Jedná se o nadbytečnost zapracování regulačního plánu do hlavního výkresu.</p>	<p>1. Přípomínka byla zapracována. V Ploše přestavby P01 byly stanoveny podmínky dle platného Územního plánu obce Ořech. Vyznačení povinnosti pořízení regulačního plánu bylo vypuštěno z výkresu základního členění. Platné regulační plány byly vyznačeny v Koordinačním výkresu. Pro plochu P01 byly převzaty regulační podmínky z platného Územního plánu Ořech, které svojí podrobností náleží územnímu plánu.</p>

<p>2. Regulativy pro plochu BI4 - procento zastavění 20%, zpevněných ploch 10%, zeleň 70% do této plochy nepatří. Požadavek na vypuštění podmínky, že domy musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba</p>	<p>2. Přípomínka byla zapracována částečně. Pro všechna využití kromě řadových rodinných domů byly v ploše BI4 sjednoceny a zmírněny koeficienty tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily – zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%. Pro řadové rodinné domy jsou v této ploše již nyní nastaveny koeficienty 35%, 10% a 55% (tj. mírnější, než uvádí namítatel i než jsou nově nastaveny pro ostatní způsoby využití), které byly převzaty ze stávající ÚPO Ořech. V souladu s těmito regulativy bylo vydáno územní rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněné úz. rozhodnutím spis. zn. Výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU, které je dosud platné. Při vyhodnocování námítky bylo pro každý ze čtyř umístovaných RD ověřeno, že maximální zastavěná plocha uvedená v platném územním rozhodnutí je menší než 35% plochy jeho pozemku, tedy že koeficient zastavění je splněn. Splnění koeficientu zpevněných ploch ani koeficientu zeleně nebylo možné ověřit, neboť ÚR výměry těchto ploch neobsahuje. Podmínka, která stanovuje, že stavby v této ploše musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba, byla vypuštěna.</p>
<p>3. Upravit regulativ pro plochu BI6 týkající se max. výšky staveb. Větu "může být zachována stávající výška staveb" nahradit větou "musí být zachována stávající výška staveb"</p>	<p>3. Přípomínka byla zapracována. V ploše Bydlení v rodinných domech (BI6) byla podmínka byla upravena podmínka týkající se výškové hladiny. Maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití je stávající výšková hladina</p>



<p>4. Vzhledem k tomu, že je vydán regulační plán na lokalitu plochy BI2, vypustit regulativ pro pozemky podmíněně přípustného využití zastavěnost max. 25%, zpevněné plochy 15%, zeleň min. 60%.</p>	<p>4. Přípomínka byla zapracována. U plochy BI2 bylo upraveno podmíněně přípustné využití. Možnost "Pozemky staveb pro bydlení" byla nahrazena "pozemky rodinných domů. Pro pozemky kromě parcel řadových rodinných domů byly v ploše BI2 zmírněny koeficienty tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily. Koeficienty stanovené pro řadové rodinné domy (zastavěnosti, zpevněné plochy a zeleň) byly ponechány, pro ostatní rodinné domy byly koeficienty upraveny - zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%.</p>
<p>5. Výkres č. 1 upravit dle hlavního výkresu. Chybí plocha BI4.</p>	<p>5. Přípomínka nebyla zapracována. Plocha Bydlení v rodinných domech (BI4) je v grafické části vyznačena.</p>
<p>6. Výkres č. 2 a) úprava plochy "A" současného stavu v platném ÚP, protože je vydán regulační plán.</p>	<p>6. a) Přípomínka byla zapracována. Platný regulační plán pro lokalitu "A" byl vyznačen do Koordinačního výkresu.</p>
<p>b) koridor vysokorychlostní tratě zakreslen v rozporu s platným územním plánem.</p>	<p>b) Přípomínka nebyla zapracována. Koridor vysokorychlostní tratě, včetně jeho šířky, musí být zakreslen dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.</p>
<p>c) Plochy Z05 a Z37 mají být označeny pro bydlení s podmínkou hygieny</p>	<p>c) Přípomínka nebyla zapracována. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že Hlavní využití v plochách smíšených obytných - specifických (SX1) a (SX2) není stanoven, byl bod a) "Hlavní využití" vypuštěn.</p>
<p>7. Výkres č. 3 upravit dle hlavního výkresu</p>	<p>7. Přípomínka byla zapracována. Lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese. Lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde se regulační plán projednává byly vyznačeny ve výkrese Základního členění.</p>
<p>8. Výkres č. 5 upravit dle hlavního výkresu, špatně je koridor VT</p>	<p>8. Přípomínka nebyla zapracována. Koridor vysokorychlostní tratě, včetně jeho šířky, musí být zakreslen dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.</p>

9. a) plocha Z33 je zkolaudováno, nejedná se o budoucí zábor	9. a) Přípomínka nebyla zapracována. Dle katastru nemovitostí je celý pozemek parc. č. 249 ostatní plocha - jiná plocha, tzn. není ZPF. V tabulce záborů je uvedeno 0ha.
b) u plochy K04 zelená barva sem nepatří, jedná se zřejmě o chybu ve výkresu.	b) Přípomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemky parc. č. 288/3 a 288/32 - dle katastru nemovitostí je druh pozemku zahrada, z toho důvodu "zelená barva", výplň plochy odpovídá legendě.
c) část zeleného prstence je v jižní části již realizována - nejedná se o budoucí zábor	c) Přípomínka nebyla zapracována. Pozemky jsou stále vedeny jako zemědělský půdní fond (ZPF). Proto musí být navrženy v tabulce záborů ZPF.
d) plocha P07 je již vyjmuta z PF - nejedná se o budoucí zábor	d) Přípomínka byla zapracována. Během zpracování Návrhu došlo ke změně, na ploše P07 vznikly dvě stavby. Plocha přestavby i zábor ZPF proto byly zrušeny, plocha byla zařazena do stabilizovaných ploch BI3. Upraveno bylo rovněž rozhraní této plochy s plochou PV, a to dle reálného stavu, který je v souladu se zpracovaným geometrickým plánem. Jde o zajištění dostatečné šířky uličního prostoru místní komunikace.
e) plocha Z22 má již vydané územní rozhodnutí - nejedná se o budoucí zábor	e) Přípomínka nebyla zapracována. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky stále vedeny jako zemědělský půdní fond (ZPF). Proto musí být navrženy v tabulce záborů ZPF.
f) plocha P08 má být označena jako zábor	f) Přípomínka nebyla zapracována. Dle legislativy platné v době, kdy bylo započato zpracovávání územního plánu, se plochy pro bydlení do 2000 m2 v zastavěném území nevyhodnocovaly. Legislativa se od té doby změnila, nicméně v této podobě je návrh územního plánu projednán s dotčenými orgány a proto bylo zachováno původní řešení.
g) pozemek parc. č. 336/2 a 149/3 nemají být navrženy na zábor	g) Přípomínka je bezpředmětná. Dle katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 336/2 ostatní plocha - ostat. komunikace, pozemek parc. č. 149/3 ostatní plocha - neplodná půda, nejsou vedeny v zemědělském půdním fondu. Návrh nebylo třeba upravit.

6.	[REDACTED]	MUCE 77579/2018 OUP ze dne 13.12.2018	Podatel požaduje:	1. Přípomínka byla zapracována. V Ploše přestavby P01 byly stanoveny podmínky dle platného Územního plánu obce Ořech. Vyznačení povinnosti pořízení regulačního plánu bylo vypuštěno z výkresu základního členění. Platné regulační plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese. Pro plochu P01 byly převzaty regulační podmínky z platného Územního plánu Ořech, které svojí podrobností náleží územnímu plánu.
			1. U plochy P 01 vrátit regulativy do stavu stávajícího platného územního plánu se samostatnými regulativy pro tuto plochu "A". Jedná se o nadbytečnost zpracování regulačního plánu do hlavního výkresu.	
			2. část plochy B11 vymezit jako novou plochu B18, s regulativy jako B11, vyjma výšky, která bude stanovena na 10,5 m a 2 NP a podkroví.	2. Přípomínka byla zapracována. Lokalita v ulici Krátká byla vymezena jako plocha B18 s vlastními podmínkami prostorového uspořádání. Jedná se o lokalitu na pomezí zástavby jádra obce a nové zástavby rodinných domů, kde je charakter zástavby specifický – nejde již o zástavbu smíšenou a nepravidelnou, jako v jádru obce, ovšem hustota a výška zástavby je o něco vyšší než u rodinných domů, navazujících na jihu. S ohledem na to byla vymezena samostatná plocha B18 s regulativy, které tato specifika zohledňují – výška staveb 2 NP + podkroví a zároveň max. 10,5 m, koeficient zastavění max. 55%, koeficient zpevněných ploch max. 35%, koeficient zeleně min. 10%.
			3. Vypustit podmínku, že domy musí být umístěny v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba	3. Přípomínka byla zapracována. V ploše Bydlení v rodinných domech (B14) byla vypuštěna podmínka, která stanovuje, že stavby musí být umístěny v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba byla vypuštěna.
			4. Pro plochy B11 - B17 do nepřipustného využití doplnit dvojdomy	4. Přípomínka nebyla zapracována. Ve stávající zástavbě v plochách se dvojdomy běžně vyskytují a svým vzhledem nijak nenarušují uliční charakter zástavby.
			5. Pro plochy B17 doplnit podlažnost tak, že výška stavby s 1 NP + podkroví bude max. 8,5 m, výška stavby se 2 NP bude max. 7m.	5. Přípomínka byla zapracována. V ploše Bydlení v rodinných domech (B17) byly stanoveny výška pro jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím (se šikmou střechou - 1NP + podkroví) 9 m. Pro dvoupodlažní rodinný dům s rovnou střechou (2 NP) byla stanovena výška 7,5 m.

<p>6 Zrušit tvorbu rozšíření stavební parcely domu č. p. 189.</p>	<p>6. Přípomínka byla zapracována. Jedná se o zastavěné území obce. V zástavbě podél ulice Kopaninské byla vymezena plocha bydlení mezi jižní hranicí pozemku parc. č. 95/4 k.ú. Ořech a upravenou plochou P08. Mezi pozemkem parc. č. 95/45 k.ú. Ořech a severní hranicí pozemku parc. č. 95/4 k.ú. Ořech byla doplněna plocha P08. Plochy bydlení budou mít západní hranici ve stejné vzdálenosti od východní uliční čáry jako pozemek parc. č. 95/45 k.ú. Ořech. Tímto vymezením vznikne plynulá zástavba podél ulice Kopaninské.</p>
<p>7. Plochu SX1 změnit na B13 - výstavba rodinných domů a prověřit nutnost etapizace. Regulativy stejné jako pro B13 a doplnit podmínku využití prokázáním splnění hlukových limitů z budoucího obchvatu obce.</p>	<p>7. Přípomínka byla zapracována částečně. Plocha smíšená obytná - specifická (SX1) byla ponechána. Tato plocha byla vymezena po společné jednání byla na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ke stanovení podmínky splnění hlukových limitů pro plochy bydlení. Z tohoto důvodu je možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití a hlavní využití v této ploše (SX1) není stanoveno. Podmínka etapizace nebyla pro plochu SX1 stanovena. Z důvodu přehlednosti byl vypuštěn bod "hlavní využití". Podmínky prostorového uspořádání byly upraveny – velikost pozemků min. 800 m<sup>2</sup>, koeficient zastavění pozemků hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům, maximální výška 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví zároveň max. 9 m.</p>

<p>8. Plochu SX2 změnit na BI2 - výstavba řadových domů a prověřit nutnost etapizace. Regulativy stejné jako pro BI2 a doplnit podmínku využití prokázáním splnění hlukových limitů z budoucího obchvatu obce.</p>	<p>8. Přípomínka byla zapracována částečně. Plocha smíšená obytná - specifická (SX2) byla ponechána, požadavek na změnu plochy SX2 na BI2 nebyl zapracován. Podmínka etapizace pro plochu SX2 byla vypuštěna. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že Hlavní využití v ploše smíšené obytné - specifické (SX2) není stanoveno, byl bod a) "Hlavní využití" vypuštěn. Pro všechny pozemky mimo pozemků řadových rodinných domů byly doplněny podmínky – velikost pozemků min. 800 m<sup>2</sup>, koeficient zastavění pozemků hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům. Dále byla pro všechny stavby podmíněně přípustného využití upravena maximální výška na 2 NP a zároveň max. 7,5 m anebo 1 NP a podkroví zároveň max. 9 m.</p>
<p>9. Pro plochu VS zrušit podmínky etapizace, revidovat max. výšku staveb, doplnit povinnosti plánovací smlouvy a dohody o parcelaci. Viditelnost věže kostela upřesnit ve směru od Slivence společnou hranicí pozemků parc.č 50/1 a 51, umožnit dočasné napojení na silnici sliveneckou pro pozemek parc. č. 50/1</p>	<p>9. Přípomínka byla zapracována částečně. Pro Plochy smíšené výrobní (VS) byla zrušena podmínka etapizace. Povinnost dohody o parcelaci je již v návrhu ÚP stanovena. Plochy VS byly nově rozčleněny na VS1, VS2 a VS3 s rozdílnou maximální výškou staveb – u napojení na dálnici byla výška zvýšena na 12 m (plochy Z02, Z03 a západní část ploch Z09 a Z12 až po parc. č. 41/7 a 50/1 (včetně)), dále směrem na východ bylo ponecháno stávajících 10 m (střední část ploch Z09 a Z12) a ještě dále k východu byla výška snížena na 8,5 m. Dále byla stanovena podmínka, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.</p>
<p>10. Pro plochu VS doplnit, že zeleň musí tvořit vzrostlá zeleň (stromy a keře).</p>	<p>10. Přípomínka byla zapracována. Pro plochu smíšenou výrobní (VS) byl pojem doprovodná zeleň nahrazen pojmem vzrostlá zeleň, stromy a keře.</p>

11. Pro plochu VS doplnit, do hlavního využití velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnost.	11. Přípomínka byla zapracována. Pro Plochy smíšené výrobní (VS) byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím.
12. V kapitole A.3.6. tabulku zastavitelných ploch doplnit povinnost pro plochy Z01a a Z01b (obchvat obce) doplnit povinnost plánovací smlouvy a dohody o parcelaci.	12. Přípomínka nebyla zapracována. Stavební zákon neumožňuje zapracovat povinnost uzavření plánovací smlouvy do územního plánu. Vzhledem k tomu, že trasa obchvatu obce (zastavitelné plochy Z01a a Z01b je jednoznačně určená, je dohoda o parcelaci bezpředmětná.
13. Trasu cesty WD4 změnit tak, že budou propojeny pozemky parc. č.306 a 400/24 po východním okraji pozemku parc. č. 400/32. Důvodem je bezpečnější napojení na veřejně přístupnou komunikaci.	13. Přípomínka byla zapracována. Trasa veřejně prospěšné stavby WD4 - dopravní infrastruktura (cesta - prodloužení Hájovky) byla změněna tak, aby byly propojeny pozemky parc. č. 306 a 400/24 po východním okraji pozemku parc. č. 400/32.
14. Rozšířit zelený prstenec obce na jeho jižní části na rozsah stávajícího platného územního plánu.	Přípomínka byla zapracována. Rozsah zeleného prstence v místech, které jsou záborem ZPF, byl zelený prstenec upraven v souladu se změnou stanoviska orgánu ochrany ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 019292/2020/KUSK, spis. zn. SZ_019292/2020/KUSK ze dne 2.3.2020 . Zohledněny přitom byly také požadavky obce na dílčí směrové a šířkové úpravy prstence, které se odvíjejí od podaných připomínek a námitek. V jižní části, kde se nejedná o zábor ZPF, byl prstenec rozšířen dle rozsahu vymezeného v platném ÚPO. V souladu s konzultací na Krajském úřadě byl vytvořen nový druh plochy zeleně – květnaté louky a sady – která představuje zábor ZPF.
15. Povinnost zpracování regulačního plánu by mělo být v celém území obce pouze z podnětu.	Přípomínka nebyla zapracována. Rozpracované regulační plány (pro lokality B, C a E) jsou z podnětu. Nově navrhované regulační plány (pro lokality F1, F2, F3, F4 a F6 na žádost jsou na žádost).

7.	[REDACTED]	MUCE 77219/2018 OUP ze dne 12.12.2018	Nesouhlasí se zastavitelnou plochou Z06, funkční plocha DS z důvodu značného vlivu na životní, dopravní, hygienické a ostatní podmínky v této lokalitě a znečištění životního prostředí. Požaduje novou výstavbu v bývalém statku č. p. 12 dle zpracované studie a požaduje zapracování podzemního parkoviště do této studie.	Připomínka nebyla zapracována. Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Pro ochranu ploch určených k bydlení byla stanovena podmínka, aby na hranici se zastavitelnými plochami Z05 a P01 byla vysazena izolační zeleň. Pro lokalitu bývalého statku č. p. 12 je zpracován platný regulační plán. Návrh umožňuje využití této lokality, v souladu s platným regulačním plánem - obec Ořech lokalita "A". Možnost vybudování podzemního parkoviště neodporuje regulačním podmínkám.
8	[REDACTED]	MUCE 77298/2018 OUP ze dne 12.12.2018	Žádost o změnu rozvržení plochy pozemku parc. č. 125/1 dle přílohy, možnost vybudování kynologického cvičiště se zázemin.	Připomínka nebyla zapracována. Krajský úřad Stč.kraje, ve svém Koordinovaném stanovisku k Návrhu ke společnému jednání č. j. 081627/2016/KUSK nesouhlasil s nezemědělským využitím zastavitelné plochy Z30. Ve své změně stanoviska č. j. 044233/2017/KUSK s nezemědělským využitím lokality souhlasil na základě povoleného oplocení a již existujících staveb užívaných pro kynologické účely. Byl tak potvrzen skutečný stav.





## 8) Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP Ořech uplatněných k opakovanému veřejnému projednání

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek a připomínek sousedních obcí k návrhu územního plánu Ořech, uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k opakovanému veřejnému projednání konanému dne 4.5.2023

### A/ Dotčené orgány:

Poř. č.	Název DO/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčková 174, Řevnice		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC15034/2023 10. 5. 2023	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb. infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	MD-15178/2023-910/2 10. 5. 2023	<u>vodní doprava:</u> bez připomínek <u>doprava na letecká a drážní doprava:</u> bez připomínek	Bez požadavků na řešení. Bez požadavků na řešení.
			<u>na doprava na pozemních komunikacích:</u> souhlasí za následujících podmínek	
			1. v grafické části návrhu územního plánu vymezit koridor pro VPS zkapacitnění dálnice DO, a to minimálně do vzdálenosti 20 m od stávajícího tělesa dálnice DO.	Podmínka nebyla zapracována. Dle §4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím závazným stanoviskem. Koridor pro zkapacitnění dálnice DO není vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nebyl prokázán veřejný zájem pro vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a proto nebyla podmínka zapracována.
2. v textové části návrhu územního plánu zkapacitnění dálnice DO v úseku Slivenec - Třebonice zařadit mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.	Podmínka nebyla zapracována. Dle §4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím závazným stanoviskem. Koridor pro zkapacitnění dálnice DO není vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nebyl prokázán veřejný zájem pro vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a proto nebyla podmínka zapracována.			

			3. v textové části návrhu územního plánu, do přípustného využití u ploch situovaných podél dálnice DO doplnit dopravní infrastrukturu.	Podmínka nebyla zapracována. Dle §4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím závazným stanoviskem. Koridor pro zkapacitnění dálnice D0 není vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nebyl prokázán veřejný zájem pro vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a proto nebyla podmínka zapracována.
			4. do textové části návrhu územního plánu doplnit následující limity pro stavby v silničním ochranném pásmu dálnice: Do 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice nelze povolit stavby trvalého charakteru. Výjimku lze udělit pouze v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo o stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejbližší 25 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice.	Podmínka nebyla zapracována. Dle §4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím závazným stanoviskem. Koridor pro zkapacitnění dálnice D0 není vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nebyl prokázán veřejný zájem pro vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby a proto nebyla podmínka zapracována.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1	SBS 13769/2023/OBÚ-02/1 28. 3. 2023	Souhlasí. Konstatuje, že řešené území v jihovýchodní části k. ú. Ořech sousedí s Chráněným ložiskovým územím Kosoř-Hvízdalka, jehož správou je pověřena organizace Českomoravský cement, a.s., se sídlem Mokra 359,664 04 Mokrá - Horákov, IČ: 262 09 578	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	S-MUCE51429/2023 OŽP/Sal MUCE 76101/2023 OŽP/Bo ze dne 9.5.2023	<b>vodoprávní úřad:</b> požaduje, aby kapitola A.4.2 Technická infrastruktura v části týkající se likvidace dešťových vod byl upraven v souladu s §5 odst. 3 vodního zákona. Řešení, popsané v předloženém upraveném návrhu, není v souladu s § 5 odst. 3) vodního zákona, nezohledňuje požadavek vytváření podmínek pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdrojů vody. Zároveň uvedené řešení nepodporuje koncepci dlouhodobé udržitelnosti rozvoje území v souvislosti s danou problematikou likvidace srážkových vod.	Požadavek byl zapracován. Kapitola A.4.2 Technická infrastruktura v části týkající se likvidace dešťových vod byla vedena do souladu s §5 odst. 3 vodního zákona.
		S-MUCE165696/2022 OŽP/Bo MUCE167944/2023 OŽP/Bo ze dne 26.9.2023	<b>orgán ochrany přírody:</b> Souhlasí Doporučuje změnu v kap. A.6.2. spočívající v doplnění zásady umístování mobiliáře a drobné architektury na plochách NL pouze v nekoncentrované podobě, případně jako solitéry, je vhodné rozšířit i na plochy NP.	Doporučení bylo zapracováno. Do kap. 6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využitím části týkající se umístování mobiliáře a drobné architektury byla doplněn plocha NP – plochy přírodní.
			<b>ochrana ovzduší:</b> Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.

			<b>odpadové hospodářství:</b> Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b> Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			<b>státní správa lesů:</b>	
			1. Dotčený orgán považuje za akceptovatelné doplnění kap. A.6.2 bod, dle kterého v plochách lesních (NL) lze umisťovat pouze v nekoncentrované podobě, případně jako solitéry.	Bez požadavku na řešení.
			2) Dotčený orgán nesouhlasí s níže uvedenými upravenými podmínkami v ploše RI3 - stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se vnější vzhled stavby, jsou přípustné - stavební úpravy, kterými se zasahuje do nosných konstrukcí stavby, jsou přípustné, jen pokud jde o nápravu havarijního stavu (dřevo napadené dřevomorkou, staticky nestabilní konstrukce, apod.) a musí být provedeny jen v nezbytně nutném rozsahu V dotčené ploše jsou rekreační objekty stavbami na lesních pozemcích, určených k plnění funkce lesa a jedná se tedy o stavby dočasné, které jsou, dle názoru DO, určeny k dožití a přípustná je u nich pouze nezbytně nutná údržba neměnicí právní poměry stavby, tzn. opravy běžného opotřebení jinak funkční stavby. Z výše uvedeného vyplývá, že regulativ umožňující stavební úpravy objektů jde nejen proti dočasnému charakteru staveb, ale i proti veřejnému zájmu na ochraně lesa a prioritním využívání území pro plnění funkcí lesa.	Na základě žádosti o dohodu č. j. MUCÉ 156847/2023 OUP, ve které orgán územního plánování navrhl vypuštění podmínek týkajících se stavebních úprav a zapracování podmínky, že přípustné jsou pouze udržovací práce a nové stavby a změny dokončených staveb jsou nepřípustné. Dotčený orgán ve svém stanovisku S-MUCÉ165696/2022 OŽP/Bo MUCÉ167944/2023 OŽP/Bo ze dne 26.9.2023 s návrhem souhlasil.
7	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, orgán státní památkové péče, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	č. j. MO 372943/2023-1322, spis. Zn. 153256/2023-1322-OÚZ-PHA 25.4.2023	<p>1. souhlasí s částmi řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany ČR.</p> <p>2. Vzhledem k aktualizaci územně analytických podkladů žádá o zapracování níže uvedených vymezených územní do textové i grafické části Návrhu:  Celé správní území obce se nachází ve vymezeném zemí Ministerstva obrany:</p> <p>a) <u>OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení</u> - DO požaduje zapracovat do Odůvodnění Návrhu kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části pod legendu koordinačního výkresu textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.</p> <p>b) <u>Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby</u> - zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>c) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. DO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>	Požadavek byl zapracován. Územní plán byl uveden do souladu s aktuálními územně analytickými podklady, v části týkající se ochranného pásma radiolokačního zařízení Ministerstva obrany a koridoru RR směrů. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu Odůvodnění územního plánu, není nutné projednávat na dalším opakovaném veřejném projednání.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 33637/2023 28.3.2023	Souhlasí za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLU) Kosoř- Hvíždalka do Koordinačního výkresu a opravy věty v kapitole A.5.8 „Dobývání ložisek nerostných surovin“ textové části a v kapitole C.10.13.8 „Dobývání ložisek nerostných surovin“ Odůvodnění.	Požadavek byl zapracován. Územní plán byl uveden do souladu s aktuálními územně analytickými podklady, v části týkající se chráněného ložiskového území. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu Odůvodnění územního plánu, není nutné projednávat na dalším opakovaném veřejném projednání.

12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2023/045652-S 27.3.2023	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, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Státní pozemkový úřad, Kraj. pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	č. j. 041455/2023/KUSK 05.05.2023  č. j. 101187/2023/KUSK ze dne 24.8.2023	<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b>	
			1. <u>Souhlasí</u> se snížením výměry pro nezemědělské využití: P1, Z01a, Z02, Z09, Z15, Z1, Z25, Z29, K02 a K03, se zvýšením plochy pro nezemědělské využití: P03, Z01b, Z05, Z06, Z10, Z11, novým vymezením zastavitelné plochy Z03 a vypuštěním plochy P07, Z13 a K11.	Bez požadavku na řešení.
2. <u>Nesouhlasí</u> s navýšením výměry zastavitelné plochy Z12 z 14,8472ha na 14,8997ha. Negativní vyjádření pro tuto lokalitu může být změněno, na základě kladného vyjádření nadřízeného orgánu, a to Ministerstva životního prostředí, o které zdejší orgán ochrany ZPF požádal.	Na základě žádosti dohodu č. j. MUCE 131566/2023 OUP, ve které orgán územního plánování navrhl ponechání zastavitelné plochy Z12 v rozsahu navrženém k opakovanému veřejnému projednání s tím, že zvětšení zastavitelné plochy Z12 bylo navrženo na úkor zastavitelné plochy Z02 se stejnou třídou ochrany. Dotčený orgán ve svém stanovisku 101187/2023/KUSK ze dne 24.8.2023 s návrhem souhlasil.			


			<p><b>orgán státní správy lesů:</b> souhlasí.  OSSL dále konstatuje , že z tabulky 9 vyplývá dotčení PUPFL o výměře 0,1634 ha ve prospěch dopravní infrastruktury v rámci plochy K26. Tento případný zábor však následně není uveden v tabulce č. 13, tedy záborech PUPFL. OSSL tedy konstatuje, že není zřejmé, zda k záboru má či nemá dojít. Pokud by se jednalo o zábor, k vyjádření by byl kompetentní obecní úřad obce s rozšířenou působností, tedy Městský úřad Černošice.</p>	Upozornění bylo prověřeno, nejedná se o zábor PUPFL.
			<b>ochrana ovzduší:</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí :</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	č. j. MV-82701-11/OSM-2016 10.5.2023	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

**B/ Sousední obce:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Způsob řešení:
1	Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h		nevyjádřili se	
2	Obec Kosof, IDDS: s2dap44		nevyjádřili se	
3	Obec Choteč, IDDS: mi4bgta		nevyjádřili se	
4	Obec Zbuzany, IDDS: b5nange		nevyjádřili se	

**C/ Ostatní připomínky:**

Poř. č.	Jméno/adresa	Čj./ ze dne:	Stručné znění připomínky:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení
1		MUCE 7786/2023 OUP ze dne 10.5.2023	<p>1. Požaduje zachovat možnost předkupního práva obce na veřejně prospěšné stavby na ploše P01</p> <p>2. Doporučuje ponechat pozemek se statkem v jádru obce jako součást nového centra obce - jádrová část (schema S1 na str. 9)</p> <p>3. Souhlasím s tím, že plocha P01 má být novým náměstím, ale s touto koncepcí nekoresponduje návrh změn způsobu využití SV1, pro kterou již nejsou nepřijatelné hotely a bytové domy.</p> <p>4. Formální připomínka - v plochách SV1, SV2, SV3,... se opakuje chyba v bodě o podmínkách prostorového uspořádání - místo „střešní krytina“ je použit nesprávný termín „střešní krajina“.</p>	<p>Připomínka nebyla zpracována. Plocha přestavby P01 je v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.</p> <p>Připomínka nebyla zpracována. Dle hlavního výkresu jsou pozemky vymezeny v ploše SV1 - plochy smíšené obytné – jádrové – nové centrum. Schéma S1 - koncepce rozvoje v obsažené v textové části bylo uvedeno do souladu s hlavním výkresem.</p> <p>Připomínka nebyla zpracována. Plocha přestavby P01 je v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení. Využití dotčené plochy pro hotely a bytové domy není v rozporu možným využitím plochy.</p> <p>Připomínka nebyla zpracována. Jedná se o pojem "střešní krajina", nikoliv "střešní krytina". Pro upřesnění pojmu byl do kapitoly A.6.1 Definice použitých pojmů doplněn pojem "střešní krajina".</p>

2		<p>MUCE78702 OUP 10.5.2023</p>	<p>1. Podatelka žádá o vynětí plochy OS1 ze stabilizovaného území a o povinnost řešit dopravu v klidu v rámci vlastního pozemku. Pokud by byla plocha OS1 zastavěna dle regulativů nového UP s využitím plochy Z06 pro parkování, došlo by k výraznému dopravnímu zatížení ulice Zbuzanské, ve které se již nyní pravidelně tvoří kolony.</p>	<p>Připomínka nebyla zapracována. Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách. Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.</p>
			<p>2. Do koeficientu zeleně se započítává mimo jiné i dlažba z vodopustných zatravnovacích profilů. Podatelka žádá o vypuštění vodopustných zatravnovacích profilů z ploch započítatelných do koeficientu zeleně.</p>	<p>K připomínce se nepřihlíží. Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednáváné při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto. Zatravnovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopustné zatravnovací profily tvořené zatravnovacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.</p>




3. Zastavěnost plochy VS1 se zvedla na 40 % a zároveň výška objektů se zvýšila na 12 m. Podatelka žádá o návrat k původním hodnotám.


Připomínka nebyla zapracována. Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Stanovené výškové omezení do 12 m bylo v tomto ohledu vyhodnoceno jako dostatečné s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je v stejné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury, a že v ochranném pásmu Pražského okruhu bude účastníkem územního řízení Ředitelství silnic a dálnic, které bude schopno konkrétní záměry adekvátně posoudit. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflktují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké.

<p>4. Podatelka žádá, aby výstavba v ploše SK2 byla podmíněna dopravním napojením na plánovaný obchvat obce. Plocha má velikost cca 7000 m<sup>2</sup>, to při koeficientu zastavěnosti 30 % znamená přes 2000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Takový rozsah zástavby rozhodně bude klást zvýšené nároky na dopravu, která je už v tuto chvíli v obci problematická.</p>	<p>K připomínce se nepřihlíží. Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanoven shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.</p>
<p>5. Podatelka žádá o navýšení koeficientu zastavěnosti v ploše SV1 - nové centrum tak, aby odpovídal přibližně současnému zastavění, přibližně 50 %.</p>	<p>Připomínka nebyla zapracována. Odůvodnění stanovení koeficientů zastavěné plochy funkčních ploch je součástí Odůvodnění územního plánu</p>
<p>6. V podmíněně přípustném využití plochy pro bydlení BI6 je uvedeno: „za podmínky zajištění dostatečně kapacitní komunikace nebo prokázání, že nynější komunikace vyhoví: • ubytovací zařízení o kapacitě max. 30 osob, mimo ubytoven“ Podatelka žádá, aby byla upřesněna formulace: „prokázání, že nynější komunikace vyhoví“ A případně dodána podmínka spoluúčasti na údržbě komunikace v závislosti na průběžném posuzování stavu komunikace.</p>	<p>Připomínka nebyla zapracována. Prokázání, že přístupová komunikace ke stavbě vyhoví, případně návrh potřebných úprav, je součástí územního a stavebního řízení. Není předmětem územního plánu vyjmenovat předpisy, se kterými má být dokumentace stavby v souladu, ani z nich citovat. Stanovení konkrétních podmínek, jako je např. materiálové řešení zpevněné části komunikace či četnost výhyben, zase překračuje podrobnost územního plánu. Územní plán proto stanoví, že komunikace musí vyhovět svou kapacitou, a že s ohledem na zachování stávajících kvalit a krajinného rázu musí mít vodopropustný povrch. Komunikace je ve vlastnictví obce a je jistě možné, aby se obec dohodla s jejími uživateli na spoluúčasti při údržbě. Rohodnutí, kdo má kterou plochu či stavbu (spolu)udržovat, však není předmětem územního plánu.</p>

3	Obec Ořech, Baarovo nám. 20, Ořech	MUCE 78695/2023 OUP 10.5.2023	Byla upravena plocha ochranné a veřejné zeleně pod stávajícím a navrženým hřbitovem tak, aby byly hřbitovy ochráněny nezbytným od ploch VS a aby pod stávajícím hřbitovem vznikla souvislejší plocha veřejné zeleně přístupné z obecní cesty. Rozsah ploch ZV a Z01 byl zachován dle podmínek orgánu ZPF KÚSK. Plochy VS jsou také zachovány.	Připomínka byla zapracována. Jedná se o úpravu rozhraní mezi plochou výroby a skladování a plochy změn v krajině se zachováním rozsahu zastavitelné plochy a plochy zeleně bez vlivu na sousední pozemky a vlastníky. Nachází se v poloze mimo rostlé sídlo. Jedná se o hranici mezi plochou hřbitova a rozvojovou plochou výroby a skladování. Úpravou hranice bude zachován odstup obou ploch. Malé přeskupení zeleně umožní vznik celistvého území a tím dojde k větší funkčnosti izolační zeleně v směru k sídlu. Uvedenou úpravou nebudou dotčeny plochy bydlení (vzdálenost, funkce) a podmínky budou zlepšeny. Stejně tak nebudou dotčeny veřejné zájmy zejména zájem na ochraně ZPF neboť navrhované zábory ZPF zůstávají beze změny. Úprava tvaru hranice se nedotkne rozsahu záboru ZPF. Vzhledem k výše uvedenému se jedná o nepodstatnou úpravu, proto není nutné další opakované veřejné projednání.
4	[REDACTED]	MUCE 79671/2023 OUP 11. 5. 2023	Podatel požaduje zachovat možnost předkupního práva obce na veřejně prospěšné stavby na ploše P01, zřízení věcného břemene není dostatečné. Obec tak může ovlivnit rozvoj obce, nemovitosti budou moci být využívány pro veřejné účely a bude umožněn správný rozvoj obce, ochráněn veřejný zájem a vlastnická práva občanů. Stávající jádro sídla bude moci být doplněno o veřejné vybavení.	Připomínka nebyla zapracována. Plocha přestavby P01 je v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.
5	[REDACTED]	MUCE 80181/2023 OUP 11. 5 . 2023	1. Nesouhlasí se zrušením stavební části pozemku parc. č. 107 v rozsahu cca 400 m <sup>2</sup> .	K připomínce se nepřihlíží. Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. V Návrhu k veřejnému projednání byl pozemek parc. č. 107 vymezen v nezastavěném území. Zařazení dotčeného pozemku v dokumentaci projednávané při veřejném projednání je shodné s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.

			2. Nesouhlasí s možností v rámci jedné plochy VZ - zemědělské hospodářství zřídit pouze jednu farmu.	K připomínce se nepřihlíží. Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. V Návrhu k veřejnému projednání byla pro plochu VZ – zemědělské hospodářství stanovena podmínka, že rámci každé lokality lze zřídit pouze jednu farmu. Počet farem v rámci každé lokality v dokumentaci projednávané při veřejném projednání byl shodný s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.
6		MUCE 80183/2023 OUP 11. 5 . 2023	1. Nesouhlasí se změnou výškového koeficientu v ploše VS1 - plochy smíšené výrobní – intenzivní na 12 m a ostatních koeficientů (zastavěnost, zpevněné plochy zeleň). Důvodem je skutečnost, že podatel má rozpracovaný záměr v této lokalitě, v souladu s podmínkami platného územního plánu.	Připomínka nebyla zpracována. Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Stanovené výškové omezení bylo vyhodnoceno jako dostatečné s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je v stejně limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech. POdmínky prostorového uspořádání (koeficient zastavěnosti, zpevněných plocha a zeleně byly prověřena a stanoveny s ohledem na polohu dotčených ploch v těsné blízkosti nájezdu na dálnici.

			2. Podatelka požaduje navrácení výškového koeficientu v ploše VS3 - plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní na výšku plochy VS2 - plochy smíšené výrobní – méně intenzivní (z navrhovaných 8,5 m na 10 m). Důvodem je skutečnost, že podatel má rozpracovaný záměr v této lokalitě, v souladu s podmínkami platného územního plánu.	Přípomínka nebyla zapracována. Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Stanovené výškové omezení bylo vyhodnoceno jako dostatečné s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je v stejné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury.
7		MUCE 67505/2023 OUP 25. 4. 2023	Požaduje, aby stanovená minimální velikost parcel v plochách bydlení B11 až B19 nebyla závazná pro stávající pozemky rodinných domů.	Přípomínka byla zapracována. Do kapitoly A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití bylo zapracováno, že stávající pozemky, existující ke dni vydání územního plánu, nemusí splňovat podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění stavby. Jedná se pouze o upřesnění podmínek Návrhu, není proto nutné další opakované veřejné projednání.
8	Pražská plynárenská distribuce a. s., U Plynárny 500, Praha 4	MUCE 64913/2023 OUP 20. 4. 2023	Podatel požaduje plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení, odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02, 920 22, 920 25, 920 26, a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.	Přípomínka nebyla zapracována. Dodržování ustanovení zákonů a vyhlášek platí obecně, územní plán musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy. Součástí Odůvodnění územního plánu je Koordináční výkres, ve kterém jsou vyznačeny všechny limity využití území.





**Územní plán Ořech  
odůvodnění**

**rozhodnutí o námitkách**

(3. část ze 3)

## **OBSAH**

Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP Ořech, uplatněných k veřejnému projednání, konanému dne 6. 12. 2018.....	169
Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP Ořech, uplatněných k opakovanému veřejnému projednání, konanému dne 4. 5. 2023.....	215



## Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP Ořech, uplatněných k veřejnému projednání, konanému dne 6. 12. 2018

Zastupitelstvo obce Ořech, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

**1. Námitka č. j. MUCE 77222/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 12.12.2018 společnost Joint Stock Company Tekers Holdings, IČO 40103401351, se sídlem Jauniela 15-3 ,LV-1050 Riga, Lotyšsko, kterou zastupuje pan [REDAKCE] námitku která se dotýká pozemků parc. č. 41/7, 50/1, 50/15, 50/16 v k. ú. Ořech.

Namítatel nesouhlasí s prostorovým uspořádáním předmětného území. Požaduje max. výšku budov navýšit z 10 m na 15 m a min. podíl zeleně snížit z 40% na 20%. Kromě hal a dalších pozemních staveb je potřeba v území zajistit i potřebný rozsah manipulačních a zpevněných ploch, které se počítají mezi plochy zpevněné. Poměr plocha komunikací a manipulačních ploch k plochám pozemních staveb se u obdobných areálů pohybuje mezi 30 – 40%. V areálech s podobnou funkcí se plochy zeleně pohybují mezi 10 – 20%. Při těchto poměrech zástavba zpravidla nepůsobí kompaktně a lze ji vhodně začlenit do krajiny, vč. současného lesa. Vyšší minimální podíl areálové zeleně by v tomto kontextu nepřiměřeně snižoval využitelnost území a při tom by nepřinášel významnější efekt pro krajinu. Po zkušenosti s návrhem hal pro soudobé technologie je požadavek minimální výšky 10 m nepřiměřeně omezující. Je možné a žádoucí jeho řešení s minimálním navýšením potřebným pro odvodnění, požadavek 10 m max. výšky konstrukce ale často vede k nevhodným řešením. Zvýšením maxima na 15 m nedojde při dobrém celkovém řešení k nevhodným poměrům hmot a problémům se začleněním do krajiny.

### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plochy VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Pro každou plochu byly stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání, zejména koeficient zastavěnosti, zpevněných ploch, zeleně a maximální výšky staveb.

Pro plochu VS1 byla stanovena maximální výška staveb 12 m<sup>2</sup>, v zastavitelných plochách Z03 a Z12 byl stanoven koeficient zastavění max. 50%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 20%. V ostatních zastavitelných plochách byl stanoven koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 30%.

Pro plochu VS2 byla stanovena maximální výška staveb 10 m<sup>2</sup> a pro plochu maximálně 8,5 m. Koeficienty zastavění byly ponechány jako v původní ploše VS.

### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou.

Původně navržená výška 10 m byla převzata z platného Územního plánu obce Ořech, ovšem není kompatibilní s některými stavebními systémy hal, které potřebují docílit čisté vnitřní výšky 10 m. Nově navržená maximální výška 12 m umožňuje realizaci výrobních hal o potřebné světlé výšce pro širokou paletu využití, přičemž takto vysoké haly stále ještě lze vzrostlou zelení odclonit od obytné zástavby a zapojit je do krajiny. Stavby o navrhované výšce 15 m by již narušovaly panorama obce.

Vymezení plochy zeleně je již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence a doplněním podmínky pro vzrostlou zeleň v plochách VS. Mezi plochami VS a obytnou zástavbou je vymezen široký zelený prstenec. Dále bude v jižní části lokality podél ul. Slivenecké požadován min. 20 m široký pás vzrostlé zeleně. Dopravní napojení ploch je možné pouze z navrženého obchvatu obce – s ohledem na sklon terénu, minimalizaci délky infrastruktur a výše uvedený požadavek situovat zeleň především na jižní okraj pozemku bude pro investory výhodné situovat stavby ve vazbě na obchvat a zadní (jižní) části pozemků ponechat zeleni.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z ÚPO a nereflktují dostatečně potenciál uvedených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je

vhodná větší intenzita využití. V ploše Z09 není vzhledem k množství sítí technické infrastruktury a jejich ochranných pásem reálně docílit jen 20% zeleně, proto je zde navrženo 30%. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké.

**2. Námitka č. j. MUCE 76396/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 10.12.2018 pan [redacted] námitku, která se dotýká plochy přírodní (NP) podél polní cesty Hájovka (plocha Dopravní infrastruktura – cesty (DX)) u plochy rekreace - golfové hřiště (RX).

Namítatel požaduje rozšířit přírodní plochu (NP) vymezenou v Návrhu podél polní cesty Hájovka (plocha Dopravní infrastruktura – cesty (DX)) ze stávajících cca 13 m na šíři 25 m na úkor ploch rekreace- golfové hřiště (RX). Po vybudování golfového hřiště by stávající šíře 13 m neposkytovala dostatečné zázemí pravidelnou každodenní rekreaci obyvatel. Bude možné vytvořit čtyřřadové stromořadí místo dvouřadého a vytvořit tak úzký sad.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ)

Odůvodnění:

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště je umístěna na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.). Plochu zemědělskou (NZ) lze využít stejně jako Plochu přírodní (NP) pro doprovodnou zeleň a stromořadí.

**3. Námitka č. j. MUCE 76395/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 10.12.2018 pan [redacted] námitku, která se dotýká komunikace v ulici Na Beránku III.

Namítatel požaduje v ulici na Beránku III směrem k plánové zástavbě plochy B17 ponechat jako „slepou“ – nenapojovat ji do budoucí komunikace B17. Napojením komunikace v ul. Na Beránku III do budoucí komunikace v lokalitě B17 dojde na rušení „zklidněné obytné zóny“ (bezpečné místo pro děti, nižší hlučnost, nulový průjezd cizích aut apod.)

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Jednou ze základních kvalit sídla i volné krajiny je prostupnost území. Zlepšuje vzájemnou provázanost jednotlivých lokalit a umožňuje obyvatelům snadno dosáhnout důležitých cílů v území, jako jsou např. zastávky MHD, občanské vybavení, sportovní zařízení či rekreační zázemí sídla. Důležitá je zejména prostupnost území pro pěší a cyklisty (resp. pro bezmotorovou dopravu obecně), neboť jde o šetrné způsoby dopravy, které navíc posilují sociální a kulturní vazby mezi lidmi navzájem i mezi lidmi a okolní krajinou. Proto byla do podmínek plochy Bydlení v rodinných domech (B17) (zastavitelná plocha Z23) doplněna podmínka prostupnosti území - nově umístované komunikace musí navazovat na stávající.

**4. Námitka č. j. MUCE 77216/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 [redacted] námitku, která se dotýká kapitoly A. 8., WD4 a WD5.

Namítatel nesouhlasí s uvedením celého pozemku parc. č. 307 u prospěšných staveb WD4 a WD5 a žádá o úpravu s uvedením konkrétní výměry na základě zpracovaného územního plánu s uvedením jeho čísla.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Předkupní právo u navrhovaných cest WD4 a WD5 bylo vypuštěno, cesty byly navrženy pouze pro vyvlastnění. V souvislosti s tím bylo jejich označení změněno na VD6 a VD7, aby odpovídalo datovému modelu MINIS. Plocha WD4 (nově VD6) a s ní související cesta K13 je nově trasována tak, aby byly propojeny pozemky parc. č. 306 a 400/24 po východním okraji pozemku parc. č. 400/32. Plocha WD5 (nově VD7) a s ní související cesta K14 je na západním konci mírně odkloněna k jihu.

#### Odůvodnění:

Předkupní právo nelze stanovit jen na část pozemku s konkrétní výměrou. Oproti tomu v případě návrhu pro případné budoucí vyvlastnění je možné v textové části územního plánu uvést, že se vyvlastnění týká pouze části pozemku, nicméně přesná výměra, která bude nezbytně nutná, bude určena na základě zaměření skutečného zaměření a vyhotovení geometrického plánu.

Cesta WD4 (nově VD6) se díky úpravě trasy vyhne problematické zatáčky severně od Zmrzlíku a lépe napojí ořešskou část zástavby Zmrzlíku. Cesta WD5 (nově VD7) bude odkloněna k jihu, aby lépe sledovala trasu stávající pěšiny.

**5. Námitka č. j. MUCE 77214/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [REDAKCE]

námitku, která se dotýká cestní sítě v krajině na pozemku parc. č. 298/8 v k. ú. Ořech.

Namítatel nesouhlasí s umístěním cestní sítě v krajině na jeho pozemek parc. č. 298/8 v k. ú. Ořech. Tento pozemek bude využíván k zemědělské výrobě, nikoliv k venčení psů nebo bezmotorovou dopravu – cyklistiku, pěší. Důvodem je ochrana krajiny.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Na pozemku parc. č. 298/8 jsou vymezeny plochy Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) (plocha změn v krajině K02 – zelený prstenec kolem sídla), Plochy smíšené nezastavěného území (NSzp) (plocha změn v krajině K09 – lokální biokoridor ÚSES, protierozní a retenční opatření), Plochy přírodní (NP) a nově plocha zemědělská (NZ), která nahradila plochu Rekreace – golfové hřiště. Možné využití dotčených ploch je přírodního charakteru, zelený prstenec (plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)), který je vymezen na okraji sídla, a na který navazují prvky územního systému ekologické stability, napomáhá zapojení sídla do krajiny.

**6. Námitka č. j. MUCE 77212/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [REDAKCE]

námitku, která se dotýká golfového hřiště v k. ú. Ořech.

Namítatel nesouhlasí s vymezením plochy Rekreace – golfové hřiště (RX) na pozemku parc. č. 298/8, který je v jeho vlastnictví. Požaduje vrácení tohoto území dle zápisu v KN.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ).

#### Odůvodnění:

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště je umístěna na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**7. Námitka č. j. MUCE 77152/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [REDAKCE]

[REDAKCE], 103 a východní část obce, kde je uvažováno o využití pro golfové hřiště v k. ú. Ořech a východní část obce, kde je uvažováno o využití území pro golfové hřiště.

Namítatel nesouhlasí s případnou výstavbou na pozemku parc. č. 316/84 v k. ú. Ořech. Namítatel uvádí, že území je nově určeno pro rozvolněnější obytnou zástavbu, ale v obci se nachází řada volných ploch, které jsou podle stávajícího územního plánu určeny k zastavění, ale prozatím zastavěné nejsou a novou rozvolněnější obytnou zástavbu není třeba určovat. Uvádí, že je vhodné zachovat na pozemku parc. č. 316/84 zeleň. Dále namítá, že v Návrhu není ani dostatečně vyřešena související infrastruktura, v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Vymezením těchto ploch dojde také k zvýšení automobilové dopravy, chybí např. dopravní obchvat obce, není vyřešeno veřejné prostranství (např. náves, infrastruktura pro veřejný život obce – školy, kulturní zařízení apod.). Proto je nevhodné uvažovat o masivním rozvoji obytné zástavby.

Namítatel dále nesouhlasí s uvažovaným využitím území ve východní části obce pro golfové hřiště, které je v blízkosti jeho pozemku.

#### **Námitce se vyhovuje částečně.**

Pozemek parc. č. je 316/84 v k. ú. Ořech, vymezený jako plocha změn v krajině K3 bude ponechán.

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Lokalita byla nově vymezena jako plocha zemědělská (NZ).

#### Odůvodnění:

Lokalita vymezená v Návrhu jako plocha změn v krajině K3 je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Oproti původnímu rozsahu byla v jižní části zmenšena. Jedná se o veřejně přístupnou plochu přírodní zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel (pobytové louky, procházky, sáňkování, plocha pro poutě, čarodějnice, pouštění draků, atd.). Lokalita navazuje na zelený prstenec okolo sídla a spoluvytváří kultivovaný přechod sídla do krajiny.

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště je umístěna na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**8. Námitka č. j. MUCE 76949/2018 a č. j. MUCE 77156/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 10.12.2018 a 12.12.2018 společnost NATUM ALFA s.r.o., IČO 05988577, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, námitku, která se dotýká zastavitelné plochy B14 v Návrhu územního plánu Ořech. **Obě podání mají totožný obsah.**

Namítatel, jako vlastník pozemků 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 415, 427, 428 a 429, na které je vydáno pravomocné územní rozhodnutí umisťující 4 řadové rodinné domy (č. j. MUCE 60900/2017 OSU, spis. zn. 8861/2016/To/O/P16/1), nesouhlasí s podmínkami prostorového využití pro plochu B14. Nelze smysluplně řešit napojení a dopravu v lidu na dané ploše tak, aby bylo dosaženo souladu veřejného a soukromého zájmu. Navrhuje nové znění odstavce „Pro plochy B14 dále platí“, viz příloha námítky.

Navrhuje řešit parkování řadových rodinných domů v rámci předpolí ve východní části území v návaznosti na komunikaci Karlštejská. Provoz v tomto předpolí by byl organizován jako jednosměrný – vjezd situován v jižní části, výjezd v severní části. Západní část navrhuje využít pro zahradní úpravy řadových rodinných domů.

V podmínkách pro plochy B14 požaduje:

- a) Vypustit formulaci, „.....přitom musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako navazující zástavba“ a nahradit formulací „.....přitom musí rázem stavby – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu.“
- b) Vypustit odstavec „rodinné domy řadové (min. 3 domy v řadě): velikost pozemku min. 300 m<sup>2</sup>, koeficient zastavění max. 35%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 55%, max. 1 bytová jednotka na 1 rodinný dům“
- c) Vypustit odstavec „minimální šíře pozemku obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky a 1,2 m zelený pás na druhé straně vozovky“
- d) Doplnit větu „Rodinný dům je definován vyhl. 501/2006 Sb. §1a)“
- e) Do podmínky „Pozemky rodinných domů: koeficient zastavění max. 20%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 70%“ doplnit formulaci „Pozemky samostatně stojících rodinných domů.....“
- f) Do odstavce týkajícího se umístění řadových rodinných domů doplnit „Při umístění RD řadových (min. 3 domy v řadě) možno řešit parkování v rámci společného předpolí ve východní části území v návaznost na komunikaci Karlštejská, západní část využít pro zahradní úpravy RD.“

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

- a) Podmínka, která stanovuje v ploše B14, že stavby v této ploše musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství, jako okolní zástavba byla vypuštěna a nahrazena formulací, že stavby musí svým rázem – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu.
- b) Minimální velikost pozemku 300 m<sup>2</sup>, koeficienty zastavěnost (35%), zpevněných ploch (10%) a zeleně (55%) pro řadové domy byly ponechány. Pro pozemky samostatně stojících RD a pozemky podmíněně přípustného využití byly koeficienty upraveny – zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%. Počet bytů na 1 rodinný dům byl uveden do souladu s platným územním

rozhodnutím spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněné pod spis. zn. výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU (dále jen „ÚR“), tzn. počet bytů na 1 RD byl opraven na max. 2 byty na 1 RD.

- c) V podmínkách plochy BI4 není min šířka C3 stanovena, proto nebylo třeba Návrh upravovat.
- d) Požadavku se nevyhovuje.
- e) V kapitole A.6.3 Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití u plochy BI4 byly sloučeny koeficienty pro všechny způsoby využití kromě řadových rodinných domů – zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%.
- f) Požadavku se nevyhovuje.

#### Odůvodnění:

Pro lokalitu plochy s rozdílným způsobem využití BI4 je vydáno územní rozhodnutí MUCE 60900/2017 OSU, spis. zn. 8861/2016/To/O/P16/1, které je platné. Podmínky v Návrhu byly uvedeny do souladu s tímto platným územním rozhodnutím. Vypuštění vzdálenosti od veřejného prostranství – Pro plochu je vydáno ÚR, se kterým je nutné být v souladu.

- a) Stávající uliční prostor ul. Karlštejnské je stísněný a neumožňuje v ploše BI4 ani umístění chodníku, ani dopravně vyhovující napojení přilehlých pozemků, pokud by stavby musely stát na uliční čáře, jako je tomu u navazující zástavby. S ohledem na vyřešení těchto problémů (a na možnost urbanisticky přívětivějšího řešení ul. Karlštejnské jakožto hlavní tepny obce) byla podmínka upravena. Z urbanistického hlediska je v tomto místě mnohem podstatnější objem, tvar a měřítko budov než jejich přesné umístění. Z tohoto důvodu bylo této části námitky vyhověno a podmínka, která stanovuje, že stavby v této ploše musí být umístovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba byla vypuštěna a nahrazena formulací, že stavby musí svým rázem – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu.
- b) Koeficienty zastavěnost (35%), zpevněných ploch (10%) a zeleně (55%) pro řadové domy jsou stanoveny již ve stávajícím platném Územním plánu obce Ořech. V souladu s tímto územním plánem bylo vydáno územní rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněné poe spis. zn. výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU (dále jen „ÚR“). Při vyhodnocování námitky bylo pro každý ze čtyř umístovaných RD ověřeno, že maximální zastavěná plocha uvedená v ÚR je menší než 35% plochy jeho pozemku, tedy že koeficient zastavění je splněn. Splnění koeficientu zpevněných ploch ani koeficientu zeleně nebylo možné ověřit, neboť ÚR výměry těchto ploch neobsahuje. S ohledem na zachování kvality prostředí a pohody bydlení není možné tyto koeficienty zcela vypustit, jak požaduje namítatel. Koeficienty pro ostatní druhy staveb byly zmírněny tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily. Minimální velikost pozemků 300 m<sup>2</sup> byla ověřena v katastru nemovitostí a je splněna – není proto důvod tuto podmínku vypouštět a s ohledem na charakter okolní zástavby to ani není vhodné. Počet bytů na rodinný dům změněn na max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům, neboť tyto kapacity stanoví i vydané ÚR.
- c) Vzhledem k již vydanému ÚR a v něm zakotvenému uspořádání zástavby není důvod požadovat obslužnou komunikaci (a tedy ani stanovit její min. šířku)
- d) Povinnost dodržovat ustanovení zákonů platí obecně (Ústava České republiky, Listina základních práv a svobod), Návrh musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy. Pojem rodinný dům definuje příslušná vyhláška a není úkolem územního plánu dublovat ustanovení zákonů a vyhlášky.
- e) Jedná se o zpřesnění formulace. Koeficienty byly zmírněny tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily.
- f) Platné ÚR s parkováním v „předpolí“ řadových rodinných domů souhlasí a potvrzuje jej. Rozhledové poměry v místě nejsou dobré a dopravní policie požadovala minimalizaci počtu sjezdů, proto je navržen jeden společný vjezd, společný průjezd přes přední části všech čtyř vymezených pozemků a jeden společný výjezd. Pozemky tedy jsou napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, byť některé nepřímou. Pro tuto lokalitu je tedy požadavek splněn v rámci platného ÚR. Obecně je však nutné respektovat platné zákony a vyhláš-

ky. V tomto případě se jedná o vyhlášku č. 501/2006 Sb., dle které musí být každý stavební pozemek vymezen tak, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Není tedy přípustné územním plánem stanovit společný vjezd pro více stavebních pozemků. Z tohoto důvodu nebyla tato část námítky zpracována.

**9. Námitka č. j. MUCE 77142/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podali dne 12.12.2018 pan

námitku, která se týká části pozemku parc. č. 95/4 v k. ú. Ořech.

Namítatel žádá o změnu využití pozemku z plochy soukromé zeleně na plochu pro bydlení v rodinných domech na části parcely, která přiléhá k ulici Kopaninská. Pozemek se nachází v intravilánu obce a je obklopen pozemky, které jsou zastavěné rodinnými domy/určené k zastavění.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha přestavby P08 na pozemku parc. č. 95/4 k. ú. Ořech byla rozšířena v jižním směru a dále také severně od pozemku parc. č. 95/45. Západní hranice plochy přestavby P08 byla vymezena ve stejné vzdálenosti od ulice Kopaninská jako je západní hranice pozemku parc. č. 95/45 k.ú. Ořech. Celá plocha přestavby P08 byla vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití B13 - bydlení v rodinných domech 3.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 95/4 k. ú. Ořech se nachází v zastavěném území obce Ořech. Rozšířením plochy přestavby P08, v jižním směru až k severní hranici pozemku parc. č. 95/71 a dále mezi severní hranicí pozemku parc. č. 95/45 k.ú. Ořech a severní hranicí pozemku parc. č. 95/4, byla vyplněna mezera v zástavbě podél ulice Kopaninská plochou. Plocha P08 tak tvoří společně s pozemkem parc. č. 95/45 souvislý pás plochy Bydlení a vznikne tak plynulá zástavba podél ulice Kopaninské.

**10. Námitka č. j. MUCE 77962/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 13.12.2018 pan

námitku, která se týká umístění technického zázemí obce Z16/OV2 v k. ú. Ořech.

Namítatel nesouhlasí s umístěním technického zázemí obce Ořech a úložištěm velkoobjemového odpadu na konec ulice Krátká, čímž by se výrazně navýšil provoz v této ulici, která by fungovala jako dopravní tepna k technickému zázemí a úložišti velkoobjemového odpadu, čímž by byl výrazně narušen klid zástavby rodinných domů. Navrhuje umístění technického zázemí obce na místo původního vjezdu na ořešskou skládku.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura – technické zázemí obce (OV2) zůstala vymezena, možnost využití plochy pro sběrný dvůr byla zrušena, sběrný dvůr nebude v této lokalitě budován, text návrhu (Tabulka 1 a kapitola A.4.5 – Odpadové hospodářství) byl s ohledem na tuto skutečnost upraven.

Odůvodnění:

Jedná se o plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura – technické zázemí obce (OV2) pro vybudování potřebného zázemí obecních technických služeb – tedy pro umístění vozidel, strojů a náčiní pro sekání trávy, úklid listí či sněhu a pro další udržovací práce a dále pro související dílny a servisní služby. Navržená poloha je pro tento účel nejvhodnější z několika důvodů – plocha je v těsné blízkosti středu sídla a zároveň v přímé vazbě na Kopec a zelený prsteneček kolem sídla, takže jsou odtud všechny plochy, kterých se údržba týká, snadno dosažitelné a nebude docházet k plýtvání palivy při přejezdech techniky (jako by tomu bylo při umístění v jiných lokalitách). Plocha je zároveň v dosahu stávajících sítí technické infrastruktury a místních komunikací. O stávající objekt technického zázemí obec přijde v souvislosti s církevními restitucemi. Vybudování technického zázemí obce je ve veřejném zájmu. Počet vozidel, strojů a náčiní pro sekání trávy, úklid listí či sněhu apod. bude malý, neboť budou sloužit pouze pro obec Ořech. Navíc část jejich cest povede přímo do přilehlého zeleného prstence, nikoli do ulice Krátké. Dopravní zátěž spojená s provozem plochy tedy bude minimální. Dopravní zátěž spojená s provozem plochy tedy bude minimální.

**11. Námitka č. j. MUCE 77582/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [redacted] námitku, která se dotýká plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – komerční (SK) – lokalita Zmrzlík.

Namítatel namítá, že

- není vhodné plochu dále dělit, pouze určit maximální zastavěnou plochu a ploch zpevněné.
- Výškově a hmotově udržet nové objekty v podobném vzhledu jako přilehlou zástavbu lokality Zmrzlík.
- Uvedené využití pro ubytovací zařízení musí být podmíněno parkovací kapacitou pouze na vlastním pozemku. Důvodem je, že z krajinářského hlediska je tato lokalita cenným územím. Lokalitu není vhodné dělit s ohledem na stávající objekt a na celou lokalitu z důvodu udržení jednotného rázu lokality a nenarušení stávající okolní zástavby. Podmínka parkovací kapacity musí být splněna bez výjimky, jelikož není možné zatěžovat ostatní (stávající) pozemky, popř. veřejná prostranství dodatečným parkováním, které by tak neúměrně zatížilo okolí.

#### **Námítce se vyhovuje.**

Plochy smíšené obytné – komerční (SK) – lokalita Zmrzlík byla vymezena jako samostatná plocha SK3, bez možnosti dalšího dělení. Pro plochu byly stanoveny vlastní regulační podmínky. Byl doplněn regulativ, že nové stavby budou výškově a hmotově odpovídat okolní zástavbě. Byla doplněna podmínka, že parkovací a odstavné stání bude zajištěno na stavebním pozemku.

#### Odůvodnění:

Uvedené námitky byly shledány oprávněnými. Rozdělením plochy SK na samostatné plochy SK1, SK2, SK3 a SK4 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zapracovat. Lokalita „Zmrzlík“ je nově zařazena do plochy SK3.

**12. Námitka č. j. MUCE 77583/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [redacted] námitku, která se dotýká kapitoly A.4.3 – Dopravní infrastruktura textové části územního plánu.

Namítatel namítá, že:

#### **Námitka č. 12.1**

Podkapitola nedostatečně reguluje nutnost parkovacího stání na vlastním pozemku a navrhuje, aby byl doplněn požadavek na min 2 parkovací stání na vlastním pozemku.

#### **Námítce se vyhovuje.**

V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura – Doprava v klidu byl text týkající se odstavných upraven na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“. Konkrétní požadavky na řešení dopravy v klidu byly zapracovány k příslušným plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro plochy B11 až B17 a SX1 a SX2 byla stávající podmínka týkající se parkování nahrazena novým zněním: „Stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání. U ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy.“ Stejný regulativ byl stanoven i pro nově vymezenou plochu B18. Pro nově vymezenou plochu B19 je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, přičemž pro pozemky, které to svou velikostí a uspořádáním neumožňují, bude možné zajistit stání aut také na veřejném parkovišti ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m.

Pro plochy SV1 až SV4 byly podmínky pro parkování a odstavování vozidel dořešeny v návaznosti na podmínky v platném ÚPO s tím, že obecně je požadováno umisťovat odstavná stání na vlastním stavebním pozemku, ale budou možná i jiná řešení (např. u zvláště malých pozemků, u parkování návštěvníků, zákazníků apod.)

U stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) byly stanoveny takové podmínky, dle kterých je možné řešit parkování na vlastním stavebním pozemku, popř. na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06.

#### Odůvodnění:

Důvodem výše uvedených podmínek je snaha nezvyšovat míru parkování v ulicích, ale zároveň umožnit řešení specifických případů, kdy parkování na vlastním pozemku není možné. Ve

prospěch občanského vybavení v centru obce bude navíc sloužit nové parkoviště na zastavitelné ploše Z06.

Vzhledem k tomu, že v stabilizované plochy OV1 a OS1 neumožňují umístění dostatečného počtu stání na vlastním pozemku bude možné řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06.

### **Námitka č. 12.2**

V podkapitole Pěší doprava není dostatečně kladen důraz na preferenci chodců a tras pro pěší proti ostatní dopravě. Pěší trasa kolem hřbitova směrem k dálničnímu okruhu se nejvíce jeví jako nevhodnější. Požaduje, aby při koncipování zástavby v nově navržených rozvojových lokalitách byl preferován pohyb chodců a vytvořit proto trasy pro pěší dopravu dle potřeb prostupnosti území, a to v případě i bez souvislosti s dopravou silniční. Dále je žádoucí detailně analyzovat a následně revidovat vhodnost trasy kolem hřbitova směrem k okruhu – přerušena původní cesta do Řeporyj.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Byl upraven prostup od hřbitova směrem k dálničnímu okruhu. Trasa pěší komunikace v blízkosti hřbitova povede od Slivenecké ulice k jen severozápadnímu rohu hřbitova, dále k severu byla plocha veřejného prostranství (PV) zrušena a začleněna do zastavitelné plochy Z12 (VS). Prostup mezi navrženým obchvatem obce a ul. Severní byl rovněž zrušen a začleněn do plochy Z09 (VS). Dále bylo doplněno veřejné prostranství na části pozemku parc. č. 41/26 severně od ul. Severní.

#### Odůvodnění:

Cestní síť stávající i navržená je zobrazena v Koordinačním výkresu. Pro rozvoj pěších komunikací může být výrazným přínosem jednak realizace navrženého obchvatu obce, který umožní zlepšení podmínek zejména v sídle samotném (možnost dílčích rozšíření chodníků, zvýšených přechodů pro chodce, klidnější a bezpečnější prostředí apod.), a jednak realizace zeleného prstence okolo sídla, který zlepší vazby na krajinu a rekreační možnosti (vybudování „záhumenní“ procházkové cesty, napojení na cestní síť v krajině, apod.). U nových zastavitelných ploch budou pěší trasy a podmínky pro bezpečný pohyb chodců dořešeny regulačními plány a územními studii, a to na základě podrobnějšího prověření podmínek v území. Doplněné veřejné prostranství na části pozemku parc. č. 41/26 severně od ul. Severní zajistí přístup k pozemku parc. č. 41/27.

Obnova cesty do Řeporyj není reálná vzhledem k existenci Pražského okruhu a k absenci navazující trasy na jeho druhé straně. Cesta končí u D0 a má smysl pouze k obslužení hřbitova nového a přístupu k pozemkům obce u D0.

**13. Námitka č. j. MUCE 77584/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [REDAKCE] námitku, která se dotýká plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – komerční (SK).

### **Námitka č. 13.1**

Namítatel nesouhlasí s tím, aby tři výrazně rozdílné lokality (Zmrzlík, plocha při ulici Karlštejská a plocha při ulici Zbuzanská) byly řešeny dohromady.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha SK byla rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce). Pro každou z těchto ploch byly stanoveny vlastní regulační podmínky, které zohledňují její specifika.

#### Odůvodnění:

Rozdělením plochy SK na 4 samostatné plochy SK1 až SK4 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zpracovat.

### **Námitka č. 13.2**

Namítatel nesouhlasí s tím, aby nesmělo dojít k rozdělení plochy na více stavebních pozemků a se zastavěností 20% a výškou 10m.

#### **Námitce se vyhovuje**

Pro všechny plochy SK byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel, vyjma lokality Zmrzlík a nově vymezené plochy SK4 pod náměstím. Vzhledem k velikosti jednotlivých lokalit nebyla stanovena podmínka minimální výměry pozemků. Pro plochy všechny plochy SK byla



stanovena maximální výška objektu 8 m pro 2NP (stavby s rovnou střechou) a 9,5 m pro 1NP+podkroví (stavby se šikmou střechou), vyjma nově vymezené plochy SK4, kde jsou stanovena maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m.

Zastavěnost v plochách SK byla stanovena maximálně 30%, vyjma nově vymezené plochy SK4, kde bude maximálně 60%.

#### Odůvodnění:

V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod a tato podmínka byla vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné.

Východiskem pro nové nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m. To umožní vybudování provozovny v přízemí objektů (v návaznosti na podmínky využití ploch) a přitom negativně neovlivní charakter zástavby ani krajinný ráz.

Maximální zastavěnost byla upravena s ohledem na využitelnost pozemků v plochách SK1 až SK4, přičemž byla zohledněna hustota zástavby v sousedství.

#### **Námitka č. 13.2 a)**

Namítatel nesouhlasí, aby v ploše Z21 – Plocha SK v blízkosti ulice Karlštejnská, byly umístěny objekty o zastavěné ploše až 1400 m<sup>2</sup>, což objemově odpovídá průmyslové hale, které by měly být umístěny do průmyslové zóny v severní části intravilánu. Řešením je rozdělení plochy na menší pozemky s plochou např. 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Pro plochu Z21 (nově vymezenou jako plocha SK2) byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel. V ploše byla stanovena maximální plocha jednotlivých staveb 400 m<sup>2</sup>.

#### Odůvodnění:

S rozčleněním plochy SK na samostatné plochy SK1 až SK4 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zpracovat. Dělení parcel není v předmětné lokalitě problémem. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy.

#### **Námitka č. 13.2 b)**

Namítatel nesouhlasí, aby výška objektů v poloze na okraji intravilánu byla 10 m, protože ruší panorama obce a negativně ovlivní bezprostředně navazující zástavbu rodinných domů.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Pro plochy SK1 a SK2 nacházející se na okraji intravilánu, byla stanovena maximální výška objektu 8 m pro 2NP (stavby s rovnou střechou) a 9,5 m pro 1NP+podkroví (stavby se šikmou střechou).

#### Odůvodnění:

V terénu byla prověřena výška stávající okolní zástavby, která je v případě staveb s rovnou střechou maximálně 8 m a u staveb se šikmou střechou maximálně 9,5 m. Okolní zástavba je však určena pro bydlení v rodinných domech, nikoli pro smíšené obytné využití, které v sobě může zahrnovat i provozovny.

Původně nastavená maximální výška v plochách SK 10 m byla proto přehodnocena. Nově byly maximální výšky v plochách SK1 až SK3 nastaveny o 0,5 m vyšší, než je okolní zástavba, tedy pro stavby o výšce pro stavby o výšce 2 NP max. 8 m a pro stavby 1 NP + podkroví max. 9,5 m. To umožní v přízemí těchto staveb vybudovat provozovny a zároveň zabrání přílišné výšce staveb.

**14. Námitka č. j. MUCE 77585/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 pan [REDAKCE], námitku, která se dotýká plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – komerční (SK) – Z21.

Namítatel nesouhlasí s tím, aby:

1. Nesouhlasí s nedostatečnou regulací plochy SK (Z21), protože přímo sousedí s obytnou zástavbou a je tedy nutné přísněji regulovat hlavní a přípustné využití.

2. Nesouhlasí se zahrnutím nerušící výroby do hlavního využití plochy, tu požaduje namítatel vyjmout z hlavního využití a nahradit bydlením v rodinných domech s podílem občanského vybavení. Pokud zde bude výroba, je v podstatě nemožné, aby byla nerušící (řemeslná výroba, truhlárna apod. znamenají automaticky zvýšený hluk, nárok na dopravu, zvýšený zápach a další negativní vlivy na bydlení.
3. Nesouhlasí s nedostatečnou regulací výšky objektů, z důvodu nesouladu s okolní zástavbou. Regulativy přizpůsobit ploše BI7. Dále nesouhlasí s koeficientem max. zastavění, protože by zde mohly být umístěny objekty o zastavěné ploše až 1400 m<sup>2</sup>, což objemově odpovídá průmyslové hale, které by měly být umístěny do průmyslové zóny v severní části intravilánu. Řešením je rozdělení plochy na menší pozemky s plochou např. 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Plocha SK byla rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce). Pro každou z těchto ploch byly stanoveny vlastní regulační podmínky, které zohledňují její specifika:

1. Podmínky využití plochy SK2 (Z21) byly zpřísněny, zejména byla vypuštěna možnost nerušící výroby.
2. Nerušící výroba je umožněna pouze v ploše SK1, která nesousedí s obytnou zástavbou, a v ploše SK4 za podmínky, že nebude mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení. V plochách SK2 a SK3 je nerušící výroba nyní nepřipustná.
3. Pro plochy SK1 až SK3 byla stanovena maximální výška objektu 8 m pro 2NP (stavby s rovnou střechou) a 9,5 m pro 1NP+podkroví (stavby se šikmou střechou), pro plochu SK4 maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m. Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel. Pro zabránění výstavby příliš objemných objektů byla stanovena maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou 400 m<sup>2</sup>.

#### **Odůvodnění:**

1. Námitka byla shledána oprávněnou. Zastavitelná plocha Z21 přímo sousedí s obytnou zástavbou a je tedy nutné přísněji regulovat její využití.
2. Námitka byla shledána částečně oprávněnou. Nerušící výroba je v plochách SK2 a SK3 s ohledem na charakter navazující zástavby skutečně nevhodná. V ploše SK4, která leží při páteřní komunikaci v návaznosti na plánovaný obchvat obce, je při splnění stanovených podmínek nerušící výroba přípustná. V ploše SK1 není s ohledem na její polohu za plánovaným obchvatem obce důvod nerušící výrobu zakazovat.
3. Námitka byla shledána částečně oprávněnou. Výhodiskem pro nové nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m, což umožní vybudování provozovny v přízemí objektů a přitom negativně neovlivní charakter zástavby. V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod a tato podmínka byla vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy.

**15. Námitka č. j. MUCÉ 77594/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 12.12.2018 společnost SP pro spol. s.r.o., IČO 24129356, se sídlem Ve Výhledu 803, 252 25 Ořech, námitku, která se dotýká plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – centrum obce (SV) – pozemky parc. č. st. 17/1 a 28/3 v k. ú. Ořech..

Namítatel nesouhlasí s navýšením zastavěnosti jen 5%, koeficientem zastavěnosti max. 25%, koeficientem zpevněných ploch max. 5%, koeficientem zeleně min 70% a navrhuje vyčlenit pozemky do samostatné plochy a navýšit zastavěnost na 70%, koeficientem zpevněných ploch max. 40%, koeficientem zeleně min 5% v Ploše smíšené obytné – centrum obce (SV) – pozemky parc. č. st. 17/1 a 28/3.

#### **Námítce se částečně vyhovuje**

Pozemky parc. č. st. 17/1 a 28/3 byly vymezeny jako plocha SK4, pro kterou byly stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání (zastavění max. 60%, zeleň min. 5%, výška max. 11 m).

#### Odůvodnění:

Plocha je svým podlouhlým tvarem a morfologií terénu specifická a nově stanovené podmínky zohledňují stávající zástavbu, která spoluutváří obraz historického jádra obce. Je žádoucí, aby i v případě přestavby stávajících staveb či jejich nahrazení novostavbami bylo možné jejich objemy zachovat, resp. znovu vystavět.

Vybudování chodníku je požadováno pro všechna nová využití (i pro bydlení), přičemž hlavní stavba musí k chodníku bezprostředně přiléhat.

**16. Námitka č. j. MUCE 77575/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 13.12.2018 paní [redacted] námitky týkající se odůvodnění – kapitola C.10.2. Ochrana a rozvoj hodnot, Významné stavby – areál statku č. p. 17, podmínek pro plochy Smíšené obytné – centrum obce, plochy Trvalý travní porost (NZ2), plochy dopravní infrastruktura (DS) – K10, K18 a K25.

#### **Námitka č. 16.1**

Namítatel nesouhlasí se zařazením celé nemovitosti mezi významné stavby dle definice Územního plánu Ořech, resp. aby při případných stavebních úpravách bylo vyžadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem. Žádá o vyřazení celé dotčené nemovitosti (areál statku č. p. 17 ze seznamu významných staveb uvedených v Návrhu.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Areál statku č. p. 17 byl vypuštěn ze seznamu významných staveb uvedených v Návrhu.

#### Odůvodnění:

Zachování architektonických a urbanistických kvalit je dostatečně podchyceno nastavením podmínek prostorového uspořádání plochy SV3, které vycházejí z platného ÚPO.

#### **Námitka č. 16.2**

Nesouhlasí s tím, aby pro plochy smíšené obytné – centrum obce (SV) bylo nepřipustným využitím zemědělská výroba a požaduje, aby do přípustného využití byla zapracována možnost nerušící zemědělské činnosti (zázemí pro rostlinnou výrobu).

#### **Námitce se vyhovuje.**

V areálu statku č. p. 17, stejně jako u ostatních bývalých statků v jádru obce, byla umožněna v hlavním využití nerušící rostlinná výroba slučitelná s bydlením a v přípustném využití bylo doplněno parkování zemědělské techniky.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Pokud půjde o zemědělské činnosti, které nenaruší využívání okolních obytných ploch, není důvod je omezovat.

#### **Námitka č. 16.3**

Nesouhlasí s vymezením plochy Trvalý travní porost (NZ2) na pozemku parc. č. 142. Žádá o zachování současného stavu orné půdy se zemědělským využitím (NZ) a předložení posudku, který prokáže, že se jedná o pozemek ve zvýšené míře zasažený erozí.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Celá lokalita v blízkosti pozemku parc. č. 142, která byla v Návrhu pro veřejné projednání vymezena jako Plocha zemědělská (NZ2) byla nově vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (NZ).

#### Odůvodnění:

Plocha byla zařazena do ploch NZ2, neboť na ní je v současné době trvalý travní porost. Z hlediska druhu pozemku však jde o ornou půdu, která není ani bezprostředně erozně ohrožena, ani nejde o prvek historické struktury krajiny. Je tedy možné ji přeřadit do ploch NZ.

Nicméně s ohledem na ekologickou stabilitu krajiny je ale i nadále žádoucí zde zachovat travní porost.

#### **Námitka č. 16.4.**

Nesouhlasí s vymezením cesty - K18 (plocha dopravní infrastruktura – cesty s vodopropustným povrchem - DX) na pozemku parc. č. 142. Nesouhlasí s tím, aby navržená cesta byla vedena

v plné šíři na pozemku v jeho vlastnictví, která současně neřeší obslužnost daného území. Navrhuje, aby cesta byla vedena podél plochy označené NZ2.

**Námitce se vyhovuje.**

Celá lokalita v blízkosti pozemku parc. č. 142, 143/4 a 143/5, která byla v Návrhu pro veřejné projednání vymezena jako Plocha zemědělská (NZ2) byla nově vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (NZ). Trasa plochy s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura – cesty (DX) (plocha změn v krajině K18) byla nově vymezena při západním a jihozápadním okraji původní plochy NZ2.

Odůvodnění:

Nová trasa cesty (plocha DX) nevytváří bariéru mezi farmou na pozemcích parc. č. 143/4 a 143/5 a sousedními travními porosty, využívanými pro pastvu dobytka, a lépe zpřístupňuje zemědělské pozemky západně od této lokality.

**Námitka č. 16.5**

Nesouhlasí s vymezením cesty s doprovodnou zelení K25 na pozemku parc. č. 180. Celé území lze obsloužit v rámci existujících historických cest ve vlastnictví obce Ořech nebo Zbuzany a proto žádá o zachování původního trasování historických cest v tomto území a odstranění návrhu cesty K25 z jeho pozemku.

**Námitce se vyhovuje.**

Trasa plochy s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura – cesty (DX) (plocha změn v krajině K25) byla nově vymezena v souladu s mapou původního pozemkového katastru.

Odůvodnění:

Námitka je oprávněná – uvažovaného propojení v krajině lze skutečně dosáhnout v trochu jižnější poloze pouze s využitím pozemků obcí Ořech a Zbuzany.

**Námitka č. 16.6**

Namítatel nesouhlasí s rozšířením plochy pro zvýšení retenční schopnosti území (VR1) resp. označení K10 - niva, plocha pro revitalizaci vodoteče Hájovka, jako VPO. Domnívá se, že rozšíření na jeho pozemku je zcela účelové a má sloužit pouze jako „přívod“ k navrženému umístění retenční nádrže. Navrhuje vypuštění retenční plochy z pozemku parc. č. 301 resp. ponechání současného stavu vodoteče popř. ve stejném rozsahu šířky jako na pozemcích parc. č. 299/1, 400/1, 298/7, 298/8 západním směrem.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha s rozdílným způsobem využití Plochy přírodní (NP) (plocha změn v krajině K10) byla zmenšena tak, aby její šířka na pozemku parc. č. 301 byla stejná, jako na pozemcích parc. č. 299/1, 400/1, 298/7, 298/8 západním směrem. Návazně byl zmenšen i rozsah navazujícího veřejně prospěšného opatření VR1.

Odůvodnění:

Rozšíření plochy K10 na pozemku parc. č. 301 bylo navrženo v návaznosti na podrobnější plánovací podklad k uvažované retenční nádrži. Tento podklad však již dle informací obce není aktuální. Rozšíření plochy K10 v předmětném místě proto bylo zrušeno.

**17. Námitka č. j. MUC 77299/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 12.12.2018

██████████, námitky které se dotýkají plochy BI3.

Nesouhlasí s koeficientem zastavěnosti 20%, koeficientem zpevněných ploch 10%, koeficientem zeleně 70%, výškou staveb 1 NP + podkroví a současně 8,5 m. Považuje za diskriminační, že sousední plocha s rozdílným způsobem využití BI1 má koeficienty zastavění a zpevněných ploch vyšší (40% a 20%) a koeficient zeleně nižší (40%). Požaduje zvýšit koeficient zastavěnosti alespoň na 30% a zpevněných plochy 15%.

**Námitce se vyhovuje.**

Podmínky v ploše BI3 a navazující ploše BI5 byly změněny – koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 50%. Maximální výška byla upravena na 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m anebo 1 nadzemní podlaží a podkroví a zároveň max. 9 m.

#### Odůvodnění:

Uvedené koeficienty zastavění 20%, zpevněných ploch 10% a zeleně 70%, stejně jako maximální výška staveb 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 8,5 m, jsou převzaty z platného Územního plánu obce Ořech. Na základě námítky byly koeficienty i výškové omezení podrobně prověřeny a námitka byla shledána oprávněnou. Řada pozemků v plochách BI3 je na samé hranici stanovených koeficientů nebo dokonce tuto hranici překračují, což znemožňuje např. realizaci přístaveb k rodinným domům či doplnění stání pro druhá auta. Přitom nejde o nijak problematickou zástavbu – rodinné domy jsou umístěny ve vazbě na ulice a v zeleném vnitrobloku jsou dostatečně velké a kultivovaně řešené zahrady. Zkušenosti z jiných obcí ukazují, že zastavěnost i zpevněné plochy lze stanovit až o 10% vyšší, aniž by došlo k narušení kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Obdobně byla prověřena výška zástavby, přičemž mírné navýšení původně stanovených hodnot bude lépe odpovídat běžným rodinným domům buď se šikmou střechou o sklonu do 45° s vestavěným podkrovím, anebo s rovnou střechou nad druhým podlažím. S ohledem na stejný charakter území byly stejné koeficienty a výšky stanoveny i pro plochu BI5. Obdobné úpravy prostorové regulace byly provedeny i pro plochy BI2, BI4, BI7, SX1 a SX2, které jsou rovněž určeny pro novou výstavbu rodinných domů.

Do ploch BI1 jsou v návrhu ÚP zařazeny lokality ve vazbě na jádro obce, kde jsou převážně menší pozemky a zástavba na nich je již od svého založení hustší a často též vyšší, než novější rodinné domy. Proto je nutné pro ně stanovit mírnější podmínky než v novější zástavbě – takové, jaké platily v době jejich vzniku (jinak by docházelo k obtížně řešitelným situacím např. při stavebních úpravách stávajících objektů).

**18. Námitka č. j. MUCE 77220/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 12.12.2018 [REDAKCE]

námitku která se dotýká golfového hřiště na pozemcích parc. č. 299/1 a 310 v k. ú. Ořech.

Nesouhlasí s možností umístění golfového hřiště na pozemcích parc. č. 299/1 a 310 a požaduje vrácení pozemků na stav dle zápisu v KN.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště byla zrušena. Lokalita byla vrácena do zemědělského půdního fondu. Nově byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ).

#### Odůvodnění:

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště je vymezena na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**19. Námitka č. j. MUCE 77966/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 13.12.2018 paní [REDAKCE]

[REDAKCE] námitku, která se dotýká vymezení cesty podél jejích pozemků parc. č. 143/4 a 143/5 v k. ú. Ořech.

Nesouhlasí se vedením cesty podél pozemků parc. č. 143/4 a 143/5 v k. ú. Ořech. Cesta by bránila využití sousedních travních porostů její farmy pro pastvu dobytka (jako je přerušení ohradníků) a navrhuje cestu posunout na hranici ploch NZ2 a NZ.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Celá lokalita v blízkosti pozemku parc. č. 142, 143/4 a 143/5 která byla v Návrhu pro veřejné projednání vymezena jako Plocha zemědělská (NZ2) byla nově vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské (NZ). Trasa plochy s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura – cesty (DX) (plocha změn v krajině K18) byla nově vymezena při západním a jihozápadním okraji původní plochy NZ2.

#### Odůvodnění:

Nová trasa cesty (plocha DX) nevytváří bariéru mezi farmou na pozemcích parc. č. 143/4 a 143/5 a sousedními travními porosty, využívanými pro pastvu dobytka, a lépe zpřístupňuje zemědělské pozemky západně od této lokality.

**20. Námitka č. j. MUCÉ 74256/2018 a doplnění námitky č. j. MUCÉ 77304/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podali dne 12.12.2018 pan

námitku která se dotýká

pozemku parc. č. 125/25 v k. ú. Ořech.

Požaduje, aby plocha s rozdílným způsobem využití, jejíž součástí je pozemek parc. č. 125/25 v k. ú. Ořech byla vymezena jako Plocha smíšená specifická (SX1 nebo SX2) případně Plocha smíšená obytná – komerční (SK).

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Lokalita byla vymezena jako plocha určená pro umístění ekofarmy, v návaznosti na jižně položené pozemky. Plochy VZ a ZS2.

Odůvodnění:

Plocha již byla vyjmuta ze ZPF (v katastru nemovitostí je pozemek veden jako „ostatní plocha“) a není tedy důvod ji zařazovat do ploch zemědělských NZ. Změnit využití plochy na plochu smíšenou obytnou SX1, SX2 anebo SK není vzhledem k sousední zemědělské farmě příliš vhodné, docházelo by ke vzájemnému negativnímu ovlivňování obou využití. Proto jsou na dotčeném pozemku vymezeny plochy Zemědělské hospodářství (VZ) a Zeleň soukromá a vyhrazená – hospodářství (ZS2), stejně jako je tomu na sousedním pozemku.

**21. Námitka č. j. MUCÉ 77592/2018 a námitka č. j. MUCÉ 77957/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 12.12.2018 a 14.12.2018 Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, IČO 14451115, se sídlem Hrad III. Nádvoří 48/2, Praha 1 - Hradčany 119 01, zastoupená Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., Opletalova 55, 110 00 Praha 1 námitky týkající se pozemků ve svém vlastnictví.

Obě podání mají totožný obsah.

**Námitka č. 21. 1:**

Nesouhlasí s nedůvodným a nepřiměřeným stanovením minimální plochy 1500 m<sup>2</sup> pozemku pro rodinný dům pro pozemek parc. č. 295/1 v k. ú. Ořech – zastavitelná plocha Z23 - plocha s rozdílným způsobem využití BI7. Navrhuje, aby v ploše Z23 byla stanovena min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> nebo aby došlo ke změně plochy z BI7 na BI3.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Velikost pozemku v ploše Z23 (BI7) byla stanovena na 900 m<sup>2</sup>. V podmínkách plochy Z23 (BI7) je stanoveno, že bude povinně navrženo veřejné prostranství.

Odůvodnění:

Minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup> je vzhledem k okolní zástavbě přiměřená (běžné pozemky jsou tam cca 800 až 1100 m<sup>2</sup>). Zároveň lokalita tvoří přechod do volné krajiny, takže zde není vhodné uvažovat s menšími pozemky (a tedy i s větší hustotou zástavby), jako je tomu ve vazbě na centrum obce.

**Námitka č. 21. 2:**

Nesouhlasí s nedůvodným a nepřiměřeným stanovením minimální plochy 1500 m<sup>2</sup> pozemku pro rodinný dům pro pozemek parc. č. 85/15 v k. ú. Ořech (zastavitelná plocha Z20 - plocha s rozdílným způsobem využití BI7). Navrhuje, aby v ploše Z20 byla stanovena min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> nebo aby došlo ke změně plochy z BI7 na BI3.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Velikost pozemku v ploše Z20 (BI7) byla stanovena na 900 m<sup>2</sup>. V podmínkách plochy Z20 (BI7) je stanoveno, že bude povinně navrženo veřejné prostranství.

Odůvodnění:

Minimální velikost pozemku tvoří 900 m<sup>2</sup> je vzhledem k okolní zástavbě přiměřená (běžné pozemky jsou tam cca 800 až 1100 m<sup>2</sup>). Zároveň lokalita tvoří přechod do volné krajiny, takže zde není vhodné uvažovat s menšími pozemky (a tedy i s větší hustotou zástavby), jako je tomu ve vazbě na centrum obce.

**Námitka č. 21. 3:**

Nesouhlasí s nepřiměřeně nízkým koeficientem zastavění na pozemku parc. č.295/1 v zastavitelné ploše Z23, koeficient neodpovídá existujícím místním poměrům. Namítatel požaduje, aby byl koeficient zvýšen z 20% na 30%, resp. na 35% pro pozemky podmíněně přípustného využití.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Byl stanoven koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 10%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 45%. Pro tuto plochu byla stanovena podmínka, že součástí lokality bude povinně pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění:

Uvedené koeficienty zastavění 20%, zpevněných ploch 10% a zeleně 70% jsou převzaty z platného Územního plánu obce Ořech. Na základě námítky byly koeficienty podrobně prověřeny a námitka byla shledána oprávněnou. Podobně jako v navazujících plochách BI3 je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Zkušenosti z jiných obcí ukazují, že u pozemků kolem 900 m<sup>2</sup> je adekvátní omezit zástavbu na cca 1/3 pozemku a cca 1/2 pozemku požadovat pro zeleň. Větší rozvolnění podmínek by s ohledem na polohu plochy Z23 na okraji zástavby, kde je třeba vytvořit pozvolný přechod do krajiny, nebylo vhodné.

**Námitka č. 21. 4:**

Nesouhlasí s nepřiměřeně nízkým koeficientem zastavění na pozemku parc. č. 85/15 v zastavitelné ploše Z20, koeficient neodpovídá existujícím místním poměrům. Namítatel požaduje, aby byl koeficient zvýšen z 20% na 30%, resp. na 35% pro pozemky podmíněně přípustného využití.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Pro zastavitelnou plochu Z20 (plocha s rozdílným způsobem využití Bydlení v rodinných domech 7 (BI7)) byl stanoven koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 10%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 45%. Pro tuto plochu byla stanovena podmínka, že součástí lokality bude povinně pozemek pro občanské vybavení o výměře 1.000 m<sup>2</sup>. Dále byla doplněna podmínka realizace dopravního napojení na navržený obchvat obce.

Odůvodnění:

Uvedené koeficienty zastavění 20%, zpevněných ploch 10% a zeleně 70% jsou převzaty z platného Územního plánu obce Ořech. Na základě námítky byly koeficienty podrobně prověřeny a námitka byla shledána oprávněnou. Podobně jako v navazujících plochách BI3 je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Zkušenosti z jiných obcí ukazují, že u pozemků kolem 900 m<sup>2</sup> je adekvátní omezit zástavbu na cca 1/3 pozemku a cca 1/2 pozemku požadovat pro zeleň. Větší rozvolnění podmínek by s ohledem na polohu plochy Z20 na okraji zástavby, kde je třeba vytvořit pozvolný přechod do krajiny, nebylo vhodné.

**Námitka č. 21. 5:**

Nesouhlasí s nepřiměřenou a věcně nepodloženou šířkou obslužné komunikace 11 m, z toho 6,5 vozovka, 1,5 m chodník na každé straně vozovky a 1,5 m zelený pás v zastavitelné ploše Z23. Namítatel požaduje, aby byl stanoven požadavek na šíři pozemku obslužné komunikace 10 m, stejně jako v ostatních plochách pro bydlení v rodinných domech jiných vlastníků.

**Námitce se vyhovuje.**

Pro zastavitelnou plochu Z23 – plochu s rozdílným způsobem využití Bydlení v rodinných domech (BI7) byla stanovena šířka obslužné komunikace 10 m, z toho 6,5 vozovka; 1,5 m jeden chodník; 2 m druhý chodník se zeleným pásem.

Odůvodnění:

Plocha Z23 je svojí polohou a podmínkami srovnatelná se sousedními plochami s využitím BI3. Podmínky pro obslužné komunikace se proto nastavují obdobně, jako u ploch BI3.

**Námitka č. 21. 6:**

Nesouhlasí s nepřiměřenou a věcně nepodloženou šířkou obslužné komunikace 11 m, z toho 6,5 vozovka, 1,5 m chodník na každé straně vozovky a 1,5 m zelený pás na pozemku parc. č. 85/15 v zastavitelné ploše Z20. Namítatel požaduje, aby byl stanoven požadavek na šíři pozemku

obslužné komunikace 10 m, stejně jako v ostatních plochách pro bydlení v rodinných domech jiných vlastníků.

**Námitce se vyhovuje.**

Pro zastavitelnou plochu Z20 – plochu s rozdílným způsobem využití Bydlení v rodinných domech (BI7) byla stanovena šířka obslužné komunikace 10 m, z toho 6,5 vozovka; 1,5 m jeden chodník; 2 m druhý chodník se zeleným pásem.

Odůvodnění:

Plocha Z23 je svojí polohou a podmínkami srovnatelná se sousedními plochami s využitím BI3. Podmínky pro obslužné komunikace se proto nastavují obdobně, jako u ploch BI3.

**Námitka č. 21. 7:**

Namítatel namítá, že podmínka, aby v zastavitelné ploše Z23 (pozemek parc. č. 295/1) byla součástí každé rozvojové plochy o výměře větší než 2 ha veřejná prostranství (resp. veřejná zeleň) v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Namítatel uvádí, toto ustanovení vyhlášky se použije při vymezení nových zastavitelných ploch. Plocha Z23 je však již vymezena v platném územním plánu a proto požaduje, aby tato podmínka byla vpuštěna.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V podmínkách plochy Z23 (BI7) je stanoveno, že bude povinně navrženo veřejné prostranství. Umístění veřejného prostranství není vymezeno v grafické části územního plánu.

Ve vyhlášce 501/2006 Sb. není uvedeno, že by se ustanovení měla použít jen pro „nové“ zastavitelné plochy, jak tvrdí namítatel. V §3 odst. 5 této vyhlášky je naopak jasně deklarováno, že obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Proto územní plán pro zastavitelnou plochu stanoví, že v ní musí být navrženo veřejné prostranství. Konkrétní umístění tohoto veřejného prostranství není v grafické části Návrhu navrženo, neboť je vhodnější jej vymežit až spolu s návrhem parcelace při podrobnějším řešení lokality (v regulačním plánu) – prostranství by nicméně mělo být umístěno tak, aby bylo ze všech parcel v lokalitě dobře dostupné. Výměra tohoto veřejného prostranství bude dle citované vyhlášky alespoň 4.000 m<sup>2</sup> (oddělí se z plochy BI7).

**Námitka č. 21. 8:**

Namítatel namítá, že podmínka, aby v zastavitelné ploše Z20, pozemek parc. č. 85/15, byla součástí každé rozvojové plochy o výměře větší než 2 ha veřejná prostranství (resp. veřejná zeleň) v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Namítatel uvádí, toto ustanovení vyhlášky se použije při vymezení nových zastavitelných ploch. Plocha Z20 je však již vymezena v platném územním plánu a proto požaduje, aby tato podmínka byla vpuštěna.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V podmínkách plochy Z20 (BI7) je stanoveno, že bude povinně navrženo veřejné prostranství. Umístění veřejného prostranství není vymezeno v grafické části územního plánu.

Ve vyhlášce 501/2006 Sb. není uvedeno, že by se ustanovení měla použít jen pro „nové“ zastavitelné plochy, jak tvrdí namítatel. V §3 odst. 5 této vyhlášky je naopak jasně deklarováno, že obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Proto územní plán pro zastavitelnou plochu stanoví, že v ní musí být navrženo veřejné prostranství. Konkrétní umístění tohoto veřejného prostranství není v grafické části ÚP navrženo, neboť je vhodnější jej vymežit až spolu s návrhem parcelace při podrobnějším řešení lokality (v regulačním plánu) – prostranství by nicméně mělo být umístěno tak, aby bylo ze všech parcel v lokalitě dobře dostupné, a mělo by navazovat na ul. Karlštejnskou. Výměra tohoto veřejného prostranství bude dle citované vyhlášky alespoň 2.000 m<sup>2</sup> (oddělí se z plochy BI7).

**Námitka č. 21. 9:**

Nesouhlasí s nedůvodnou a nepřiměřenou podmínkou, aby rozhodování v ploše Z23, pozemek parc. č. 295/1, bylo podmíněno přijetím regulačního plánu. Namítatel považuje alternativní



požadavek územní studie nebo regulačního plánu v platném územním plánu za dostatečný a trvá na tom, aby nebyl zpřísněn.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena již v platném územním plánu. Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena pro všechny větší rozvojové plochy na území obce, nejde tedy o nepřiměřenou podmínku pouze pro plochu Z23.

**Námítka č. 21. 10:**

Nesouhlasí s nedůvodnou a nepřiměřenou podmínkou, aby rozhodování v ploše Z20, pozemek parc. č. 85/15, bylo podmíněno přijetím regulačního plánu. Namítatel považuje alternativní požadavek územní studie nebo regulačního plánu v platném územním plánu za dostatečný a trvá na tom, aby nebyl zpřísněn.

**Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena již v platném územním plánu. Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena pro všechny větší rozvojové plochy na území obce, nejde tedy o nepřiměřenou podmínku pouze pro plochu Z20.

**Námítka č. 21. 11:**

V rozporu s požadavkem § 43 odst. 2 stavebního zákona není zadání regulačního plánu pro plochu Z23, pozemek parc. č. 295/1 součástí Návrhu. Požaduje, aby v případě, že bude zachována podmínka regulačního plánu, musí být schváleno zároveň jeho zadání.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Navržená zastavitelná plocha Z23 je vymezena v lokalitě, která je ve stávajícím platném ÚPO Ořech označena „lokalita B“. V platném ÚPO Ořech je další rozvoj v této lokalitě podmíněn vydáním regulačního plánu. Vystavení Návrhu zadání regulačního plánu „lokalita B“ bylo oznámeno na úřední desce pořizovatele, kterým je Městský úřad Černošice, a na úřední desce Obce Ořech dne 13.12.2007, spis. zn. výst.: 074783/2007/Uš/orech, č. j. MEUC-075100/2007. Každý mohl uplatnit ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění své požadavky na obsah zadání Regulačního plánu „lokalita B“ v k. ú. Ořech. Dotčeným orgánům byl Návrh zadání regulačního plánu „lokalita B“ oznámen pod č. j. MEUC-075006/2007 (spis. zn. výst.: 074783/2007/Uš/orech). Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě 30 dnů od obdržení Návrhu zadání regulačního plánu „lokalita B“ uplatnit své požadavky. Zadání Regulačního plánu „lokalita B“ Obec Ořech bylo schváleno dne 20.2.2008, č. usnesení 16/B. V současné době probíhá projednávání tohoto regulačního plánu.

**Námítka č. 21. 12:**

V rozporu s požadavkem § 43 odst. 2 stavebního zákona není zadání regulačního plánu pro plochu Z20, pozemek parc. č. 85/15 součástí Návrhu. Požaduje, aby v případě, že bude zachována podmínka regulačního plánu, musí být schváleno zároveň jeho zadání.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Navržená zastavitelná plocha Z20 je vymezena v lokalitě, která je ve stávajícím platném ÚPO Ořech označena „lokalita C“. V platném ÚPO Ořech je další rozvoj v této lokalitě podmíněn vydáním regulačního plánu. Zadání regulačního plánu pro tuto lokalitu bylo již projednáno. Vystavení Návrhu zadání regulačního plánu „lokalita C“ bylo oznámeno na úřední desce pořizovatele, kterým je Městský úřad Černošice, dne 13.12.2007, spis. zn. výst.: 075161/2007/Uš/orech, č. j. MEUC-075261/2007 a na úřední desce Obce Ořech dne 18.12.2007. Každý mohl uplatnit ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění požadavky na obsah zadání Regulačního plánu „lokalita C“ v k. ú. Ořech. Dotčeným orgánům byl Návrh zadání regulačního plánu „lokalita C“ oznámen pod č. j. MEUC-075168/2007 (spis. zn. výst.: MEUC-075161/2007). Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě 30 dnů od obdržení Návrhu zadání regulačního plánu „lokalita C“ uplatnit své požadavky. Zadání Regulačního plánu „lokalita C“ bylo schváleno dne 20.2.2008, č. usnesení 17.

**Námitka č. 21. 13:**

Nesouhlasí s vymezením 4 veřejně prospěšných staveb na pozemku ve svém vlastnictví na místě současného hospodářského dvora. Požadavek je v rozporu s požadavkem proporcionality, neboť nepředstavují přijatelný kompromis mezi veřejným zájmem a zájmem vlastníka. V navrženém územním plánu jsou v ploše P01 hájeny výlučně zájmy obce. Namítatel požaduje, aby na jeho pozemku nebyly vymezovány veřejně prospěšné stavby.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha PO1 - veřejně prospěšná stavba s předkupním právem pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce byla zrušena. Plocha WD1 - veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění pro nové náměstí byla rovněž zrušena.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu namítatele) a není nutné pro něj vymezovat veřejně prospěšné stavby.

**Námitka č. 21. 14:**

Namítatel namítá, že vymezení 4 konkrétních veřejně prospěšných staveb na pozemku parc. č. 1 (areál bývalého statku č. p. 12) a přilehlém pozemku parc. č. 15/1 v k. ú. Ořech na místě současného hospodářského dvora nemůže být předmětem územního plánu, ale pouze regulačního plánu. Namítatel požaduje, aby na jejím pozemku nebyly vymezovány konkrétní veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha PO1 - veřejně prospěšná stavba s předkupním právem pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce byla zrušena. Plocha WD1 - veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění pro nové náměstí byla rovněž zrušena.

Odůvodnění:

Dle stavebního zákona mohou být veřejně prospěšné stavby vymezeny jak v územním plánu, tak v regulačním plánu. Platný regulační plán veřejně prospěšné stavby již vymezuje, jejich případné úpravy mohou být řešeny změnou regulačního plánu.

**Námitka č. 21. 15:**

Namítatel nesouhlasí s tím, aby byla lokalita A (P01) funkčně rozdělena na plochy smíšené obytné (SV) a plochy veřejného prostranství (PV). Lokalita je v Návrhu vyznačena jako lokalita, pro jejíž další vývoj je nutný zpracovaný regulační plán. Zanesení RP do ÚP je nestandardní, zbytečně duplikuje regulativy vycházející z RP, které je i tak závazný a zakládá do budoucna zbytečnou nutnost změny ÚP při možné změně RP. Navrhuje, aby lokalita byla vyznačena ve shodě s platným územním plánem pouze jednou plochou bez dalšího dělení.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha PV byla zachována, její rozsah byl však upraven. Zbylá část lokality byla vymezena jako plocha SV1 s regulativy dle platného Územního plánu obce Ořech (kromě těch, které stávající legislativa neumožňuje). Plocha P01 byla vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A.

Odůvodnění:

S ohledem na celooobecní význam lokality (vybudování nového centra obce a náměstí) je plocha pro náměstí (PV) vymezena již na úrovni územního plánu. Z důvodu zrušení regulačního plánu pro tuto lokalitu (lokalita „A“) soudem, byla plocha P01 vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A.

**Námitka č. 21. 16:**

Namítatel nesouhlasí s tím, že v je v Návrhu lokalita P01 zahrnuta do ploch a plochy veřejného prostranství (PV). Prostor hospodářského dvora je natolik specifický a záměr s ním natolik rozdílný od jakékoliv části obce, že by měl mít vlastní podmínky využití a prostorového uspořádání. Lokalita by měla mít vlastní označení novým kódem a tomu odpovídající definice hlavního, vedlejšího, přípustného a nepřípustného využití. Například obytný dům s přízemím určeným pro občanské vybavení, který při výšce hospodářských budov by mohl mít 2 podlaží a podkroví, případně možnost umístění malého hotelu na náměstí.

**Námitce se vyhovuje.**

Lokalita byla vymezena jako plocha SV1 s regulativy dle platného územního plánu obce (kromě těch, které jsou pro územní plán přílišná podrobnost, jako např. barva střech). Plocha PV pro nové náměstí zůstává zachována, ale je zmenšena a pozičně upravena.

Odůvodnění:

Námitka ohledně podmínek využití a prostorového uspořádání byla shledána oprávněnou. Lokalita P01 byla vymezena jako plocha SV1 a její regulativy byly upraveny a zpřesněny tak, aby lépe zohledňovaly specifika zástavby. S ohledem na celooobecní význam lokality (vybudování nového centra obce a náměstí) je plocha pro náměstí (PV) vymezena již v územním plánu.

**Námitka č. 21. 17:**

Vymezení plochy dopravní infrastruktury WD1 (plocha pro nové náměstí) v ploše P01 je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva namítatele, navíc by tento regulativ neměl být obsahem územního plánu, ale regulačního plánu. Namítatel žádá, aby na jejím pozemku nebyla vymezována plocha dopravní infrastruktury WD1.

**Námitka se zamítá.**

Lokalita byla vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití smíšené obytné (SV1) a plocha veřejného prostranství (PV) byla upravena. Veřejně prospěšná stavba WD1 byla zrušena.

Odůvodnění:

Dle stavebního zákona mohou být veřejně prospěšné stavby vymezeny jak v územním plánu, tak v regulačním plánu. Platný regulační plán veřejně prospěšné stavby již vymezuje, jejich případné úpravy mohou být řešeny změnou regulačního plánu.

**Námitka č. 21. 18:**

Namítatel namítá, že podmínka, aby rozhodování v ploše Z05 bylo podmíněno přijetím regulačního plánu je nedůvodná a nepřiměřená. Namítatel považuje za adekvátní požadavek územní studie nebo regulačního plánu za dostatečný a trvá na tom, aby nebyl zpříšňován.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena již v platném územním plánu a byla přenesena do návrhu nového územního plánu. V platném územním plánu obce Ořech se jedná o lokalitu „E“. Podmínka zpracování regulačního plánu je stanovena pro všechny větší rozvojové plochy na území obce, nejde tedy o nepřiměřenou podmínku pouze pro plochu Z05. Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „E“ byl vyvěšen dne 18.12.2007.

**Námitka č. 21. 19:**

Namítatel namítá, že v rozporu s požadavkem §43 odst. 2 stavebního zákona není zadání regulačního plánu pro plochu Z05 součástí Návrhu. Namítatel navrhuje, aby v případě, že bude zachována podmínka regulačního plánu, musí být schváleno zároveň jeho nové zadání.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V platném územním plánu obce Ořech se jedná o lokalitu „E“. Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „E“ byl vyvěšen dne 18.12.2007, projednán a předložen obci Ořech ke schválení. Regulační plán pro lokalitu „E“ je ve fázi projednávání.

Obecně je, v souladu se stavebním zákonem, zadání regulačního plánu povinně součástí územního plánu v případě, že se jedná o regulační plán na žádost. V případě regulačního plánu z podnětu nemusí být zadání regulačního plánu součástí územního plánu.

**Námitka č. 21. 20:**

Namítatel namítá, že stanovení podmínky, dle níž v ploše Z05 (pozemky parc. č. 65/8 a 79/2 v k. ú. Ořech) mohou být umísťovány pouze řadové rodinné domy je nepřiměřeně omezující a zároveň neodpovídá charakteru stávající zástavby. Namítatel navrhuje, aby územní plán umožnil v ploše Z05 umístění i ostatních typů staveb jako jsou rodinné domy nebo dvojdomy.

**Námitka se vyhovuje.**

Z regulativů pro plochu SX2 (zastavitelná plocha Z05) byla vypuštěna podmínka, že „izolované rodinné domy a dvojdomy jsou nepřijatelné. Pro všechny pozemky mimo pozemků řadových rodinných domů byly doplněny podmínky prostorového uspořádání – velikost pozemků min. 800 m<sup>2</sup>, koeficient zastavění pozemků hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%,

koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům. Dále byla pro všechny stavby podmíněně přípustného využití upravena maximální výška na 2 NP a zároveň max. 7,5 m anebo 1 NP a podkroví zároveň max. 9 m. Stejně podmínky byly nastaveny i pro plochu SX1, která je stejného vlastníka.

Odůvodnění:

Námítka byla shledána oprávněnou. V ploše budou umožněny i izolovaně stojící rodinné domy, byly doplněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Výšková regulace RD s 1 nadzemním podlažím a podkrovím byla sjednocena s regulací v ostatních plochách pro bydlení.

**Námítka č. 21. 21:**

Namítatel namítá, že za účelem efektivního využití plochy Z04 (plocha smíšená komerční – občanská vybavenost a nerušící výroba) mají být přičleněny k této ploše přilehlé plochy zemědělská půda (NZ) na sousedních pozemcích parc. č. 84/14 a 85/16, které jsou rovněž v jejím vlastnictví.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Plochy Zemědělská půda (NZ) přilehlé k zastavitelné ploše Z04 (plocha smíšená komerční – občanská vybavenost a nerušící výroba) se nachází na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**Námítka č. 21. 22:**

Namítatel nesouhlasí s vymezením biokoridoru K09 a K07 na pozemcích parc. č. 295/1, 315/42, 315/16, 316/1, 316/84.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Vymezení biokoridorů bylo provedeno na základě generelu ÚSES pro ORP Černošice, mapování biotopů Natura 2000 a dalších dostupných souvisejících a pro upřesnění ÚSES vhodných podkladů. Smyslem biokoridorů je zejména posílit ekologickou stabilitu krajiny a poskytnout migrační trasy organismům, přičemž zejména v zemědělské krajině je tato jejich funkce nezastupitelná. Biokoridory nejsou primárně určeny pro rekreaci a nemohou v nich být umístovány s rekreací související stavby a zařízení (např. in-line dráha, hřiště, apod.). Proto nemohou být z územního plánu vypuštěny ani prostorově sloučeny se zeleným prstencem okolo sídla, který je vymezen především pro rekreaci.

**Námítka č. 21. 23:**

Namítatel požaduje zúžení plochy K01 zelen v části, kde tato plocha sousedí s plochou Z20 a zároveň žádá odpovídající rozšíření plochy Z20 na pozemku parc. č. 85/15

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Plochy Zemědělská půda (NZ) přilehlé k zastavitelné ploše Z04 (plocha smíšená komerční – občanská vybavenost a nerušící výroba) se nachází na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**Námítka č. 21. 24:**

Namítatel namítá, že vymezení K02 (pozemky parc. č. 40/1, 41/17, 79/2, 65/11), s kódem využití ZV, Z01 je v části přiléhající k nově vymezenému rozšíření hřbitova (plocha Z11) a dále v části přiléhající k ploše Z05 nepřiměřeně široké.

**Námítka se zamítá.**

Jedná se zejména o plochu změn v krajině K02. Zmenšení jejího rozsahu není možné. Plocha K02 nicméně byla ve výkresech pozičně upravena – zohledněny přitom byly požadavky obce na dílčí směrové a šířkové úpravy prstence, které se odvíjejí od podaných připomínek a námitek. Úpravy

plochy K02 byly promítnuty i do související veřejně prospěšné stavby WRP1. Upraveno bylo rovněž vymezení plochy Z11 (rozšíření hřbitova) tak, aby byl prodloužen pás zeleně na přechodu mezi plochami VS (smíšená výroba) a RN1 (rekreační zázemí); adekvátně byla upravena i související veřejně prospěšná stavba PO7. Při úpravách byla zachována minimální šířka plochy K02 15 m a výměra plochy K02 odpovídá změně stanovisku orgánu ochrany ZPF. Bylo zachováno využití plochy K02 pro veřejnou zeleň (ZV) a zeleň ochrannou a izolační (ZO1 či ZO2). Pro plochy ZO1 byla doplněna podmínka, že v rámci plochy změn v krajině K02 nebudou oplocovány.

Dále byla pro plochu Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) doplněna možnost umístění místní komunikace, pokud ji prokazatelně nelze trasovat jinak a pokud tím nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Možnost umístění místní komunikace byla stanovena s ohledem na řešení problematických míst (příliš úzký profil přilehlého veřejného prostranství, nutnost bezpečně vykříždit sítě technické infrastruktury, apod.), přičemž zásah do ploch Veřejných prostranství (PV) bude minimální."

#### Odůvodnění:

Plochy K02, Z05, Z11, ale i Z03 a Z12 se nachází na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. tř. a II. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.). Proto bylo orgánem ochrany půdního fondu umožněno odnětí půdy pro zelený prstenec K02, chránící obytnou zástavbu obce a nabízející pro ni rekreační zázemí, a dále pro rozšíření veřejného hřbitova Z11. Odnětí pro bydlení (Z05) a pro plochy smíšené výrobní (Z03 a Z12) bylo umožněno jen proto, že jde o plochy přebírané z platného ÚPO, a odnětí je přípustné jen v rozsahu vymezeném v ÚPO. S ohledem na velký rozsah rozvojových ploch pro bydlení i pro smíšenou výrobu na území obce bylo jejich rozšiřování odmítnuto jako nepřípustné. Přijatelné jsou pouze směrové a šířkové úpravy prstence, pokud nedojde ke zmenšení jeho rozsahu. Zákaz oplocování ploch K02 je stanoven s ohledem na cílový charakter území – má jít o zelený prstenec mezi výrobními a obytnými plochami, který bude sloužit nejen jako vizuální, prachová a hluková clona, ale bude plnit také funkci estetickou a částečně též rekreační, přičemž přechod mezi plochami ZV (parková úprava) a ZO1 (izolační a ochranná zeleň) by měl být pozvolný a přirozený.

#### **Námitka č. 21. 25:**

Namítatel vznáší námitku proti podmínce maximální výšky staveb 2 NP a zároveň 10 m a žádá o zvýšení max. výšky na 14 m na pozemcích parc. č. 79/3 (Z02), 79/2 (Z03), parc. č. 41/65 (Z09), 40/1, 41/17 (Z12) a navrhuje podmínku změnit na maximální výšku 14 m a 4 NP.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Dotčené pozemky se nachází v plochách VS1 a VS2. Pro tyto pozemky byla stanovena maximální výška 12 m (bez omezení podlažnosti). Kapitoly A.6.1 Definice použitých pojmů byla upravena definice pojmu výška stavby jako rozdíl mezi nejvyšším bodem hřebene či atiky objektu a nejnižším bodem rostlého terénu, bezprostředně přiléhajícího k objektu posuzována skutečná maximální výška staveb, tedy výška mezi nejvyšším bodem hřebene či atiky objektu a nejnižším bodem navazujícího rostlého terénu.

#### Odůvodnění:

Maximální výška 12 m umožňuje realizaci výrobních hal o potřebné světlé výšce pro širokou paletu využití, přičemž takto vysoké haly stále ještě lze vzrostlou zelení odclonit od obytné zástavby a zapojit je do krajiny. Stavby o navrhované výšce 14 m by již narušovaly panorama obce.

#### **Námitka č. 21. 26:**

Namítatel vznáší námitku proti podmínce, dle níž koeficient zastavění na pozemcích parc. č. 79/3 (Z02), 79/2 (Z03), parc. č. 41/65 (Z09), 40/1, 41/17 (Z12) je stanoven 30% a navrhuje koeficient zvýšit na 50%.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plochy VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Pro každou plochu byly stanoveny vlastní podmínky prostorového uspořádání, zejména koeficient zastavěnosti, zpevněných ploch, zeleně a maximální výšky staveb.

Pro plochu VS1 byla stanovena maximální výška staveb 12 m<sup>2</sup>, v zastavitelných plochách Z03 a Z12 (plocha VS1) byl stanoven koeficient zastavění max. 50%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 20%. V ostatních zastavitelných plochách byl stanoven koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 30%. Pro plochu VS2 byla stanovena maximální výška staveb 10 m a pro plochu VS3 maximálně 8,5 m. Koeficienty zastavění byly ponechány jako v původní ploše VS.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Původně navržené regulativy (zastavěnost max. 30%, zpevněné plochy max. 30%, zeleň min. 40%) byly převzaty z ÚPO a nereflktují dostatečně potenciál uvedených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. V ploše Z09 není vzhledem k množství sítí technické infrastruktury a jejich ochranných pásem reálně docílit jen 20% zeleně, proto je zde navrženo 30%. V ploše Z03 je větší podíl zeleně navrženo vzhledem k její blízkosti k obytné zástavbě obce. Případné negativní vlivy ploch VS na obytnou zástavbu obce budou také výrazně redukovány navrženým zeleným prstencem.

Vymezení plochy zeleně je již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence a doplněním podmínky pro vzrostlou zeleň v plochách VS. Mezi plochami VS a obytnou zástavbou je vymezen široký zelený prstenec, který bude díky dohodě s ZPF zachován. V jižní části lokality podél ul. Slivenecké požadován je min. 20 m široký pás vzrostlé zeleně. Dopravní napojení ploch je možné pouze z navrženého obchvatu obce – s ohledem na sklon terénu, minimalizaci délky infrastruktur a výše uvedený požadavek situovat zeleň především na jižní okraj pozemku bude pro investory výhodné situovat stavby ve vazbě na obchvat a zadní (jižní) části pozemků ponechat zeleni

#### **Námitka č. 21. 27:**

Namítatel vznáší námitku proti vymezení plochy nevyužívané polní cesty mezi pozemky parc. č. 40/1 a 41/17 v zastavitelné ploše Z12 a žádá, aby byla podmínka dopravního napojení komunikace zahrnuta do zastavitelné plochy Z12 z důvodu zkompatnění a sjednocení plochy Z12.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha PV byla vymezena od Slivenecké k jen severozápadnímu rohu hřbitova. Plocha PV mezi pozemky parc. č. 40/1 a 41/17 byla zrušena. Pozemek byl vymezen jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Prostup mezi navrženým obchvatem obce a ul. Severní (část pozemku 41/26) byl rovněž pro nadbytečnost zrušen a začleněn do plochy Z09 (VS). Doplněno bylo naopak veřejné prostranství na části obecního pozemku 41/26 severně od ul. Severní. Obdobně byl zrušen prostup skrz plochu Z03 a začleněn do plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní.

#### Odůvodnění:

Jde o pozemky původních cest, které již z velké části zanikly a do budoucna nejsou s ohledem na kontext území potřebné. Plocha PV u hřbitova je nutná pro jeho obsluhu, mezi pozemky parc. č. 40/1 a 41/17 a dále až k ul. Severní však byla nadbytečná. Veřejné prostranství na části obecního pozemku 41/26 severně od ul. Severní zajistí přístup k pozemku obce parc. č. 41/27. Obnova navazující cesty do Řeporyj není reálná vzhledem k existenci Pražského okruhu a k absenci navazující trasy na jeho druhé straně. Cesta napříč plochou Z03 by zbytečně přetínala celistvou plochu VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní a komplikovala její využití.

#### **Námitka č. 21. 28:**

Namítatel navrhuje, aby byla podmínka dopravního napojení ploch Z02 (pozemek parc. č. 79/3), Z03 (pozemek parc. č. 79/2), Z09 (pozemek parc. č. 41/65) a plocha Z12 pozemky parc. č. 40/1, 41/17 pouze z navrženého obchvatu obce vypuštěna.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Vzhledem k dopravním závadám na stávajících páteřních komunikacích v obci (úzké průjezdní profily, křižovatka s nedostatečným rozhledem, atd.) je nepřijatelné, aby tudy byla vedena i dopravní obsluha pro zastavitelné plochy Z02, Z03, Z09 a Z12. Nejvhodnějším řešením je vybudování obchvatu, který odvede průjezdnou dopravu mimo obytnou zástavbu a zároveň umožní dopravní napojení ploch VS.

**Námitka č. 21. 29:**

Namítatel namítá, že podmínka, dle níž pozemky parc. č. 79/3 (Z02), 79/2 (Z03), parc. č. 41/65 (Z09), 40/1, 41/17 (Z12) musí být vymežovány tak, aby umožňovaly vyhovující napojení z navrženého obchvatu i pro ostatní pozemky v ploše VS s tím, že parcelace, která by vedla k znepřístupnění některých pozemků z navrženého obchvatu je nepřipustná, je za dané situace, kdy není jisté zda a kdy bude obchvat postaven, věcně nedůvodná a nepřiměřeně omezující, v důsledku stanovení této podmínky nebude využití ploch ke stanovenému účelu v dohledné době vůbec možné. Namítatel žádá, aby byla podmínka vymežování a parcelace umožňující napojení na budoucí obchvat vypuštěna

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Využití ploch VS bez realizace obchvatu (resp. alespoň jeho příslušného úseku) je nepřijatelné. Vzhledem k dopravním závadám na stávajících páteřních komunikacích v obci (úzké průjezdní profily, křižovatka s nedostatečným rozhledem, atd.) je nepřijatelné, aby tudy byla vedena i dopravní obsluha pro zastavitelné plochy Z02, Z03, Z09 a Z12. Nejvhodnějším řešením je vybudování obchvatu, který odvede průjezdnou dopravu mimo obytnou zástavbu a zároveň umožní dopravní napojení ploch VS. Pokud by následně byly plochy VS parcelovány způsobem, který by vedl ke znepřístupnění některých pozemků z navrženého obchvatu, znamenalo by to pro tyto pozemky de facto trvalou stavební uzávěru. Stanovená podmínka má vzniku tohoto problému zabránit.

**22. Námitka č. j. MUCE 77954/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 14.12.2018 Římskokatolická farnost Ořech, IČO 47569484, se sídlem Baarovo náměstí 10, 252 25 Ořech námitky:

**Námitka č. 22.1:**

Namítatel namítá, že vymezení K02 (pozemek parc. č. 65/13), s kódem využití ZV, Z01 je v části přiléhající ploše Z05 nepřiměřeně široké a bylo by efektivnějším využitím pozemku parc. č. 65/13, pokud by plocha Z05 byla rozšířena na sever přes pozemek parc. č. 65/13 na úkor plochy K02.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Rozšíření plochy Z05 na úkor plochy K02 není možné. Obě plochy se nachází na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.). Proto bylo orgánem ochrany půdního fondu umožněno odnětí půdy pro zelený prstenec K02, chránící obytnou zástavbu obce a nabízející pro ni rekreační zázemí. Odnětí pro bydlení (plochu Z05) bylo umožněno jen proto, že jde o plochu přebíranou z platného ÚPO, a odnětí je přípustné jen v rozsahu vymezeném v ÚPO. S ohledem na velký rozsah rozvojových ploch pro bydlení na území obce bylo jejich rozšiřování odmítnuto jako nepřipustné.

Při vyhodnocování došlých námitek a připomínek bylo přehodnoceno vymezení plochy K02 a navržena poziční úprava této plochy s ohledem na dílčí směrové a šířkové úpravy prstence za zachování minimální šířky plochy 15 m a výměry plochy tak, aby odpovídala změněmu stanovisku orgánu ochrany ZPF. Bude zachováno využití plochy K02 pro veřejnou zeleň (ZV) a zeleň ochrannou a izolační (Z01 či Z02).

**Námitka č. 22.2:**

Namítatel namítá, že vymezení zastavitelných ploch Z19a a Z19b (SO1 a OV1) nepřiměřeně omezuje vlastníka pozemku parc. č. 85/10, neboť reflektuje pouze zájmy obce nikoliv vlastníka pozemku parc. č. 85/10. Nesouhlasí s tím, aby byly tyto plochy vymezeny jako VPS P02, P05 a P06 se zřízením předkupního práva ve prospěch obce. Namítatel navrhuje, aby plochy Z19a, Z19b a Z18 byly zmenšeny a současně aby byla vymezena nová plocha pro bydlení zahrnující v plném rozsahu pozemek parc. č. 85/10 a to bez nepřiměřených regulativů.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Lokalita byla ponechána jako plochy s rozdílným způsobem využití OS1 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a OV1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, další

plocha pro bydlení nebyla vymezena. Velikost lokality vymezené jako VPS předkupním právem byla zmenšena na plochu nezbytně nutnou cca 5.000 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění:

Velikost lokality vymezené jako VPS a s předkupním právem byla zmenšena na plochu nezbytně nutnou a to 50 x 100 m = 5.000 m<sup>2</sup>. Stávající pozemky školy jsou malého rozsahu a neumožňují vybudování školního hřiště. Rozsah veřejně prospěšné stavby byl nicméně zmenšen na nezbytně nutný rozsah.

**Námitka č. 22.3:**

Namítatel nesouhlasí se zahrnutím pozemku parc. č. 17/1 do plochy P01 tvořící nové centrum obce, neboť se jedná o farností využívanou farní zahradu a navrhuje, aby byl pozemek parc.č. 17/1 vyňat z plochy P01.

**Námitce se vyhovuje**

Rozsah plochy přestavby P01 byl zmenšen tak, aby nezahrnoval pozemek parc. č. 17/1. Pozemek 17/1 a navazující pozemky fary a farních zahrad byly zahrnuty do nově vymezené plochy SV4 s regulativy, zohledňujícími specifika místa.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Farní zahrada si má zachovat svůj stávající charakter a nemá se stát součástí nového centra obce.

**Námitka č. 22.4:**

Namítatel nesouhlasí s nepřiměřeně velkou plochou parkoviště Z06 (dopravní infrastruktura – silniční (DS)). Jedná se o centrální plochu obce, nicméně navržená regulace této plochy tomu neodpovídá. Předmětná plocha by měla být řešena koncepčně s hospodářským dvorem č. p. 12, kde má vzniknout nové centrum obce, a to v rámci jednoho regulačního plánu. Navrhuje, aby byla plocha Z06 zahrnuta do nově vytvořené plochy P01 a dána podmínka koncepčního řešení této plochy regulačním plánem

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Vnitřní uspořádání parkoviště není třeba řešit regulačním plánem.

**23. Námitka č. j. MUCE 77969/2018 - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“)** podala dne 14.12.2018 paní [REDAKCE]

[REDAKCE], námitky které se dotýkají celého území obce Ořech.

**Námitka č. 23.1**

Namítatelka namítá, že v Návrhu chybí plocha pro běžný obchod - market se základním zbožím o prodejní ploše do cca 1000 m<sup>2</sup>. Navrhuje, jako vhodný pozemek severně od obce, v přímé návaznosti na předpokládanou kruhovou křižovatku (rozvojová plocha Z02-VS)

**Námitce se vyhovuje.**

Plochy s rozdílným způsobem VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Zastavitelná plocha Z02 je vymezena jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Pro tuto plochu byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Pro plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti a běžný obchod bude možné umístit kde konkrétní aktuální situace. Vhodných pozemků je v těchto plochách více a není nutné omezovat umístění marketu pouze v ploše Z02.



### **Námitka č. 23.2**

Namitatelka namítá, že v Návrhu není upřesněno řešení u podmínky, že „podmínkou využití plochy přestavby P03 pro bydlení je vybudování protihlukových zařízení“ a to pro plochy bydlení v rodinných domech. Žádá o uvedení podmínky, že toto protihlukové opatření nesmí jakkoli zatížit hlukem jiné části obce.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Pro plochu přestavby P03 – plocha s rozdílným způsobem využití BI2 – bydlení v rodinných domech 2 byla doplněna podmínka, že protihluková opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce. A dále byla doplněna do kapioly A.3.2 Prostorové uspořádání doplněna podmínka prokázání, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nesmí být narušena viditelnost místní dominanty – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Případná protihluková opatření budou řešena s ohledem na okolní zástavbu a na panorama obce. Optimálním řešením je otázku hluku řešit vhodným architektonickým návrhem objektů, kde nejsou dodatečná protihluková opatření vůbec nutná.

### **Námitka č. 23.3**

Namitatelka namítá k podmínkám prostorového uspořádání str. 33 a 34 textové části, konkrétně k podmínce, že všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastních pozemcích nebo na plochách vymezených parkovišti. V nově vznikající zástavbě musí být jasně uvedeno, že parkování v min. množství 2 stání musí být vyřešeno na vlastním pozemku bez výjimky.

#### **Námitce se vyhovuje.**

V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura byla podmínka týkající se odstavných stání „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních pozemků – v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch.“ upravena na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“.

Podmínky jednotlivých ploch byly upraveny takto:

- u ploch BI1 až BI7 a SX1 a SX2 byla stávající podmínka ohledně parkování nahrazena novým zněním: „stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání“ a „u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy“. Stejně byly podmínky nastaveny i pro nově vymezenou plochu BI8.
- u nově vymezené plochy BI9 je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, přičemž pro pozemky, které to svou velikostí a uspořádáním neumožňují, bude možné zajistit stání aut také na veřejném parkovišti ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m.
- u ploch SV1 až SV4 jsou podmínky pro parkování a odstavování vozidel řešeny v návaznosti na podmínky v platném ÚPO s tím, že obecně je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, ale jsou možná i jiná řešení (např. u zvláště malých pozemků, u parkování návštěvníků a zákazníků, apod.)
- u stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) lze řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na parkovišti v zastavitelné ploše Z06.
- u ploch SK1 až SK4, VS, VZ a dále u zastavitelných ploch OV1, OV2 a OS1 je upravena podmínka ohledně parkování – nově zní „všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku“.

#### Odůvodnění:

Podmínku zajištění dopravy v klidu na stavebním pozemku stanovuje Vyhláška č. 501/2006 Sb. Územní plán může zpřísnit počet parkovacích a odstavných stání v závislosti na konkrétní situaci v obci. Původní znění podmínky v kapitole A.4.3 by s ohledem na nové nastavení podmínek bylo zmatečné a bylo třeba jej upravit. V plochách BI1 až BI7 a SX1 a SX2 se předpokládá, že byty v rodinných domech budou mít větší celkovou plochu než 100 m<sup>2</sup>. V souladu s ČSN, která stanovuje pro byty o větší ploše než 100 m<sup>2</sup> musí mít 2 stání a vzhledem k nedostatečným parkovacím plochám v obci, je tato skutečnost promítnuta do územního plánu. Stejně tak u nově vymezené plochy BI9 je není žádoucí zvyšovat míru parkování v ulicích, ale zároveň, vzhledem k omezeným

možnostem některých stavebních pozemků, je umožněno řešení specifických případů, kdy parkování na vlastním pozemku není možné. Stejně tak v plochách SV1 až SV4 je snaha nezvyšovat míru parkování v ulicích, ale zároveň umožnit řešení specifických případů, kdy parkování na vlastním pozemku není možné; ve prospěch občanského vybavení v centru bude navíc sloužit nové parkoviště na ploše Z06. Vzhledem k tomu, že stabilizované plochy OV1 a OS1 neumožňují umístění dostatečného počtu stání na vlastním pozemku, stanovují podmínky územního plánu řešit dopravu v klidu na parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Ploch SK1 až SK4, VS, VZ a dále u zastavitelných ploch OV1, OV2 a OS1 dochází k zpřesnění podmínky týkající se dopravy v klidu.

#### **Námitka č. 23.4**

Namitatelka namítá, že plocha smíšené obytné - centrum obce (SV) je natolik rozdílná (hustota zástavby, poloha oproti veřejnému prostranství, komunikaci, svažítost terénu), že navrhované podmínky nevyhovují. Toto území je nutné dále dělit na plochy např. SV1, SV2 atd. s vlastními regulativy. Naopak do ploch SV zahrnout i plochu BI4-P02.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha BI4 byla ponechána samostatně (mimo SV), je zde již vydáno pravomocné územní rozhodnutí.

Plocha SV byla rozdělena na SV1, SV2, SV3 a SV4, SK4 a BI9.

- SV1 – rozsah dle regulačního plánu (plocha A) a byly stanoveny regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, které by byly pro územní plán příliš podrobné, jako je např. barva střech).
- SV2 – stávající centrum obce, zástavba jádra
- SV3 – bývalé statky
- SV4 – kostel, fara a farní zahrady
- SK4 – pod náměstím (viz připomínka Ing. arch. Ireny Brotánkové č. 23)
- BI9 – drobné domky v severní části náměstí, která má výrazně obytný charakter a s ohledem na charakter zástavby a šířky ulic není smíšené využití vhodné

#### Odůvodnění:

Uvedené připomínky (mimo plochy BI4) byly shledány oprávněnými. Vzhledem k tomu, že pro lokalitu plochy BI4 již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, byla plocha ponechána samostatně (mimo SV). Rozdělením plochy SV na samostatné plochy SV1 až SV4, SK4 a BI9 bylo možné ve využití a podmínkách prostorového uspořádání jednotlivých ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zapracovat.

Regulativy stanovené pro plochy SV2, SV3 a SV4 vychází z regulativů pro plochy SV a byly upraveny a zpřesněny tak, aby lépe zohledňovaly specifika jednotlivých druhů zástavby.

Regulativy pro plochu SK4 vycházejí z regulativů ploch SK a zohledňují specifickou morfologii a tvar lokality.

Regulativy pro plochu BI9 vycházejí z regulativů pro plochy BI a jsou nastaveny tak, aby zohledňovaly specifika zástavby.

Pro podmínky prostorového uspořádání bylo doplněno, že podmínky prostorového uspořádání, stanovené územním plánem, jsou závazné pro umístění nové zástavby a změny dokončených staveb a dále, že podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba již musí řídit stanovenými podmínkami.

#### **Námitka č. 23.5**

Namitatelka navrhuje zcela vypustit u plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) v hlavním využití - bydlení v objektech s vestavěným občanským vybavením, kde toto zabírá nadpoloviční část podlahových ploch a v nepřípustném využití - bytové domy a dále přepracoval nebo rozdělit SV na více ploch s různým využitím.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha SV byla rozdělena na SV1, SV2, SV3, SV4, SK4 a BI9.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou – rozdělením plochy SV na samostatné plochy SV1 až SV4, SK4 a BI9 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit.

Hlavní využití ploch SV1, SV2 a SV4 obsahuje jak možnost využití pro bydlení, tak i možnost využití pro občanské vybavení a všechny kombinace těchto využití. U ploch SV3 je využití pro občanské vybavení podmíněně přípustné, nicméně i zde lze kombinovat s bydlením. Podíl bydlení a služeb nebyl stanoven. Bytové domy ponechány v nepřípustném využití ploch SV2 a SV3, neboť v těchto plochách by s ohledem na charakter zástavby vznikat neměly.

#### **Námitka č. 23.6**

Namitatelka nesouhlasí s podmíněně přípustným využitím plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) - "ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob ... - podmínkou je zajištění parkování pro hosty na vlastním či pronajatém pozemku". Požaduje zrušit možnost parkování na pronajatém pozemku.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha SV byla rozdělena na SV1, SV2, SV3, SV4, SK4 a BI9. V ploše SV1 byla v podmíněně přípustném využití vypuštěna možnost ubytovacích zařízení. V plochách SV2, SV3 a SV4 byla u ubytovacích zařízení podmínka parkování na "pronajatém pozemku" a "vlastním pozemku" nahrazena podmínkou "na vlastním stavebním pozemku" a dále byla zapracována podmínka, že ubytování zařízení dopravně nezatíží okolí. U ploch SV1 až SV4 byly podmínky pro parkování a odstavování vozidel dořešeny i pro další způsoby využití.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Podmínky pro parkování byly zpřesněny, aby nedocházelo k narušení obytných kvalit zástavby.

#### **Námitka č. 23.7**

Namitatelka navrhuje, aby pozemky současných farních zahrad (par. č. 17/1, 17/2, 18 a 21) i plocha veřejné zeleně kolem kostela - parc. č. 19, 20 a částečně plocha parc. č. 325 by měly být ve své hodnotné současné podobě zachovány, z ploch SV vyjmuty a zařazeny do ploch zeleně. Zvláštní význam má ohrazená zahrada parc. č. 17/1, založená J.Š. Baarem - tato by měla být se souhlasem majitele a po úpravách zpřístupněna veřejnosti - optimálně v návaznosti na plochu statku SV-P01

#### **Námitce se vyhovuje.**

Pozemky par. č. st. 4, 17/1, 17/2, 18 a 21, 19, 20 a částečně pozemek parc. č. 325 byly vymezeny jako plocha SV4, pro kterou byly stanoveny vlastní podmínky.

Byly stanoveny podmínky, které umožní dílčí výstavbu pouze na pozemku parc. č. st. 4 (fara) za jasně stanoveným podmínek, přičemž nesmí být narušen vzhled fary (fara je předmětem památkové ochrany). Ve farních zahradách byl stanoven zákaz jakékoliv výstavby mimo drobných vedlejších staveb.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou – pozemky současných farních zahrad i plocha veřejné zeleně kolem kostela musí být ve své současné hodnotné podobě zachovány. (fara je předmětem památkové ochrany). Proto byly vymezeny do samostatné plochy SV4 s regulativy, které zajistí ochranu a rozvoj stávajících hodnot.

#### **Námitka č. 23.8**

Namitatelka žádá o přesné specifikování podmínek využití a posuzování plochy SV - plochy smíšené obytné - centrum obce, jejíž součástí je i plocha současného statku v centrální pozici SV-P01, společně se sousední plochou DS - Z06. A to přestože je na lokalitu zpracován regulační plán. Dále požaduje zachovat podmínku zpracování regulačního plánu z podnětu.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha byla vymezena do samostatné plochy SV1 s regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, jako je např. barva střech), dále bylo upraveno vymezení plochy veřejného prostranství (PV). Pro plochu SV1 byl doplněn požadavek na vytvoření komfortního pěšího prostupu od zastavitelné plochy Z06 na stávající náměstí.

#### Odůvodnění:

Plocha proto byla vymezena do samostatné plochy SV1 s regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, jako je např. barva střech) a bylo upraveno vymezení plochy veřejného prostranství (PV). Vzhledem k tomu, že regulační plán pro tuto lokalitu (lokalita „A“) byl soudem zrušen, byla plocha P01 vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A. Zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí.

#### **Námitka č. 23.9**

Pro plochu SV ve výkresové části současného návrhu je nepřesně zanesen platný regulační plán. Namítkatelka žádá o jeho vyjmutí.

#### **Námítce se vyhovuje.**

Lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese. Lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde jsou regulační plány ve fázi projednávání, byly vyznačeny ve výkrese Základního členění. Chybné zakreslení regulačních plánů bylo opraveno.

#### Odůvodnění:

Jedná se nepřesnost zákresu, která byla na základě došlé námitky opravena. Z důvodu přehlednosti bylo upraveno zakreslení platných a požadovaných regulačních plánů a to tak, že lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese, lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde jsou regulační plány ve fázi projednávání, byly vyznačeny ve výkrese Základního členění.

#### **Námitka č. 23.10**

Namítkatelka žádá o přehodnocení výšky zástavby v ploše OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Maximální výška staveb pro sport a tělovýchovu v ploše plochu OS1 byla ponechána. Byla zpřesněna formulace tak, že maximální výšku lze překročit u staveb pro tělovýchovu a sport, kde potřeba větší výšky vyplývá z technického nebo sportovního předpisu.“ Pro ostatní nespportovní stavby byla stanovena výška 8,5 m a 2 NP.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Plocha OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je určena pro zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci. Technické požadavky na stavby pro sportovní jsou stanoveny v příslušných technických normách, a proto byla podmínka maximální výšky objektu upravena tak, aby bylo možné umístit stavbu pro sportovní využití v souladu s platnými technickými nebo sportovními předpisy. Maximální výška ostatních staveb souvisejících s hlavním využitím byla omezena, aby vhodně navazovala na okolní zástavbu.

#### **Námitka č. 23.11**

Namítkatelka v ploše VS - plochy smíšené výrobní nesouhlasí s podmínkou, že stavby musí být umístěny tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela, protože z jižní části plochy RN1 není dominanta vidět. Naopak je nutno nastolit takové podmínky, aby dominanta zůstala zachována při pohledu ze všech přístupových cest k obci. Území je vůči ploše obytné předdimenzované, pokud zůstane, je nutno přesně specifikovat výšku zástavby, plošnou velikost objektů, požadovat kromě udržené siluety obce i dostatečné množství koncentrované vzrostlé zeleně, která bude mít kromě funkce estetické i funkci hlukové a prachové izolace.

#### **Námítce se vyhovuje.**

Plochy VS byly nově rozčleněny na VS1, VS2 a VS3. Pro všechny tyto plochy byla vypuštěna podmínka, že stavby musí být umístěny tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela. Do podmínek těchto ploch byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

Mezi plochami VS a obytnou zástavbou byl zachován široký zelený prsteneček a podél ul. Slivenecké byl doplněn požadavek na min. 20 m široký pás vzrostlé zeleně.

Odůvodnění:

Jde o lepší nastavení podmínek pro ochranu panoramatu sídla (zachování pohledů na věž kostela), pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí (koncentrovaná vzrostlá zeleň s funkcí hlukové a prachové izolace).

**Námitka č. 23.12**

Namatelka nesouhlasí se zpřístupněním ploch Z19a a Z19b prostřednictvím plochy přestavby P06. Plochy by měly být podmíněně přístupem z navrhovaného obchvatu obce.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Pro plochu Z19b již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch.

Přesunutí podmínky povede ke větší přehlednosti územního plánu.

Je vhodnější zůstat u stanovení podmínky dopravního napojení z navrhovaného obchvatu obce a nevymezovat přímo plochu pro přístupovou komunikaci. Dotčené plochy umožňují umístění komunikace. Pro umístění komunikace je nutné podrobnější prověření řešení křižovatky s obchvatem a s tím související řešení s dotčenými orgány, což nepřísluší územnímu plánu. Z hlediska ÚP přitom není podstatné, kde přesně bude křižovatka umístěna, neboť v této lokalitě mají všechny pozemky stejného vlastníka, je zde stejná bonita ZPF a zhruba stejné výškové vedení plánovaného obchvatu vůči současnému terénu.

Vzhledem k tomu, že plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je vhodnější napojení této lokality přímo z ulice Školní, proto nebyla podmínka napojení z obchvatu plochy Z19a zapracována.

**24. Námitka č. j. MUCE 77952/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 14.12.2018 paní [redacted]

[redacted] námitky které se dotýkají celého území obce Ořech.

**Námitka č. 24.1**

V námitce požaduje upravení definice týkající se celkového obrazu sídla. V kapitole A.3.2. Prostorové uspořádání - pohled na současnou urbanistickou dominantu - centrální část obce (kostel, fara, obklopující zeleň) zachovat v max. míře při realizaci všech staveb v obci ve sporných případech bude tato podmínka ověřena realistickými zákresy do fotografie.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Původní i navrhovaná definice jsou totožné. Zákres do fotografie nelze stanovit jako podmínku, lze ho v případě potřeby vyžádat.

**Námitka č. 24.2**

V námitce požaduje v Kapitole A.4.2. Technická infrastruktura - vodní hospodářství - dešťové vody věnovat větší péči řešení likvidace či naopak udržení vody na pozemcích majitelů i mimo ně. Jedná se především o větší rozvojové lokality Z09 – VS, Z12 – VS, Z23 - BI7, Z02, kde lze v rámci zpracování regulačních plánů či jiné navazující ÚPD vymezit plochy pro retenční nádrže či suché poldry.

**Námitce se vyhovuje.**

Do kap. A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství – Dešťové vody a ploch s rozdílným způsobem využití byla zapracována podmínka týkající se likvidace dešťových vod - pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí a následným odváděním. Do kapitoly A.6.2 do obecných podmínek bylo dále doplněno, že ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách lze umisťovat stavby a zařízení pro retenci vody a pro její zasakování.

Odůvodnění:

Jde o lepší nastavení podmínek pro zasakování a retenci dešťových vod. Vzhledem k tomu, že je stále více omezováno přirozené vsakování dešťových vod, je nutné jejich přirozené zasakování

podporovat. Rychlým odtokem vody z velkých území, kdy se dešťové vody přirozeně nevsakují, dochází ke snižování hladiny podzemních vod a podzemní zdroje rychleji vysychají. Rychlý odtok vody z území při přivalových deštích také způsobuje povodně. Vsakování vody má proto velký bezpečnostní význam a navíc doplňuje zásoby podzemní vody, které se stále zmenšují.

#### **Námitka č. 24.3**

V námitce požaduje do Kapitoly A.4.3. Dopravní infrastruktura doplnit podmínku na min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku u každého nově vznikajícího obytného objektu.

##### **Námitce se částečně vyhovuje:**

V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura – Doprava v klidu byl text týkající se odstavňých upraven na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“. V návaznosti byly konkrétní požadavky na řešení dopravy v klidu také doplněny pro jednotlivé plochy.-

##### Odůvodnění:

Podmínku zajištění dopravy v klidu na stavebním pozemku stanovuje Vyhláška č. 501/2006 Sb. Územní plán může zpřísnit počet parkovacích a odstavňých stání v závislosti na konkrétní situaci v obci. Původní znění podmínky v kapitole A.4.3 by s ohledem na nové nastavení podmínek bylo zmatečné a bylo třeba jej upravit.

#### **Námitka č. 24.4**

V námitce požaduje, aby v nově navržených rozvojových lokalitách při koncipování zástavby byl preferován pohyb pěších. Během zpracování následné ÚPD vytvořit trasy pro pěší dopravu. Návrh tras zanést do schématu S2 - KONCEPCE DOPRAVY a podmínek využití jednotlivých ploch.

##### **Námitce se částečně vyhovuje:**

Do textové části kapitola A.4.3. Dopravní infrastruktura – Místní a účelové komunikace byl doplněn požadavek, aby byl preferován pohyb pěších. Do grafické části nebyly trasy zakresleny.

##### Odůvodnění:

V nově navržených lokalitách je Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovena šířka veřejného prostranství. Jeho součástí jsou kromě pozemní komunikace také chodníky a zeleň.

#### **Námitka č. 24.5**

Námitka ke Kapitole A.4.4. Občanské vybavení, veřejná prostranství - v Návrhu chybí plocha pro vznik prodejny typu malého marketu, který by nezatížil dopravně intravilán obce. Optimální polohou by byl pozemek severně od obce v přímé návaznosti na předpokládanou kruhovou křižovatku (v západním směru), rozvojová plocha Z02 - VS.

##### **Námitce se vyhovuje.**

Plochy s rozdílným způsobem VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Zastavitelná plocha Z02 je vymezena jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Pro tuto plochu byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím. Plocha nebyla vymezena v grafické části Návrhu.

##### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Pro plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti a běžný obchod bude možné umístit kde konkrétní aktuální situace. Vhodných pozemků je v těchto plochách více a není nutné omezovat umístění marketu pouze v ploše Z02.

#### **Námitka č. 24.6:**

Námitka ke Kapitole A.6.3. Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - bydlení v rodinných domech a) hlavní využití str. 33. Podatel požaduje konkretizovat představu protihlukových opatření. Jakékoli protihlukové opatření v této ploše nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce, optimálním řešením je tuto podmínku vůbec neuvádět, na objekty v uvedeném území se vztahují hygienické

normy a je na vhodném architektonickém řešení objektu, aby nebyly obtěžovány hlukem z pražského okruhu.

**Námitce se částečně vyhovuje:**

Podmínku nelze vypustit. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje.

Byla doplněna podmínka, že protihlukové opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce. Byla doplněna podmínka prokázání, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Případná protihluková opatření budou řešena s ohledem na okolní zástavbu a na panorama obce. Optimálním řešením je otázku hluku řešit vhodným architektonickým návrhem objektů, kde nejsou dodatečná protihluková opatření vůbec nutná.

**Námitka č. 24.7:**

Námitka ke Kapitole A.6.3. Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - bydlení v rodinných domech c) podmínečně přípustné využití str. 33 textové části. Namítkatelka požaduje občanské vybavení místního významu přesunout do přípustného využití, decentralizovat tak vybavenost drobnými stavbami vybavenosti (malý klub, prodejna) a oživit čistě obytné plochy a současně požaduje, aby plocha pro občanskou vybavenost byla limitována např. výměrou pozemku do 1000 m<sup>2</sup> či jinou v lokalitě typickou.

**Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Možnost občanského vybavení místního významu bylo ponecháno jako podmíněně přípustné.

Možnost umístění staveb pro občanské vybavení je hlavním popř. přípustným využitím v ploše smíšené obytné – centrum obce (SV), ploše smíšené obytné – komerční (SK), v ploše občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV1) a v ploše smíšené výrobní (VS). Umístění samostatných staveb pro občanské vybavení by vyvolalo zvýšení nároků na dopravu a tím k negativním vlivům na pohodu bydlení.

**Námitka č. 24.8:**

Namítkatelka nesouhlasí s přípustnou kapacitou ubytovacího zařízení (až 30 osob) v ploše BI6. Tuto kapacitu lze realizovat pouze, pokud nevzniknou nové nároky na jedinou příjezdovou komunikaci, tato by neměla být měněna ani v kapacitě ani v kvalitě povrchu.

**Námitce se vyhovuje:**

Maximální přípustná kapacita osob pro ubytování byla ponechána. Pro plochu Bydlení v rodinných domech (BI6) byla zapracována podmínka zajištění dostatečně kapacitní komunikace pro ubytovací zařízení, popř. bude prokázáno, že stávající komunikace je dostačující. Přístupová komunikace byla přesunuta z ploch DS – Dopravní infrastruktura silniční do ploch DX – Dopravní infrastruktura cesty.

Odůvodnění:

Stanovení maximální přípustné kapacity osob pro ubytování bylo řešeno v rámci společného jednání.

Zařazení komunikace do ploch DX reflektuje reálný charakter cesty (štěrkový povrch) a zabraňuje jejímu vyasfaltování či jiné změně kvality povrchu, který by vedl k jejímu ztraktivnění pro automobily a potažmo ke zvýšení dopravní zátěže a snížení rekreační využitelnosti pro procházky.

**Námitka č. 24.9:**

Namítkatelka nesouhlasí s podmínkami prostorového uspořádání str. 33 a 34 textové části, konkrétně k podmínce, že všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastních pozemcích nebo na plochách vymezených parkovišť. Podatel ji pokládá za nadbytečnou poznámku, je nutno rozlišovat plochy se současnou zástavbou, kde podmínku dostatečných ploch na vlastním pozemku často nelze splnit. Naopak v nově vznikající zástavbě musí být jasně uvedeno, že parkování v min. množství 2 stání musí být vyřešeno na vlastním pozemku bez výjimky.

**Námitce se vyhovuje.**

V kapitole A.4.3. Dopravní infrastruktura byla podmínka týkající se odstavných stání „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních pozemků – v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch.“ upravena na znění „Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch“.

Podmínky jednotlivých ploch byly upraveny takto:

- u ploch BI1 až BI7 a SX1 a SX2 byla stávající podmínka ohledně parkování nahrazena novým zněním: „stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání“ a „u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy“. Stejně byly podmínky nastaveny i pro nově vymezenou plochu BI8.
- u nově vymezené plochy BI9 je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, přičemž pro pozemky, které to svou velikostí a uspořádáním neumožňují, bude možné zajistit stání aut také na veřejném parkovišti ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m.
- u ploch SV1 až SV4 jsou podmínky pro parkování a odstavování vozidel řešeny v návaznosti na podmínky v platném Územním plánu obce Ořech s tím, že obecně je požadováno umisťovat stání na vlastním stavebním pozemku, ale jsou možná i jiná řešení (např. u zvláště malých pozemků, u parkování návštěvníků a zákazníků, apod.)
- u stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) lze řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na parkovišti v zastavitelné ploše Z06.
- u ploch SK1 až SK4, VS, VZ a dále u zastavitelných ploch OV1, OV2 a OS1 je upravena podmínka ohledně parkování – nově zní „všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku“.

#### Odůvodnění:

Podmínku zajištění dopravy v klidu na stavebním pozemku stanovuje Vyhláška č. 501/2006 Sb. Územní plán může zpřísnit počet parkovacích a odstavných stání v závislosti na konkrétní situaci v obci.

Původní znění podmínky v kapitole A.4.3 by s ohledem na nové nastavení podmínek bylo zmatečné a bylo třeba jej upravit. Důvodem výše uvedených podmínek je snaha nezvyšovat míru parkování v ulicích, ale zároveň umožnit řešení specifických případů, kdy parkování na vlastním pozemku není možné. Ve prospěch občanského vybavení v centru obce bude navíc sloužit nové parkoviště na zastavitelné ploše Z06. Vzhledem k tomu, že v stabilizované plochy OV1 a OS1 neumožňují umístění dostatečného počtu stání na vlastním pozemku bude možné řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06.

#### **Námítka č. 24.10:**

Namitatelka nesouhlasí s podmínkou pro plochu BI4, dle které musí být stavby umisťovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako navazující zástavba, protože podél ulice Karlštejské je třeba vytvořit chodník pro pěší, je nutno tedy tuto podmínku vyjmout.

#### **Námítce se vyhovuje:**

Podmínka, která stanovuje, že stavby musí být umisťovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství jako okolní zástavba v ploše Bydlení v rodinných domech (BI4) byla vypuštěna a nahrazena formulací, že stavby musí svým rázem – tj. svým objemem, tvarem a měřítkem navazovat na původní zástavbu.

#### Odůvodnění:

Stávající uliční prostor ul. Karlštejské je stísněný a neumožňuje ani umístění chodníku, ani dopravně vyhovující napojení přilehlých pozemků v ploše BI4, pokud by stavby musely stát na uliční čáře jako je tomu u navazující zástavby. S ohledem na vyřešení těchto problémů (a na možnost urbanisticky přívětivějšího řešení ul. Karlštejské jakožto hlavní tepny obce) byla podmínka upravena. Z urbanistického hlediska je v tomto místě mnohem podstatnější objem, tvar a měřítko budov, než jejich přesné umístění.



**Námitka č. 24.11:**

Namitatelka nesouhlasí s maximální výškou staveb hlavního a podmíněně přípustného využití (2 nadzemní podlaží+podkroví a zároveň výška max. 10 m. pro plochu BI4. V uvedeném území překračuje výšku stávající okolní zástavby, mění typické panorama obce při pohledu od severu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Maximální výška staveb odpovídá platnému územnímu rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněnému územním rozhodnutím spis. zn. výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU. S ohledem na platné ÚR nelze podmínky zpřísnit.

Bezprostředně navazující zástavba na jihu a jihozápadě je rovněž o výšce 2 NP + podkroví a zároveň cca 10 m, takže k překročení výšky okolní zástavby nedojde.

**Námitka č. 24.12:**

Namitatelka v ploše BI4 nesouhlasí s koeficientem zastavění max. 20%, zpevněných ploch max. 10%, zeleně min. 70%. V uvedeném území lze přistoupit na větší zastavěnost, která bude lépe odpovídat okolní zástavbě.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Koeficienty zastavěnosti, zpevněných ploch a zeleně v ploše BI4 pro pozemky ostatních rodinných domů a pozemky podmíněně přípustného využití, nebo podmíněně přípustné využití zahrnující změněny na tyto hodnoty: zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%. Koeficienty pro řadové rodinné domy zůstaly nezměněny.

Odůvodnění:

Pro všechna využití kromě řadových rodinných domů byly v ploše BI4 sjednoceny a zmírněny koeficienty tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu plochy a aby byly srovnatelné s dalšími plochami obdobného charakteru, kde se koeficienty na základě podaných připomínek a námitek měnily. Pro řadové rodinné domy jsou v této ploše již nyní nastaveny koeficienty 35%, 10% a 55% (tj. mírnější, než jsou nastaveny pro ostatní způsoby využití), které byly převzaty ze stávající ÚPO Ořech. V souladu s těmito regulativy bylo vydáno územní rozhodnutí spis. zn. výst. 8861/2016/To/O/P16/1, MUCE 60900/2017 OSU, změněné úz. rozhodnutím spis. zn. výst. 21669/2018/To/O/P415, MUCE 24933/2019 OSU, které je dosud platné a na jeho základě byla realizována výstavba.

**Námitka č. 24.13:**

Namitatelka nesouhlasí s koeficientem zastavění 20% v ploše BI5. V uvedeném území je takto nízká zastavěnost velmi omezující (reálně 140 m<sup>2</sup>), charakter okolní zástavby by odpovídal vyšší zastavěné ploše na úkor zeleně.

**Námitce se vyhovuje.**

Koeficienty byly změněny na tyto hodnoty: zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 50%.

Odůvodnění:

Koeficienty pro všechna využití byly sjednoceny a zároveň zmírněny tak, aby lépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu zastavitelné plochy.

**Námitka č. 24.14:**

Namitatelka nesouhlasí s maximální výškou staveb oplocení 2,8 m, pro plochy BI6. Je nejasně specifikováno, ke které části oplocení se výška vztahuje.

**Námitce se vyhovuje.**

V ploše Bydlení v rodinných domech (BI6) byla vypuštěna podmínka maximální výšky oplocení.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. S ohledem na charakter areálu a jeho okolí není možné jednotně stanovit maximální výšku staveb oplocení.

**Námitka č. 24.15:**

Namitatelka nesouhlasí s maximální výškou staveb pro plochu BI7 (2 nadzemní podlaží a zároveň výška max. 8,5 m). Území by mělo umožnit stavbu objektů s plochou střechou, avšak uvedená

podmínka umožňuje realizaci objektů se 2 NP a "neobytným podkrovím". Podatel navrhuje uvést 2 možnosti: 2 nadzemní podlaží a zároveň výška max. 7 m nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví zároveň výška max. 8,5 m.

**Námitce se vyhovuje.**

V ploše Bydlení v rodinných domech (BI7) byla stanovena výška pro jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím (se šikmou střechou - 1NP + podkroví) 9 m. Pro dvoupodlažní rodinný dům s rovnou střechou (2 NP) byla stanovena výška 7,5 m. V kapitole A.6 bylo upřesněno, že maximální výška staveb je výška mezi nejvyšším bodem hřebene či atiky objektu a nejnižším bodem navazujícího rostlého terénu.

Odůvodnění:

Stanovené výšky vycházejí z maximální výšky navazující zástavby, která je z hlediska výškového uspořádání s plochami BI7 srovnatelná – jde o rovinný terén ve vazbě na okraj obce, zastavěný rodinnými domy. Výšky byly ověřeny na reálných příkladech a umožňují výstavbu běžného rodinného domu buď se šikmou střechou o sklonu do 45° s vestavěným podkrovím, anebo s rovnou střechou nad druhým podlažím. Uvedené měření maximální výšky je běžně používaným regulativem v územních plánech.

**Námitka č. 24.16:**

Namitatelka nesouhlasí s min. velikostí pozemků 1500 m<sup>2</sup> v ploše BI7. Okolní pozemky stávající zástavby mají výměru cca 1000 m<sup>2</sup>. Vhodnější řešení je velikost parcel 900 - 1200 m<sup>2</sup>, přičemž je významnější preferovat hodnotné celkové řešení území regulačním plánem.

**Námitce se vyhovuje.**

Minimální velikost pozemku v ploše Z20 (BI7) byla stanovena na 900 m<sup>2</sup>. Velikost pozemku v ploše Z23 (BI7) byla rovněž stanovena na 900 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění:

Min. velikost pozemku 900 m<sup>2</sup> je vzhledem k okolní zástavbě přiměřená (běžné pozemky jsou tam cca 800 až 1100 m<sup>2</sup>). Zároveň obě lokality tvoří přechod do volné krajiny, takže zde není vhodné uvažovat s menšími pozemky (a tedy i s větší hustotou zástavby), jako je tomu ve vazbě na centrum obce. Pro obě lokality jsou také již pořizovány regulační plány.

**Námitka č. 24.17:**

Namitatelka nesouhlasí se zařazením obou zastavitelných ploch Z23 a Z20 do stejné funkční plochy (BI7). Bylo by vhodnější vymezit např. Z23-BI7 a Z20-BI8.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Zastavitelné plochy Z23 a Z20 byly vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití - Bydlení v rodinných domech (BI7). Vzhledem k tomu, že obě lokality jsou obdobné, obě se nachází na okraji obce, proto byly ponechány ve stejné funkční ploše (BI7).

**Námitka č. 24.18:**

Namitatelka namítá, že chybí upřesňující podmínky pro regulační plán pro zastavitelnou plochu Z23

- prostupnost území pro pěší ve směru Hájovka, křižovatka Kopaninská a Ke Kalinovu mlýnu a spojit s plochou veřejného prostranství.
- silniční dopravu v návaznosti na stávající komunikace na Beránku, avšak tak, aby nedošlo k výraznému zvýšení jejich zatížení (preferovat Z a J vjezd z Kopaninské ulice)
- min. jeden pozemek o ploše 900 až 1200 m<sup>2</sup> vymezit pro občanskou vybavenost (kulturní, církevní stavba, obchod, drobné sportoviště), která bude objemově odpovídat regulativům obytné zástavby. Plošné využití tohoto pozemku by bylo jiné - např.: koeficient zastavěnosti 30%, zeleň min. 50%

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Do podmínek plochy Bydlení v rodinných domech (BI7) byla pro zastavitelnou plochu Z23 doplněna podmínka prostupnosti území. Nově umísťované komunikace musí navazovat na stávající. Pozemek pro občanské vybavení nebyl v zastavitelné ploše Z23 (v ploše BI7) vymezen. Pro tuto plochu byla stanovena podmínka, že součástí lokality bude povinně pozemek pro občanské vybavení.

### Odůvodnění:

Prostupné území umožňuje obyvatelům přirozenou pěší docházku k občanskému vybavení, zastávkám hromadné dopravy, rekreačnímu zázemí atd. a tím snižuje zbytnou dopravní zátěž, posiluje sociální kontakty a bezpečnost a usnadňuje prostorovou orientaci. Jde proto o jednu ze základních složek kvalitního obytného prostředí, kterou nelze vztahovat jen k jednotlivé zastavitelné ploše, ale s ohledem na logické prostorové návaznosti i k celému souvisejícímu území.

Vzhledem k rozloze zastavitelné plochy a její poloze ve větší vzdálenosti od centra obce, kde se nachází občanské vybavení, je třeba zde vytvořit podmínky pro vznik alespoň základní vybavenosti.

Původní znění podmínky týkající se povinnosti zahrnutí veřejných prostranství v zastavitelných plochách v ploše B17 větších než 2 ha bylo upraveno tak, aby neobsahovalo odkaz na aktuálně platnou vyhlášku (Vyhláška č. 501/2006 Sb.), ale současně aby znění této podmínky bylo s platnou vyhláškou v souladu.

### **Námitka č. 24.19:**

Namitatelka navrhuje, aby součástí plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) byla i plocha P02 (v Návrhu B14). Případně je nutno přehodnotit podmínky zástavby na severních pozemcích podél ulice Karištejnské až po křižovatku V chaloupkách (např. vyjmout jako samostatnou plochu SV2, taktéž objekty V Chaloupkách jsou specifické hustotou zástavby). Všeobecně stanovené regulativy pro nesourodou zástavbu centra obce nejsou vhodné.

### **Námítce se vyhovuje.**

Plocha B14 byla ponechána samostatně (mimo SV), je zde již vydáno pravomocné územní rozhodnutí.

Plocha SV byla rozdělena na SV1, SV2, SV3 a SV4, SK4 a B19.

- SV1 – rozsah dle RP (plocha A); regulativy dle platného a byly stanoveny regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, které by byly pro územní plán příliš podrobné, jako je např. barva střech).
- SV2 – stávající centrum obce, zástavba jádra
- SV3 – bývalé statky
- SV4 – kostel, fara a farní zahrady
- SK4 – pod náměstím (viz připomínka Ing. arch. Ireny Brotánkové č. 23)
- B19 – drobné domky v severní části náměstí, která má výrazně obytný charakter a s ohledem na charakter zástavby a šířky ulic není smíšené využití vhodné

Regulativy pro plochy SV2, SV3 a SV4 vycházejí z regulativů pro plochy SV a byly upraveny a zpřesněny tak, aby lépe zohledňovaly specifika jednotlivých druhů zástavby.

Regulativy pro plochu SK4 vycházejí z regulativů ploch SK a zohledňují specifickou morfologii a tvar lokality.

Regulativy pro plochu B19 vycházejí z regulativů pro plochy BI a jsou nastaveny tak, aby zohledňovaly specifika zástavby.

Pro stávající zástavbu byly zapracovány obecné podmínky, dle kterých podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem jsou závazné pro umístování nové zástavby a změny dokončených staveb. Tyto podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba již musí řídit stanovenými podmínkami.

### Odůvodnění:

Uvedené připomínky (mimo plochy B14) byly shledány oprávněnými. V souladu s požadavkem obce na rozdělení plochy SV na samostatné plochy SV1 až SV4, SK4 a B19 bylo možné v podmínkách využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch lépe zohlednit specifika jednotlivých lokalit a požadované úpravy zapracovat.

### **Námitka č. 24.20:**

Namitatelka nesouhlasí s hlavním využitím plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) - "bydlení v objektech s vestavěným občanským vybavením, kde toto zabírá nadpoloviční část podlahových ploch". Požadavek brání drobnému podnikání, poměr lze i otočit.

### **Námítka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Hlavní využití ploch SV1, SV2 a SV4 obsahuje jak možnost využití pro bydlení, tak i možnost využití pro občanské vybavení a všechny kombinace těchto využití. U ploch SV3 je využití pro občanské vybavení podmíněně přípustné, nicméně i zde lze kombinovat s bydlením. Stanovené podmínky tedy nebrání umístění občanského vybavení ani drobnému podnikání.

#### **Námitka č. 24.21:**

Namitatelka nesouhlasí s podmíněně přípustným využitím plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) - "ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob ... - podmínkou je zajištění parkování pro hosty na vlastním či pronajatém pozemku". Podmínka by měla připustit pouze parkování na vlastním pozemku a to ještě v případě, že nedojde k dopravnímu zatížení okolí.

#### **Námitce se vyhovuje.**

V Plochách smíšených obytných - jádrových (SV2, SV3 a SV4) byla u ubytovacích zařízení podmínka parkování na "pronajatém pozemku" a "vlastním pozemku" nahrazena podmínkou "na vlastním stavebním pozemku" a současně byla zapracována povinnost prokázání, že při využití pro ubytovací zařízení nedojde k většímu dopravnímu zatížení okolí.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Cílem je ochránit stávající zástavbu před nadměrnou dopravní zátěží (včetně dopravy v klidu).

#### **Námitka č. 24.22:**

Namitatelka nesouhlasí s podmínkami prostorového uspořádání plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) - chybí výškové omezení novostaveb a požaduje jasně deklarovat, že nemohou výškově přesahovat okolní zástavbu v téže funkční ploše.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Na základě připomínek a námitek po veřejném projednání byla plocha smíšené obytné - centrum obce (SV) rozdělena na plochy SV1, SV2, SV3 a SV4, SK4 a BI9.

Výšková hladina byla těchto ploch byla nastavena odlišně pro jednotlivé plochy SV1 až SV4, SK4 a BI9 a to na základě podrobnějšího zohlednění jejich charakteru:

- SV1 – max. 2NP + podkroví a zároveň max. 12 m
- SV2 a SV3 – zachovat stávající výškovou hladinu staveb
- SV4 – u stávajících staveb zachovat jejich výškovou hladinu, u novostaveb při západní hranici pozemku max. 2NP + podkroví a zároveň max. 11 m, jinde max. 1NP + podkroví a zároveň max. 8,5 m
- SK4 - max. 2NP + podkroví a zároveň max. 11 m
- BI9 - u stávajících staveb zachovat jejich výškovou hladinu, u novostaveb max. 1NP + podkroví a zároveň max. 8,5 m

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Rozdělení plochy umožňuje lépe reagovat na různé charakteristiky zástavby, které se v jádrovém území obce nacházejí.

#### **Námitka č. 24.23:**

Namitatelka upozorňuje, že pozemky parc. č. st. 17/1 a 28/3 nelze při dodržení podmínek prostorového uspořádání 3,4,5 smysluplně využít. Bydlení nízké kvality je možné jen v případném podkroví, ostatní plochy lze využít jen komerčně, ovšem s nárokem na parkovací a tedy zpevněné plochy. Pokud dojde k ustoupení "novostavby" od komunikace pro potřeby chodníku, nelze splnit požadavek na 25% zastavěné plochy a 30 % zpevněných ploch

#### **Námitce se vyhovuje**

Byla vymezena nová plocha SK4, pro kterou byly stanoveny vlastní regulativy. Byl stanoven maximální koeficient zastavění 60%, minimální koeficient zeleně 5%, maximální výška staveb 2 NP + podkroví a zároveň max. 11 m. Vybudování chodníku je požadováno pro všechna nová využití (tedy i pro bydlení), přičemž hlavní stavba musí k chodníku bezprostředně přiléhat.

#### Odůvodnění:

Plocha je svým podlouhlým tvarem a morfologií terénu specifická a nově stanovené podmínky zohledňují stávající zástavbu, která spoluutváří obraz historického jádra obce. Je žádoucí, aby i v případě přestavby stávajících staveb či jejich nahrazení novostavbami bylo možné jejich objemy zachovat resp. znovu vystavět.

#### **Námitka č. 24.24:**

Namitatelka upozorňuje, že součástí plochy smíšené obytné - centrum obce (SV) jsou nevhodně pozemky současných farních zahrad (par. č. 17/1, 17/2, 18 a 21) i plocha veřejné zeleně kolem kostela - parc. č. 19, 20 a částečně plocha parc. č. 325. Tyto pozemky by měly být ve své hodnotné současné podobě zachovány a z ploch SV vyjmuty a zařazeny do ploch zeleně. Zvláštní význam má ohrazená zahrada parc. č. 17/1, založená J.Š. Baarem - tato by měla být se souhlasem majitele a po úpravách zpřístupněna veřejnosti - optimálně v návaznosti na plochu statku SV-P01.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Pozemky, včetně zahrady na pozemku parc. č. 17/1 byly vymezeny jako plocha SV4, pro kterou byly stanoveny vlastní podmínky, které umožní dílčí výstavbu pouze na pozemku parc. č. 4 (fara) za jasně stanovených podmínek, přičemž nesmí být narušen vzhled fary. Ve farních zahradách byl stanoven zákaz jakékoliv výstavby mimo drobných vedlejších staveb.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou – pozemky současných farních zahrad i plocha veřejné zeleně kolem kostela musí být ve své současné hodnotné podobě zachovány. Fara je předmětem památkové ochrany, proto byly dotčené pozemky vymezeny do samostatné plochy SV4 s regulativy, které zajistí ochranu a rozvoj stávajících hodnot.

#### **Námitka č. 24.25:**

Namitatelka navrhuje vyčlenit plochu současného statku v centrální pozici SV-P01 (společně s plochou PV) z plochy SV a území statku a přilehlého pozemku Z06-DS spojit do jedné řešené plochy, s vlastními regulativy. Regulační plán na tuto lokalitu odmítnout a výstavbu podmínit opět novým regulačním plánem se zadáním podmínek vhodných pro vznik urbanisticky hodnotného území propojujícího prostor kostela, fary, stávajícího náměstí a sokolovny.

Umístit plochu nového náměstí, v návaznosti na současné náměstí-křižovatku a na prostor mezi kostelem a farou, občanskou a kulturní vybavenost, zdravotnická zařízení, služby, obchody, bydlení v bytových nebo pečovatelských domech, preferovat malé a startovní byty se sníženým požadavkem parkovacích míst, v přízemních prostorech bytových domů prostory pro drobné služby či provozovny, doprava výhradně a jen obslužná, nebudou tvořeny komunikace, ale jen pojízdné plochy určené především pěšímu pohybu, parkovací místa pro rezidenty preferovat integrovaná - podzemní, parkovací plochy pro návštěvníky omezit na dobře promyšlený počet, přístup k nim z ulice Zbuzanské od sokolovny, zapojit výše uvedený pozemek parc. č. 17/1 Baarovy zahrady - jako klidové zelené místo, objekty by hmotově měly respektovat rozměry větších stávajících objektů v centru obce, 2 nadzemní podlaží a podkroví, výška do 10 m

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha P01 byla vymezena do samostatné plochy SV1 s regulativy, dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, jako je např. barva střech).

#### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Plocha byla vymezena do samostatné plochy SV1 s regulativy dle platného ÚPO (kromě těch, které převzít nelze, jako je např. barva střech).

Vzhledem k tomu, že regulační plán pro tuto lokalitu (lokalita „A“) byl soudem zrušen, byla plocha P01 vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A.

#### **Námitka č. 24.26:**

Namitatelka upozorňuje, že pro plochu SV ve výkresové části současného návrhu je nepřesně zanesen platný regulační plán - z výše uvedených důvodů by toto členění nemělo být z dokumentace odstraněno

#### **Námitce se vyhovuje.**

Lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese. Lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde se regulační plán projednává, byly vyznačeny ve výkrese Základního členění. Chybné zakreslení regulačních plánů bylo opraveno.

#### Odůvodnění:

Jedná se nepřesnost zákresu, která byla na základě došlé námítky opravena. Z důvodu přehlednosti bylo upraveno zakreslení platných a požadovaných regulačních plánů a to tak, že lokality s platnými regulačními plány byly vyznačeny v Koordinačním výkrese, lokality s povinností pořízení regulačního plánu a lokality, kde jsou regulační plány ve fázi projednávání, byly vyznačeny ve výkrese Základního členění.

#### **Námitka č. 24.27:**

Namitatelka u plochy SK - plochy smíšené obytné - komerční nesouhlasí s výškou objektů 10 m a s tím, že nesmí dojít k rozdělení plochy na více stavebních pozemků. Při zastavěnosti 20% mohou vzniknout objekty o zastavěné ploše až 1400 m<sup>2</sup> ( při ul. Karlštejská), objemově odpovídající průmyslové hale. Navrhuje naopak plochy rozdělit na menší pozemky (např. 2000 m<sup>2</sup>)

#### **Námitce se částečně vyhovuje**

Plocha SK byla rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce). Pro každou z těchto ploch byly stanoveny vlastní regulační podmínky, které zohledňují její specifika.

Pro plochy SK1 až SK3 byla stanovena maximální výška objektu 8 m pro 2NP (stavby s rovnou střechou) a 9,5 m pro 1NP+podkroví (stavby se šikmou střechou), pro plochu SK4 maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m. Tyto výšky vychází z navazující zástavby, ovšem jsou oproti ní stanoveny o 0,5 m vyšší – to umožní v přízemí staveb v plochách SK budovat provozovny a zároveň zabrání přílišné výšce staveb.

Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel. Pro zabránění výstavby příliš objemných objektů byla stanovena maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou 400 m<sup>2</sup>. Zastavěnost v plochách SK bude maximálně 30%, vyjma nově vymezené plochy SK4, kde bude maximálně 60%.

#### Odůvodnění:

Důvodem pro úpravu výšky u ploch SK1 a SK3 je její poloha ve volné krajině (odtrženě od sídla) a potřeba zapojit zástavbu do krajiny. Východiskem pro nové nastavení výškové regulace v plochách SK2 a SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m, což umožní vybudování provozovny v přízemí objektů a přitom negativně neovlivní charakter zástavby.

V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod a tato podmínka byla vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy. Maximální zastavěnost byla také upravena s ohledem na využitelnost pozemků v plochách SK1 až SK4, přičemž byla zohledněna hustota zástavby v sousedství.

#### **Námitka č. 24.28:**

Vzhledem k tomu, že jednotlivé lokality plochy SK jsou značně rozdílné, namitatelka navrhuje každou plochu SK řešit samostatně (např. SK1, SK2 a SK3) podle jejich specifických požadavků na využití. Při ul. Karlštejská více regulovat hlavní a přípustné využití, výšku objektů (tzn. v hlavním využití vyjmout nerušící výrobu a naopak doplnit bydlení v rodinných domech s podílem občanského vybavení, výšku objektů přizpůsobit okolní zástavbě), pro Z26 navrhuje nedělit dále plochu, pouze stanovit max. zastavěnou plochu a plochy zpevněné a výškově a hmotově udržet nové objekty v podobném vzhledu jako přilehlou zástavbu lokality Zmrzlík. Hlavní využití pro ubytovací zařízení podmínit parkovací kapacitou pouze na vlastním pozemku. U plochy SK Zbuzanská připustit drobnou nerušící výrobu, ale omezit zastavěnou plochu (např. 400 m<sup>2</sup>) každého volně stojícího objektu, ať už v celé ploše nebo v dělených pozemcích, při dosažení 20% zastavitelnosti. Výšku stanovit např. 8,5 m.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Plocha SK byla rozdělena na plochy SK1 (Z04), SK2 (Z21), SK3 (Z27+Zmrzlík) a SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce). Pro každou z těchto ploch byly stanoveny vlastní regulační podmínky, které zohledňují její specifika.

- Nerušící výroba je nově umožněna pouze v ploše SK1, která nesousedí s obytnou zástavbou, a v ploše SK4 za podmínky, že nebude mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení. V plochách SK2 a SK3 je nerušící výroba nyní nepřipustná.
- Pro plochy SK1 až SK3 byla stanovena maximální výška objektu 8 m pro 2NP (stavby s rovnou střechou) a 9,5 m pro 1NP+podkroví (stavby se šikmou střechou), pro plochu SK4 maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m. Tyto výšky vychází z navazující zástavby, ovšem jsou oproti ní stanoveny o 0,5 m vyšší – to umožní v přízemí staveb v plochách SK budovat provozovny a zároveň zabrání přílišné výšce staveb.
- Pro plochy SK1 a SK2 byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel.
- Pro zabránění výstavby příliš objemných objektů byla v plochách SK1 až SK4 stanovena maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou 400 m<sup>2</sup>. Zastavěnost v plochách SK bude maximálně 30%, vyjma nově vymezené plochy SK4, kde bude maximálně 60%.
- Pro plochy SK1 až SK4 byla upravena podmínka ohledně parkování na znění: „všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku“; u plochy SK3 (Zmrzlík) je tato podmínka ještě zvláště zdůrazněna pro ubytovací zařízení.

#### Odůvodnění:

Námítky byly převážně shledány odůvodněnými a bylo jim vyhověno:

- Nerušící výroba je v plochách SK2 a SK3 s ohledem na charakter navazující zástavby skutečně nevhodná. V ploše SK4, která leží při páteřní komunikaci v návaznosti na plánovaný obchvat obce, je při splnění stanovených podmínek nerušící výroba přípustná. V ploše SK1 není s ohledem na její polohu za plánovaným obchvatem obce důvod nerušící výrobu zakazovat.
- Východiskem pro nové nastavení výškové regulace v plochách SK1 až SK4 jsou výšky navazující zástavby, zvýšené o 0,5 m. To umožní vybudování provozovny v přízemí objektů (v návaznosti na podmínky využití ploch) a přitom negativně neovlivní charakter zástavby ani krajinný ráz.
- V plochách SK1 (Z04) a SK2 (Z21) není pro zákaz dělení parcel významný důvod a tato podmínka byla vypuštěna. Plocha SK3 (Z27+Zmrzlík) je však samostatnou enklávou zástavby v krajině bez napojení na kanalizaci a bez adekvátní dostupnosti občanského vybavení – pro dělení parcel a další výstavbu zde nejsou vhodné podmínky. Plocha SK4 (nová plocha přestavby severně od jádra obce) zahrnuje pozemek jednoho vlastníka o souhrnné ploše jen cca 700 m<sup>2</sup>, navíc situovaný v dopravně problematickém místě – s ohledem na to není jeho další dělení vhodné.
- Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla zmenšena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovené způsoby využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy. Maximální zastavěnost byla upravena s ohledem na využitelnost pozemků v plochách SK1 až SK4, přičemž byla zohledněna hustota zástavby v sousedství.
- Jde o zpřesnění původní formulace.

#### **Námítka č. 24.29:**

Namitatelka upozorňuje u plochy Z37 (SX1) a Z05(SX2) - plochy smíšené obytné - specifické na nesrozumitelnost přípustného využití. Regulativy tak jsou pro některá využití nevhodné. Bylo by vhodné obě plochy posuzovat zvlášť

#### **Námítka se zamítá:**

##### Odůvodnění:

Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že Hlavní využití v plochách smíšených obytných - specifických (SX1) a (SX2) není stanoven, byl bod a) "Hlavní využití" vypuštěn. Obě plochy mají společné přípustné využití a podmíněně přípustné a část podmínek

prostorového uspořádání. Část podmínek prostorového uspořádání již je stanovena pro každou plochu zvlášť, v souladu s navazujícími lokalitami. Nebylo tedy nutné plochy dále rozlišovat.

**Námitka č. 24.30:**

Namitatelka navrhuje plochu Z37 využít pro bydlení. SZ cíp této plochy vyjmout ve prospěch širšího zeleného pásu ZV v tomto místě. Zbylou část plochy v hlavním využití pro bydlení na pozemcích větší rozlohy (např. 1500 - 1700 m<sup>2</sup>), která umožní při zastavěnosti 15% a 75% zeleně realizaci objektů hlukově cloněných od okruhu. Stanovit podmínku jediného společného vjezdu na komunikaci Zbuzanskou. Objemové řešení objektů by mělo odpovídat současné sousedící východní zástavbě: výška 2NP do 7 m nebo 1NP + podkroví do výšky 8,5 m

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Pro všechny stavby podmíněně přípustného využití v zastavitelných plochách Z37 a Z05 (plochy smíšené obytné – specifické1 (SX1) a plochy smíšené obytné – specifické2 (SX2)) byla upravena maximální výška na 2 NP a zároveň max. 7,5 m anebo 1 NP a podkroví zároveň max. 9 m.

Odůvodnění:

Možnost hlavního využití ploch smíšených obytných - specifických (SX1) a (SX2) jako stanovit nelze. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje. Proto byla možnost bydlení zařazena do podmíněně přípustného využití. Vzhledem k tomu, že bydlení je stanoveno jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů, není nutné výstavbu konkrétně podmiňovat rozšířením zeleného pásu. Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny v souladu s navazujícími lokalitami, proto nebyly upraveny. Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být každý stavební pozemek vymezen tak, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Není tedy přípustné územním plánem stanovit společný vjezd pro více stavebních pozemků. Výška zástavby byla prověřena, přičemž upravené hodnoty lépe odpovídají běžným rodinným domům buď se šikmou střechou o sklonu do 45° s vestavěným podkrovím, anebo s rovnou střechou nad druhým podlažím.

**Námitka č. 24.31:**

Namitatelka navrhuje vyčlenit západní část plochy Z05 u obchvatu pro plochu SK s regulativy navrženými pro SK Karlštejská. Tato výstavba by pak dále hlukově clonila výstavbu na ploše SX1. Jižní část plochy spolu s přilehlým severním segmentem zeleně ZV-K02 využít společně na základě regulačního plánu z podnětu pro využití, jak bylo uvedeno v návrhu. To při plošných a objemových regulativech, které by nenarušily panorama obce (pohled na objekt kostela a fary).

**Námitka se zamítá:**

Odůvodnění:

Jedná se o lokalitu s podmínkou pořízení regulačního plánu, který bude celou lokalitu podrobně řešit. Tato podmínka bude zachována. Podmínka splnění hlukových limitů pro plochy bydlení byla stanovena na základě požadavků dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Středočeského kraje.

Dále byla doplněna podmínka, že protihlukové opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu či pohledově panorama obce. Dále byla doplněna podmínka prokázání, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stěti sv. Jana Křtitele.

**Námitka č. 24.32:**

Namitatelka požaduje pro plochu OV1 - občanské vybavení - veřejná infrastruktura stanovit podmínku parkování pouze na vlastním pozemku nikoliv možnost parkování na pozemku pronajatém.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Byla vypuštěn možnost parkování na pronajatém pozemku, pojem „vlastní pozemek“ byl pojmem upraven na „vlastní stavební pozemek“,

Z19a byly upraveny takto:

- u stabilizovaných ploch OV1 a OS1 (ZŠ, MŠ, areál SK Ořech) lze řešit parkování na vlastním stavebním pozemku i na parkovišti na ploše Z06,



- pro zastavitelné plochy OV1, OV2 a OS1 byla podmínka upravena na znění: „všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku.“

#### Odůvodnění:

Pojem „vlastní pozemek“ není jednoznačný, protože stavebník může vlastnit pozemky v různých částech obce a proto byl pojmem upraven na „vlastní stavební pozemek“, ze kterého jednoznačně vyplývá, že se jedná o stavební pozemek dotčený danou stavbou.

Dále byly upraveny podmínky pro parkování v souladu s možnostmi dotčených lokalit. U stabilizovaných ploch se ZŠ či MŠ nelze parkování na vlastním stavebním pozemku splnit. V blízkosti sokolovny se nachází zastavitelná plocha Z06 pro vybudování veřejného parkoviště, a proto není nutné požadovat v této lokalitě další parkovací místa.

#### **Námitka č. 24.33:**

Namitatelka nesouhlasí s polohou plochy OV2 - občanské vybavení - veřejná infrastruktura - technické zázemí obce v bezprostředním sousedství obytné zástavby a bez vhodné dopravní obslužnosti. Navrhuje přesunout plochu do sousedství ploch Z14-TI a Z15-DS.

#### **Námitka se zamítá:**

##### Odůvodnění:

Plocha občanské vybavení - veřejná infrastruktura - technické zázemí obce (OV2) je dobře dopravně obslužitelná s možností všech sítí, její využití je pouze pro zázemí techniky pro údržbu obce.

#### **Námitka č. 24.34:**

Namitatelka nesouhlasí s max. výškou staveb v ploše OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Navrhuje ponechat pro sportovní stavby výšku dle jejich technických požadavků, omezit na jedno podlaží a cca 10 m, výjimka lokální půdorysně drobná stavba o výšce vyšší než 10 m (zdůvodnitelné sportovním provozem), pro stavby, které nejsou bezprostředně využity pro sport snížit výšku na 2 nadzemní podlaží, max. 8m.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Výška staveb v Ploše občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS1) byla stanovena dle druhu stavby. V Návrhu byla zpřesněna formulace týkající se výšky objektů tak, že maximální výšku lze překročit u staveb pro tělovýchovu a sport, kde potřeba větší výšky vyplývá z technického nebo sportovního předpisu.“ Pro ostatní nesportovní stavby byla stanovena výška 8,5 m a 2 NP.

##### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Plocha OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je určena pro zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci. Technické požadavky na stavby pro sportovní jsou stanoveny v příslušných technických normách, a proto byla podmínka maximální výšky objektu upravena tak, aby bylo možné umístit stavbu pro sportovní využití v souladu s platnými technickými nebo sportovními předpisy. Maximální výška ostatních staveb souvisejících s hlavním využitím byla omezena, aby vhodně navazovala na okolní zástavbu.

#### **Námitka č. 24.35:**

Namitatelka navrhuje, aby byl preferován pohyb pěších nebo na kolech a parkovací stání navrhnout u vjezdu z obchvatu a dále mít jen zpevněné plochy s omezeným pohybem aut.

#### **Námitce se částečně vyhovuje.**

Pro plochu Z19b (část plochy OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). V rámci úprav návrhu po veřejném projednání byla tato podmínka přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch.

Podmínka pouze zpevněných ploch s omezeným pohybem aut nebyla zapracována.

##### Odůvodnění:

Přesunutí podmínky povede ke větší přehlednosti územního plánu.

Je vhodnější zůstat u stanovení podmínky dopravního napojení z navrhovaného obchvatu obce a nevymezovat přímo plochu pro přístupovou komunikaci. Dotčené plochy umožňují umístění komunikace. Pro umístění komunikace je nutné podrobnější prověření řešení křižovatky s

obchvatem a s tím související řešení s dotčenými orgány, což nepřísluší územnímu plánu. Z hlediska ÚP přitom není podstatné, kde přesně bude křižovatka umístěna, neboť v této lokalitě mají všechny pozemky stejného vlastníka, je zde stejná bonita ZPF a zhruba stejné výškové vedení plánovaného obchvatu vůči současnému terénu.

Vzhledem k tomu, že plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, je vhodnější napojení této lokality přímo z ulice Školní, proto nebyla podmínka napojení z obchvatu plochy Z19a zapracována.

V současné době není jasné, jak bude celá lokalita využita a není tedy vhodné stanovit podmínku parkovacích stání u vjezdu. Vzhledem k tomu, že šířka veřejného prostranství je stanovena povinně pouze pro plochy bydlení (Vyhláška č. 501/2006 Sb.), byl v této ploše vypuštěn bod týkající se šířky pozemku pro obslužnou komunikaci.

**Námitka č. 24.36:**

Namitatelka navrhuje část plochy RN2 - rekreace na plochách přírodního charakteru při navrhovaném parkovišti Z15-DS využít pro Z16-0V2.

**Námitka se zamítá:**

Odůvodnění:

V lokalitě není vhodné dopravní ani technické napojení. Velikost Plochy občanské vybavení – veřejná infrastruktura – technické zázemí obce je navrženo v dostatečné velikosti.

**Námitka č. 24.37:**

Namitatelka namítá, že golfové hřiště prakticky ruší či alespoň výrazně omezuje volný pohyb Hájovkou.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha rekreace - golfové hřiště (RX) byla vypuštěna a celá lokalita byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ)

Odůvodnění:

Plocha RX – rekreace – golfové hřiště je umístěna na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**Námitka č. 24.38:**

Namitatelka navrhuje zvážení vhodnosti umístění golfového hřiště v ploše OS2 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - zázemí golfu.

**Námitce se vyhovuje.**

Plocha Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - zázemí golfu (OS2) byla vypuštěna a celá lokalita byla vymezena jako plocha zemědělská (NZ)

Odůvodnění:

Plocha Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - zázemí golfu (OS2) je umístěna na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. a II. tř. ochrany. Podle novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.).

**Námitka č. 24.39:**

Namitatelka navrhuje východní část plochy Z02 (plocha VS - plochy smíšené výrobní) při předpokládané kruhové křižovatce vyjmout pro plochu s hlavním využitím pro maloobchodní zařízení - přesunout do hlavního využití.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Plochy s rozdílným způsobem VS byly nově rozčleněny na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní. Zastavitelná plocha Z02 je vymezena jako plocha VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní. Pro tuto plochu byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t. V přípustném využití byla vypuštěna možnost maloobchodního zařízení souvisejícího s hlavním využitím. Plocha nebyla vymezena v grafické části Návrhu.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Pro plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla do hlavního využití zařazena možnost velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti a běžný obchod bude možné umístit kde konkrétní aktuální situace. Vhodných pozemků je v těchto plochách více a není nutné omezovat umístění marketu pouze v ploše Z02.

#### **Námitka č. 24.40:**

Namitatelka nesouhlasí v ploše VS - plochy smíšené výrobní s podmínkou, že stavby musí být umístěny tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela, protože z jižní části plochy RN1 není dominanta vidět. Naopak je nutno nastolit takové podmínky, aby dominanta zůstala zachována při pohledu ze všech přístupových cest k obci.

#### ***Námitce se vyhovuje.***

Byla vypuštěna podmínka, že stavby musí být umístěny tak, aby při pohledu z kteréhokoli místa v ploše RN1 nezakrývaly pohled na dominantu - věž kostela. Do podmínek VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní a VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

#### Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. Jde o lepší nastavení podmínek pro ochranu panoramatu obce.

#### **Námitka č. 24.41:**

Namitatelka navrhuje, aby v ploše VS - plochy smíšené výrobní koncentrovat objekty a zpevněné plochy podél komunikace obchvatu obce a vznik hlukově i pohledově izolujících větších ploch vzrostlé zeleně mezi objekty plochy VS a obytným územím obce. Žádá zpracovatele o opatření (např. podmínkou regulačního plánu). V opačném případě je nutno tuto ohromnou plochu (cca 30 ha), odpovídající dle návrhu více než polovině ploch současné obytné zástavby (cca 50ha), redukovat na, vůči obytné zástavbě, podílem odpovídající plochu.

#### ***Námitce se částečně vyhovuje.***

Pro VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, které sousedí s plochami bydlení, je vymezení plochy zeleně směrem k plochám bydlení již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence (plocha K02), který bude díky dohodě s ZPF zachován. Byla stanovena podmínka prokázat, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

#### Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že v současné době není jasné, jak budou plochy VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní využívány, není reálné rozdělit tyto zastavitelné plochy na více lokalit pro stanovení podmínky regulačního plánu. Proto nebyla připomínka týkající se zpracování podmínky regulačních plánů zpracována.

#### **Námitka č. 24.42:**

Namitatelka navrhuje, aby v ploše VS - plochy smíšené výrobní minimální šíře pásu pro umístění doprovodné zeleně mezi komunikací a stavbami byla stanovena na cca 15 m. Nahradit pojem doprovodná zeleň vzrostlou zelení, stromy a keři s ochrannou funkcí proti hluku a prachu.

#### ***Námitce se vyhovuje.***

Pojem doprovodná zeleň byl nahrazen pojmem vzrostlá zeleň, stromy a keře. Pro Plochy smíšené výrobní VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní (S2) je vymezení plochy zeleně směrem k plochám bydlení již dostatečně ošetřeno vymezením zeleného prstence (plocha K02), který bude díky dohodě s ZPF zachován. Byla stanovena podmínka, že v jižní části lokality, podél ul. Slivenecké bude povinně vysázena vzrostlá zeleň, stromy a keře, přičemž pás této vzrostlé zeleně bude min. 20 m široký. Pro plochu Z02 – zeleň ochranná a izolační – koridor inženýrských sítí, podél navrženého obchvatu obce, byla stanovena podmínka, že v ní musí být vysázen pás doprovodné zeleně.

#### Odůvodnění

Podél navrženého obchvatu je již prostor pro doprovodnou zeleň v návrhu zajištěn – je zde vymezena plocha Z02 – zeleň ochranná a izolační – koridor inženýrských sítí. S ohledem na pohodu bydlení v lokalitě bydlení v blízkosti plochy VS, je vhodné, aby stavby byly umístovány spíše v blízkosti komunikace a nebyly umístovány do zadní části pozemků směrem k obytné zástavbě.

**Námitka č. 24.43:**

Namitatelka navrhuje, aby v podmínkách plochy VS - plochy smíšené výrobní lépe stanovit likvidaci dešťových vod. Bylo by vhodné realizovat pro všechny pozemky společnou retenční nádrž s přepadem do vodoteče.

**Námítce se vyhovuje.**

Do Koncepce a ploch s rozdílným způsobem využití byla zapracována podmínka týkající se likvidace dešťových vod - pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku, bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí. Do kapitoly A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití - do obecných podmínek bylo dále doplněno, že ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách lze umísťovat stavby a zařízení pro retenci vody a pro její zasakování.

Odůvodnění:

Jde o lepší nastavení podmínek pro zasakování a retenci dešťových vod. Vzhledem k tomu, že je stále více omezováno přirozené vsakování dešťových vod, je nutné jejich přirozené zasakování podporovat. Rychlým odtokem vody z velkých území, kdy se dešťové vody přirozeně nevsakují, dochází ke snižování hladiny podzemních vod a podzemní zdroje rychleji vysychají. Rychlý odtok vody z území při přívalových deštích také způsobuje povodně. Vsakování vody má proto velký bezpečnostní význam a navíc doplňuje zásoby podzemní vody, které se stále zmenšují.

**Námitka č. 24.44:**

Namitatelka namítá proti zařazení urbanisticky cenné plochy související s centrální částí obce - Z06-DS - dopravní infrastruktura - silniční do dopravně infrastrukturních ploch jako území pro dopravu v klidu. Tato plocha je vysoce naddimenzována a vzhledem k tomu, že jde o cennou část centra, kterou lze využít spíše v souladu s plochami SV (návaznost na farní areál a území bývalého statku) bylo by vhodné připojit tuto plochu k území P01, podmíněnému regulačním plánem.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Navrhovaná zastavitelná plocha Z06 - plocha s rozdílným způsobem využití Dopravní infrastruktura (DS) je převzata z původního Územního plánu obce Ořech. Stávající parkovací plochy v sídle jsou svou kapacitou nedostačující. Plocha navazuje na zastavěné území a řeší deficit parkování v jádru sídla Ořech, v souvislosti s tím umožní revitalizaci náměstí. Pro ochranu ploch určených k bydlení byla stanovena podmínka, aby na hranici se zastavitelnými plochami Z05 a P01 byla vysazena izolační zeleň.

Vzhledem k tomu, že regulační plán pro tuto lokalitu (lokalita „A“) byl soudem zrušen, byla plocha P01 vymezena jako plocha s podmínkou regulačního plánu a do textové části Návrhu doplněno zadání regulačního plánu pro lokalitu A.

**Námitka č. 24.45:**

Namitatelka nesouhlasí se zpřístupněním ploch Z19a a Z19b prostřednictvím plochy přestavby P06. Plochy by měly být podmíněny přístupem z navrhovaného obchvatu obce, do jeho vybudování by neměly být zastavěny.

**Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Pro plochu Z19b již je podmínka napojení z obchvatu stanovena, jen je uvedena v kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Pro větší přehlednost územního plánu byla tato podmínka v rámci úprav návrhu po veřejném projednání přesunuta přímo do Podmínek využití a prostorového uspořádání ploch.

Je vhodné zůstat u stanovení podmínky a nevymezovat přístupovou komunikaci přímo. Pro vymezení přístupové komunikace by bylo nutné již nyní podrobněji prověřit řešení křižovatky s obchvatem a předjednat ho s dopravní policií, aby byl záměr později realizovatelný. Z hlediska

územního plánu přitom není podstatné, kde přesně bude křižovatka umístěna, neboť v této lokalitě je všude stejný vlastník pozemku, stejná bonita ZPF a zhruba stejné výškové vedení plánovaného obchvatu vůči současnému terénu.

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště a bude tudíž využívána zejména místními občany, je vhodnější navrhnout příjezd z ul. Sportovní. Proto nebyla podmínka napojení z obchvatu pro plochy Z19a zapracována.

**Námitka č. 24.46:**

Namatelka upozorňuje, že plocha Z21 (SK) nemá být dále členěna, pravděpodobně se jedná o nepřesnost.

**Námitce se vyhovuje.**

V zastavitelné ploše Z21 - Plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu (SK2 ) byla vypuštěna podmínka, která zabraňuje dělení parcel.

Odůvodnění:

Námitka byla shledána oprávněnou. V zastavitelné ploše Z21 - Plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu (SK2 ) není pro zákaz dělení parcel významný důvod, proto byla podmínka vypuštěna.

**25. Námitka č. j. MUCE 76334/2018** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 10.12.2018 společnost ČEPS, a. s. Elektrárenská 774/2, Praha 10, IČO: 25702556 námitky, které se dotýkají koridoru nadzemního vedení 400kV na území obce Ořech.

**Námitka č. 25.1**

Koridor nadzemního vedení 400kV v Návrhu označený jako VT5, dle PÚR označený E10, dle ZÚR označený jako E01 - vedení 400kV TR Výškov - TR Řeporyje - varianta A byl z rozvojových plánů vyřazen.

**Námitce se vyhovuje.**

Koridor VT5 byl vypuštěn.

Odůvodnění:

Vymezení koridoru je vzhledem k výše uvedené skutečnosti bezpředmětné.

**Námitka č. 25.2**

Aktualizací č. 1 PÚR ČR byl vymezen nový rozvojový záměr dvojitého vedení 400 kV Hradec - Řeporyje, označen jako E18. Proto požaduje úpravu textové a grafické části Návrhu, včetně odůvodnění. Jedná se zejména o kapitoly A.4.1, A.6.2, A.7 a kapitoly odůvodnění C2.1., C2.2., C.10.7. a C.10.14. A dále o vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu dvojitého vedení 400 kV Hradec - Řeporyje v celkové šíři 200 m. Tato šíře koridoru má zajistit umístění stavby dvojitého vedení 400 kV Hradec - Řeporyje a jím vyvolané přeložky vedení V412 Řeporyje - Prosenice.

**Námitce se vyhovuje.**

Do kapitoly A.4.1, A.6.2, A.7 textové části a kapitoly Odůvodnění C2.1., C2.2., C.10.7. a C.10.14. byl doplněn záměr vedení 400 kV Hradec – Řeporyje o celkové šířce 200 m. V Hlavním výkrese byl vymezen Koridor pro dvojitě nadzemní elektrické vedení 400kv a ve výkrese Veřejně prospěšné stavby a opatření byl vyznačen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu VT5 pro dvojitě nadzemní elektrické vedení 400 kV.

Odůvodnění:

Koridor pro zdvojení vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje je vymezen v PÚR ČR jako koridor E18, v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje nebyl prozatím zpřesněný. V rámci Návrhu byl tento koridor vymezen jako koridor technické infrastruktury TI.k2 a jako koridor veřejně prospěšné stavby VT5. Umístění souvisejících a vedlejších staveb je nezbytné k zajištění funkčnosti stavby. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.



## Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu ÚP Ořech, uplatněných k opakovanému veřejnému projednání, konanému dne 4. 5. 2023

Zastupitelstvo obce Ořech, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

**1. Námitka č. j. MUCE 79630/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023

níže uvedené námitky.

Namitatelka jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

### Námitka č. 1.1

Namitatelka požaduje v ploše SV1 - plochy smíšené obytné- jádrové - nové centrum ponechání využití pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití za podmínky jeho umístění v objektech občanského vybavení. V nepřípustném využití požaduje ponechat bytové domy a hotely.

#### Námitka se zamítá.

##### Odůvodnění:

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### Námitka č. 1.2

Namitatelka požaduje ponechat plochu přestavby P01 a s ní související plochu dopravní infrastruktury WD1 jako veřejně prospěšnou stavbu.

#### Námitka se zamítá.

##### Odůvodnění:

Plocha přestavby P01 a s ní související plocha dopravní infrastruktury byla v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### Námitka č. 1.3

Namitatelka požaduje doplnit pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch), že parkování bude zajištěno na vlastním stavebním pozemku, a to nejen pro využití pro bydlení, ale i ostatní způsoby využití. Výjimku mohou tvořit pouze plochy centrálního náměstí (SV1) a areál fary (SV4), kde lze využít plochu parkoviště Z06. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování pro plochu SV4.

#### Námitka se zamítá.

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 1.4**

Namitatelka požaduje pro plochu OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavování vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Požaduje, aby doprava v klidu byla povinně řešena na vlastním pozemku. Namitatelka dále žádá o správné začlenění plochy OS1, jedná se o plochu přestavby nikoli stabilizovanou.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 1.5**

Namitatelka požaduje ponechat koeficient zeleně v obytných plochách změn BI na hodnotě minimálně 55 %, ve stabilizovaných plochách BI na hodnotě 30 %.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Koeficienty zeleně v plochách bydlení BI byly podrobně prověřeny. Pro všechny plochy je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně, a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Koeficienty zeleně byly stanoveny tak, aby co nejlépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu dotčených ploch.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 1.6**

Namitatelka požaduje vyjmutí možnosti zápočtu ploch tvořených zatravňovacími profily do ploch zeleně.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

Zatravňovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopropustné zatravňovací profily tvořené zatravňovacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

#### **Námitka č. 1.7**

Namitatelka požaduje snížení procenta zastavěnosti a výšky objektů v plochách VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní na původně stanovenou hodnotu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – in-



tenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Výškové omezení 12 m bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že umisťování staveb je mimo jiné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflktují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu. Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 1.8**

Namitatelka požaduje upřesnění plochy P06. V hlavním výkrese je plocha P06 situována v místě ulice Sportovní, v tabulce veřejně prospěšných staveb ji lze identifikovat podle parc. č. pozemku 85/10 jako plochu Z19a, v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se uvádí Z19a, Z19b (OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) - parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zařízení vjezdů na pozemky v ploše Z19a prostřednictvím plochy přestavby P06 v souladu s platnými právními předpisy.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V Hlavním výkrese je vymezena plocha přestavby P06 (P „nula“ 6), ve výkrese Veřejně prospěšné stavby je vymezena veřejně prospěšná stavba PO6 (P „O“ 6). Jedná se o dvě rozdílné plochy. Pro lepší přehlednost byla z označení ploch přestavby vypuštěna číslice 0. Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 1.9**

Namitatelka požaduje, aby využití zastavitelné plochy Z19a bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce Ořech, proto je vhodnější a účelnější napojení této lokality přímo z ulice Sportovní. Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 1.10**

Namitatelka požaduje, aby využití zastavitelné plochy SK2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl řešen v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlídnuto.

**2. Námitka č. j. MUCE 81441/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023 paní [redacted] níže uvedené námitky.

Namitatelka jako vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

### **Námitka č. 2.1**

Namitatelka požaduje v ploše SV1 - plochy smíšené obytné- jádrové - nové centrum ponechání využití pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití za podmínky jeho umístění v objektech občanského vybavení. V nepřípustném využití požaduje ponechat bytové domy a hotely.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 2.2**

Namitatelka požaduje ponechat plochu přestavby P01 a s ní související plochu dopravní infrastruktury WD1 jako veřejně prospěšnou stavbu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Plocha přestavby P01 a s ní související plocha dopravní infrastruktury byla v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 2.3**

Namitatelka požaduje doplnit pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch) bude parkování zajištěno na vlastním stavebním pozemku, a to nejen pro využití pro bydlení, ale i ostatní způsoby využití. Výjimku mohou tvořit pouze plochy centrálního náměstí (SV1) a areál fary (SV4), kde lze využít plochu parkoviště Z06. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování pro plochu SV4.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 2.4**

Namitatelka požaduje pro plochu OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavování vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Požaduje, aby doprava v klidu byla povinně řešena na vlastním pozemku. Namitatelka dále žádá o správné začlenění plochy OS1, jedná se o plochu přestavby nikoli stabilizovanou.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 2.5**

Namitatelka požaduje ponechat koeficient zeleně v obytných plochách změn BI na hodnotě minimálně 55 %, ve stabilizovaných plochách BI na hodnotě 30 %.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Koeficienty zeleně v plochách bydlení BI byly podrobně prověřeny. Pro všechny plochy je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Koeficienty zeleně byly stanoveny tak, aby co nejlépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu dotčených ploch.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 2.6**

Namitatelka požaduje vyjmutí možnosti zápočtu ploch tvořených zatravňovacími profily do ploch zeleně.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

#### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

Zatravňovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopropustné zatravňovací profily tvořené zatravňovacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

#### **Námitka č. 2.7**

Namitatelka požaduje snížení procenta zastavěnosti a výšky objektů v plochách VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní na původně stanovenou hodnotu.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Výškové omezení 12 m bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je mimo jiné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do

krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflktují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu. Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 2.8**

Namitatelka požaduje upřesnění plochy P06. V hlavním výkrese je plocha P06 situována v místě ulice Sportovní, v tabulce veřejně prospěšných staveb ji lze identifikovat podle parc. pozemku 85/10 jako plochu Z19a, v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se uvádí Z19a, Z19b (OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) - parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v ploše Z19a prostřednictvím plochy přestavby P06 v souladu s platnými právními předpisy.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V Hlavním výkrese je vymezena plocha přestavby P06 (P „nula“ 6), ve výkrese Veřejně prospěšné stavby je vymezena veřejně prospěšná stavba PO6 (P „O“ 6). Jedná se o dvě rozdílné plochy. Pro lepší přehlednost byla z označení ploch přestavby vypuštěna číslice 0.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 2.9**

Namitatelka požaduje, aby využití zastavitelné plochy Z19a bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je proto vhodnější a účelnější napojení této lokality přímo z ulice Sportovní.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 2.10**

Namitatelka požaduje, aby využití zastavitelné plochy SK2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl řešen v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

**3. Námitka č. j. MUCE 79631/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 11. 5. 2023 [redacted] níže uvedené námitky.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

### **Námitka č. 3.1**

Namítatel požaduje v ploše SV1 - plochy smíšené obytné- jádrové - nové centrum ponechání využití pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití za podmínky jeho umístění v objektech občanského vybavení. V nepřípustném využití požaduje ponechat bytové domy a hotely.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.2**

Namítatel požaduje ponechat plochu přestavby P01 a s ní související plochu dopravní infrastruktury WD1 jako veřejně prospěšnou stavbu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Plocha přestavby P01 a s ní související plocha dopravní infrastruktury byla v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.3**

Namítatel požaduje doplnit pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch) bude parkování zajištěno na vlastním stavebním pozemku, a to nejen pro využití pro bydlení, ale i ostatní způsoby využití. Výjimku mohou tvořit pouze plochy centrálního náměstí (SV1) a areál fary (SV4), kde lze využít plochu parkoviště Z06. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování pro plochu SV4.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.4**

Namítatel požaduje pro plochu OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavení vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Požaduje, aby doprava v klidu byla povinně řešena na vlastním pozemku Namítatelka dále žádá o správné začlenění plochy OS1, jedná se o plochu přestavby nikoli stabilizovanou.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.5**

Namítatel požaduje ponechat koeficient zeleně v obytných plochách změn BI na hodnotě minimálně 55 %, ve stabilizovaných plochách BI na hodnotě 30 %.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Koeficienty zeleně v plochách bydlení BI byly podrobně prověřeny. Pro všechny plochy je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Koeficienty zeleně byly stanoveny tak, aby co nejlépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu dotčených ploch.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.6**

Namítatel požaduje vyjmutí možnosti zápočtu ploch tvořených zatravňovacími profily do ploch zeleně.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

Zatravňovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopropustné zatravňovací profily tvořené zatravňovacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

### **Námitka č. 3.7**

Namítatel požaduje snížení procenta zastavěnosti a výšky objektů v plochách VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní na původně stanovenou hodnotu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Výškové omezení 12 m bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je mimo jiné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflktují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.8**

Namítatel požaduje upřesnění plochy P06. V hlavním výkrese je plocha P06 situována v místě ulice Sportovní, v tabulce veřejně prospěšných staveb ji lze identifikovat podle parc. pozemku 85/10 jako plochu Z19a, v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se uvádí Z19a, Z19b (OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) - parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v ploše Z19a prostřednictvím plochy přestavby P06 v souladu s platnými právními předpisy.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V Hlavním výkrese je vymezena plocha přestavby P06 (P „nula“ 6), ve výkrese Veřejně prospěšné stavby je vymezena veřejně prospěšná stavba PO6 (P „O“ 6). Jedná se o dvě rozdílné plochy. Pro lepší přehlednost byla z označení ploch přestavby vypuštěna číslice 0.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.9**

Namítatel požaduje, aby využití zastavitelné plochy Z19a bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je proto vhodnější a účelnější napojení této lokality přímo z ulice Sportovní.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 3.10**

Namítatel požaduje, aby využití zastavitelné plochy SK2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl řešen v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu.

Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

**4. Námitka č. j. MUCE 79633/2023, 79664/2023, 79663/2023, 79666/2023, 79643/2023, 79642/2023, 79639/2023, 79638/2023, 79637/2023, 79636/2023, 79635/2023, 79667/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 11. 5. 2023 [redacted]

[redacted] uvedené námitky.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

### **Námitka č. 4.1**

Namítatel požaduje v části A.3.6 v řádce s označením Z21 vypustit část popisu nerušící výroba. Namítatel předpokládá, že se jedná o překlep/administrativní chybu, protože u využití SK2 v části A.6.3 (odstavec a) hlavní využití) je nerušící výroba kompletně vypuštěna.

#### **Námitce se vyhovuje.**

V kapitole A.3.6 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K), v tabulce zastavitelných ploch byla u zastavitelné plochy Z21 byla vypuštěna možnost „nerušící výroba“.

#### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z21 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SK2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu. Pro plochu SK2 byla v Návrhu pro opakované veřejné projednání z hlavního využití vypuštěna možnost „nerušící výroba“. Možnost využití „nerušící výroba“ byla z hlavního využití plochy SK2 vypuštěna po veřejném projednání. Jedná se o nepodstatnou úpravu, kdy byly uvedeny do vzájemného souladu jednotlivé kapitoly Návrhu, a proto není nutné další opakované veřejné projednání.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

#### **Námitka č. 4.2**

Namítatel nesouhlasí u plochy SK2 - plochy smíšené obytné - komerční - K Ovčínu se změnou koeficientu zastavění na max. 30 % a změnou koeficientu zeleně na min. 40 % a požaduje navrácení na původní hodnoty - koeficient zastavění max. 20 % a koeficient zeleně min. 50 %.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Pro plochu SK2 - plochy smíšené obytné - komerční - K Ovčínu byl zvýšen koeficient zastavění na 30%, avšak současně byla doplněna podmínka maximální zastavěné plochy jednotlivou stavbou 400 m<sup>2</sup>. Maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou byla stanovena tak, aby umožňovala využití plochy pro stanovený způsob využití, ale aby zde zároveň nevznikaly stavby s nepřiměřeně velkými objemy. Maximální zastavěnost byla upravena s ohledem na využitelnost pozemků v dotčené ploše, přičemž byla zohledněna hustota zástavby v sousedství.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.3**

Namítatel požaduje plochu SK2 - plochy smíšené obytné- komerční - K Ovčínu doplnění podmínky využití této plochy napojením na obchvat obce.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

#### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl řešen v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

#### **Námitka č. 4.4**

Namítatel nesouhlasí s vypuštěním plochy P01 z veřejně prospěšných staveb a s odstraněním bytových domů a hotelů z nepřipustného využití.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Plocha přestavby P01 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SV1 - plochy smíšené obytné – jádrové – nové centrum a PV - veřejná prostranství.

Plocha přestavby P01 a s ní související plocha dopravní infrastruktury byla v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze



pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.5**

Namítatel požaduje v ploše SV1 - plochy smíšené obytné- jádrové - nové centrum ponechání využití pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití za podmínky jeho umístění v objektech občanského vybavení. V nepřípustném využití požaduje nechat bytové domy a hotely.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.6**

Namítatel požaduje doplnit pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch) bude parkování zajištěno na vlastním stavebním pozemku, a to nejen pro využití pro bydlení, ale i ostatní způsoby využití. Výjimku mohou tvořit pouze plochy centrálního náměstí (SV1) a areál fary (SV4), kde lze využít plochu parkoviště Z06. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.7**

Namítatel požaduje pro plochu OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavování vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Požaduje, aby doprava v klidu byla povinně řešena na vlastním pozemku. Namítatel dále žádá o správné začlenění plochy OS1, jedná se o plochu přestavby nikoli stabilizovanou.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.8**

Namítatel požaduje ponechat koeficient zeleně v obytných plochách změn BI na hodnotě minimálně 55 %, ve stabilizovaných plochách BI na hodnotě 30 %.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Koeficienty zeleně v plochách bydlení BI byly podrobně prověřeny. Pro všechny plochy je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Koeficienty zeleně byly stanoveny tak, aby co nejlépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu dotčených ploch.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.9**

Namítatel požaduje vyjmutí možnosti zápočtu ploch tvořených zatravňovacími profily do ploch zeleně.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

#### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

Zatravňovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopropustné zatravňovací profily tvořené zatravňovacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

#### **Námitka č. 4.10**

Namítatel požaduje snížení procenta zastavěnosti a výšky objektů v plochách VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní na původně stanovenou hodnotu.

#### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Výškové omezení 12 m bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že umístování staveb je mimo jiné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflektují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 4.11**

Namítatel požaduje upřesnění plochy P06. V hlavním výkrese je plocha P06 situována v místě ulice Sportovní, v tabulce veřejně prospěšných staveb ji lze identifikovat podle parc. čísla pozemku 85/10 jako plochu Z19a, v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se uvádí Z19a, Z19b (OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a

sportovní zařízení) - parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v ploše Z19a prostřednictvím plochy přestavby P06 v souladu s platnými právními předpisy.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V Hlavním výkrese je vymezena plocha přestavby P06 (P „nula“ 6), ve výkrese Veřejně prospěšné stavby je vymezena veřejně prospěšná stavba PO6 (P „O“ 6). Jedná se o dvě rozdílné plochy. Pro lepší přehlednost byla z označení ploch přestavby vypuštěna číslice 0.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námitka č. 4.12**

Namítatelka požaduje, aby využití zastavitelné plochy Z19a bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je proto vhodnější a účelnější napojení této lokality přímo z ulice Sportovní.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**5. Námitka č. j. MUCE 79782/2023 - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 11. 5. 2023**

níže uvedené námitky.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

**Námitka č. 5.1**

Namítatel požaduje v ploše SV1 - plochy smíšené obytné- jádrové - nové centrum ponechání využití pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití za podmínky jeho umístění v objektech občanského vybavení. V nepřípustném využití požaduje ponechat bytové domy a hotely.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Plochy smíšené obytné se obvykle vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Umožněním užívání objektů pouze pro bydlení, které může zahrnovat rodinné i bytové domy, popřípadě využití pro hotely, které lze považovat za občanské využití, nebude narušeno užívání staveb a zařízení v jejich okolí, ani nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námitka č. 5.2**

Namítatel požaduje ponechat plochu přestavby P01 a s ní související plochu dopravní infrastruktury WD1 jako veřejně prospěšnou stavbu.

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Plocha přestavby P01 a s ní související plocha dopravní infrastruktury byla v Návrhu vymezena pro veřejné občanské vybavení – nové centrum obce. Vzhledem k tomu, že umístění veřejného občanského vybavení je možné řešit i jinými způsoby (např. nájmem prostor v objektu vlastníka), není nutné plochu vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námitka č. 5.3**

Namítatel požaduje doplnit pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch) bude parkování zajištěno na vlastním stavebním pozemku, a to nejen pro využití pro bydlení, ale i ostatní způsoby využití. Výjimku mohou tvořit pouze plochy centrálního náměstí (SV1) a areál fary (SV4), kde lze

využít plochu parkoviště Z06. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování pro plochu SV4.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námítka č. 5.4**

Namítatel požaduje pro plochu OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavování vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z06. Požaduje, aby doprava v klidu byla povinně řešena na vlastním pozemku Namítatelka dále žádá o správné začlenění plochy OS1, jedná se o plochu přestavby nikoli stabilizovanou.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Obecný způsob řešení dopravy v klidu stanovuje prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán může upřesnit řešení s ohledem na stávající charakter a využitelnost navazujícího území. Řešení dopravy v klidu bylo prověřeno a stanoveno dle skutečného stavu a možností v daných lokalitách.

Pozemek parc. č. 85/3, na kterém je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení je součástí areálu SK Viktorie Ořech, tvoří s ním jeden celek a v souladu s tím je i užívána. Proto byla vymezena jako součást zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námítka č. 5.5**

Namítatel požaduje ponechat koeficient zeleně v obytných plochách změn BI na hodnotě minimálně 55 %, ve stabilizovaných plochách BI na hodnotě 30 %.

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Koeficienty zeleně v plochách bydlení BI byly podrobně prověřeny. Pro všechny plochy je třeba nastavit takové podmínky, které umožní vznik kvalitního obytného prostředí s dostatkem zeleně, a přitom nabídnou dostatečný prostor pro umístění staveb. Koeficienty zeleně byly stanoveny tak, aby co nejlépe odpovídaly charakteru okolní zástavby a potenciálu dotčených ploch.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námítka č. 5.6**

Namítatel požaduje vyjmutí možnosti zápočtu ploch tvořených zatravněvacími profily do ploch zeleně.

**K námitce se nepřihlíží.**

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlíženo.

Zatravněvací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto vodopropustné zatravněvací profily tvořené zatravněvacími dlaždicemi lze započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

#### **Námitka č. 5.7**

Namítatel požaduje snížení procenta zastavěnosti a výšky objektů v plochách VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní na původně stanovenou hodnotu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Po veřejném projednání Návrhu byla v plochách VS - plochy smíšené výrobní při severním okraji řešeného území prověřena maximální výška staveb při pohledu z Pražského okruhu. V Návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha rozčleněna na VS1 – plochy smíšené výrobní – intenzivní, VS2 – plochy smíšené výrobní – méně intenzivní a VS3 – plochy smíšené výrobní – nejméně intenzivní., odlišující se intenzitou a výškou zástavby. Výškové omezení 12 m bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že umísťování staveb je mimo jiné limitováno značnou fragmentací těchto ploch sítěmi technické infrastruktury. Současně byla doplněna podmínka, že bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebude měřítko staveb zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele. Byly tak nastaveny lepší podmínky pro ochranu panoramatu sídla, zejména zachování pohledů na věž kostela, pro zapojení zástavby do krajiny (postupné snížení výšky zástavby a výsadba zeleně) a pro zachování obytných kvalit prostředí.

Původně navržené podmínky prostorového uspořádání týkající se zastavěnosti (max. 30%), zpevněných ploch (max. 30%) a zeleně (min. 40%) byly převzaty z původního Územního plánu Ořech a nereflktují dostatečně potenciál dotčených pozemků. S ohledem na jejich polohu v těsné blízkosti nájezdu na dálnici je vhodná větší intenzita využití. Případné negativní vlivy ploch VS na okolí budou výrazně redukovány požadovaným 20 m širokým pásem vzrostlé zeleně podél ul. Slivenecké. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 5.8**

Namítatel požaduje upřesnění plochy P06. V hlavním výkrese je plocha P06 situována v místě ulice Sportovní, v tabulce veřejně prospěšných staveb ji lze identifikovat podle parc. č. pozemku 85/10 jako plochu Z19a, v kapitole Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci se uvádí Z19a, Z19b (OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) - parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v ploše Z19a prostřednictvím plochy přestavby P06 v souladu s platnými právními předpisy.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V Hlavním výkrese je vymezena plocha přestavby P06 (P „nula“ 6), ve výkrese Veřejně prospěšné stavby je vymezena veřejně prospěšná stavba PO6 (P „O“ 6). Jedná se o dvě rozdílné plochy. Pro lepší přehlednost byla z označení ploch přestavby vypuštěna číslice 0.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 5.9**

Namítatel požaduje, aby využití zastavitelné plochy Z19a bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z19a je vymezena pro školní hřiště, které budou využívat zejména občané obce, je proto vhodnější a účelnější napojení této lokality přímo z ulice Sportovní.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 5.10**

Namítatel požaduje, aby v kapitole A.4.5 Odpadové hospodářství nebyla odstraněna věta o vybudování sběrného dvora.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Možnost umístění sběrného dvora v ploše OV2 - plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura – technické zázemí obce byla vypuštěna po veřejném projednání a s ohledem na

tuto skutečnost byla upravena také kapitola A.4.5. Obec Ořech neuvažuje o změnách v řešení v odpadovém hospodářství obce, proto byla tato možnost z Návrhu vypuštěna. Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 5.11**

Namítatel požaduje, aby využití plochy SK2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu bylo podmíněno dopravním napojením na okruh obce.

#### **K námitce se nepřihlíží.**

##### Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52.

V Návrhu k veřejnému projednání byla vymezena plocha SK - plochy smíšené obytné – komerční, pro kterou nebyla stanovena podmínka dopravního napojení na okruh obce. Po veřejném projednání byla plocha SK rozčleněna na plochy SK1, SK2, SK3 a SK4. Způsob dopravního napojení plochy SK byl řešen v dokumentaci projednávané při veřejném projednání stanovena shodně s dokumentací pro opakované veřejné projednání, tzn. nejedná se o měněné části návrhu. Z uvedených důvodů nebylo k připomínce přihlédnuto.

Z výše uvedených důvodů se k námitce nepřihlíží.

**6. Námitka č. j. MUC 81448/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023 společnost LEMIEN s.r.o., se sídlem Nad Strakovkou 2296/21, 160 00 Praha 6, námitku týkající se koridoru pro dvojité nadzemní elektrické vedení 400kV.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Namítatel uplatňuje námitku proti změně rozsahu - rozšíření koridoru pro dvojité nadzemní elektrické vedení 400kV. Navrženým koridorem by se ještě více snížila kvalita a hodnota pozemku parc. č. 400/30 a došlo by k dalšímu omezení vlastnických práv a omezilo se jeho využití. Nelze provést ani výsadbu stromů atd. Rozšířením Koridoru by došlo ještě výrazněji k narušení krajinného rázu, urbanismu celého území a narušení samotné estetičnosti celé lokality.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Koridor pro zdvojení vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje je vymezen v Politice územního rozvoje České republiky (dále také PÚR ČR) jako koridor E18. PÚR ČR a zásady územního rozvoje jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Územní plány musí být vždy v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se zásadami územního rozvoje, které se vydávají na úrovni kraje, a s politikou územního rozvoje, která se vydává pro území celé republiky. V případě obce Ořech se jedná o Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a Politiku územního rozvoje České republiky.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**7. Námitka č. j. MUC 80188/2023 a 80189/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023 společnost SP pro spol. s r.o., se sídlem Ve výhledu 803, Řeporyje, 155 00 Praha 5, námitky týkající se plochy SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

#### **Námitka č. 7.1**

Namítatel žádá o zrušení podmínky prostorového uspořádání v ploše SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím týkající se nepřipustnosti rozdělení plochy na více stavebních. Plocha je tvořena v současnosti dvěma pozemky (st. 17/1 a pozemek 28/3). Úzký tvar plochy určuje i tvar, a především dispozici přípustného objektu. Pohyb v objektu bude nevhodný, ztížen jeho délkou i malou šíří. Šíře pozemku se ještě sníží vybudováním chodníku. Z tohoto důvodu byly zřízeny, se souhlasem obce, 2 vstupy na pozemek z přilehlé komunikace, ulice

Karlštejnská - v jižní i severní poloze. Namítatel prosí o možnost připustit dělení plochy opět na 2 pozemky - a to i za podmínky, že na každém z pozemků bude povolena jen jedna bytová jednotka, související s hlavním využitím.

#### **Námítce se vyhovuje.**

Pro plochu SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím byl zrušen zákaz dělení stavebního pozemku, za podmínky, že na každém stavebním pozemku bude pouze jeden byt.

#### Odůvodnění:

Plocha SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím je vymezena na pozemku st. 17/1, který byl v Návrhu k veřejnému projednání vymezen jako plocha SV – plochy smíšené obytné. V ploše SV nebyl stanoven zákaz dělení na více stavebních pozemků. Zákaz dělení stavebního pozemku v ploše SK4 byl doplněn po veřejném projednání, do Návrhu k opakovanému veřejnému projednání. V ploše SK4 je stanovena podmínka umístění maximálně 2 bytů. Zrušením zákazu dělení stavebního pozemku a současně doplněním podmínky využití každého stavebního pozemku pro maximálně 1 byt se nemění kapacita dotčené plochy.

Jedná se o nepodstatnou úpravu, proto nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

#### **Námítka č. 7.2**

Namítatel žádá o zrušení podmínky prostorového uspořádání v ploše SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím týkající podmínky, dle které v ploše lze umístit maximálně 2 bytové jednotky. Plocha je tvořena v současnosti dvěma pozemky (st. 17/1 a pozemek 28/3). Namítatel žádá o úpravu, aby na pozemku mohly být umístěny dvě bytové jednotky. Na pozemcích jsou již nyní zbudovány se souhlasem obce, 2 vstupy na pozemek z přilehlé komunikace, ulice Karlštejnská - v jižní i severní poloze. Zjednodušilo by se tak využití pozemku a mohla by být dříve provedena výstavba a sejmutí stávající nehezké stavby. V rámci stavby bude zbudován chodník dle ÚP.

#### **Námítka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Na základě námítky č. 7.1 byl v Návrhu pro plochu SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím zrušen zákaz dělení na více stavebních pozemků a doplněna podmínka maximálně dvou bytů v této ploše. Plochu je tak možné využít pro dva stavební pozemky, každý s jedním bytem. Plocha SK4 – plochy smíšené obytné – komerční – pod náměstím je svým podlouhlým tvarem a morfologií terénu specifická, čemuž byly přizpůsobeny výše uvedené podmínky. Z výše uvedených důvodů se námítka zamítá.

**8. Námítka č. j. MUCE 80185/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023 paní [redacted] námitku týkající se pozemku parc. č. 125/1 a koridoru pro dvojitě nadzemní elektrické vedení 400kV.

Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo koridoru pro dvojitě nadzemní elektrické vedení 400kV významnou měrou zasahuje do pozemku parc. č. 125/1 namítatelka žádá o posunutí hranice, která rozděluje pozemek na zastavitelnou a nezastavitelnou část tak, aby s přihlédnutím k rozšíření ochranného pásma zůstal zachován rozsah zastavitelné části pozemku.

Namítatelka jako vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

#### **Námítka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 125/1 k. ú. Ořech je vymezen v plochách ZS3 – zeleň soukromá a vyhrazená – kynologie a OS3 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – kynologie. Pozemek se nachází mimo sídlo, uprostřed nezastavěného území, kde je vymezení zastavitelných ploch nežádoucí a lze je vymezovat jen v nezbytně nutném rozsahu v souladu s využitím. Hlavní využití dotčených plocha je zaměřeno pro kynologii v souladu se skutečným využitím. Omezení z existence koridoru se týká pouze přeskupení staveb, nikoliv nemožnost jejich umístění. V případě prokázání, že návrh staveb nekoliduje s VPS bude možné stavby umístit také v koridoru. Z výše uvedených důvodů se námítka zamítá.

**9. Námitka č. j. MUCE 79742/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 11. 5. 2023 Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, IČO 29143608, se sídlem Hrad III. Nádvorní 48/2, Praha 1 - Hradčany 119 01, zastoupená Mgr. et. Mgr. Josefem Fiřtem, LL.M., Opletalova 55, 110 00 Praha 1 níže uvedené námitky.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

#### **Námitka č. 9. 1:**

Namítatel nesouhlasí s vymezením ploch Veřejné prostranství - veřejná zeleň (ZV) a plochy Zeleň ochranná a izolační zeleň (ZO1) na pozemku parc. č. 40/1. Namítatel požaduje, aby v návaznosti na platný územní plán byly posunuta hranice zastavitelné plochy (funkční plocha VS1) ve východní části pozemku parc. č. 40/1 jižněji tak, aby se v této části přiblížila ke komunikaci v ulici Slivenecká. Změna umožní plnohodnotné využití východní části pozemku parc. č. 40/1. Navýšení zastavitelných ploch ve východní části pozemku parc. č. 40/1 je možné kompenzovat rozšířením ploch zeleně severně od stávajícího hřbitova na pozemcích parc. č. 40/1, 50/10, 316/1 v k. ú. Ořech, jehož je Metropolitní kapitula vlastníkem.

#### **Námitce se vyhovuje.**

##### Odůvodnění:

Jedná se o úpravu rozhraní mezi plochou výroby a skladování a „plochy krajiny“ se zachováním rozsahu zastavitelné plochy a plochy zeleně bez vlivu na sousední pozemky a vlastníky. Nachází se v poloze mimo rostlé sídlo. Jedná se o hranici mezi plochou hřbitova a rozvojovou plochou výroby a skladování. Úpravou hranice bude zachován odstup obou ploch. Malé přeskupení zeleně umožní vznik celistvého území a tím dojde k větší funkčnosti izolační zeleně v směru k sídlu. Uvedenou úpravou nebudou dotčeny plochy bydlení (nedojde ke změně vzdálenost nebo funkce) a navrhovanou změnou se podmínky v území zlepší. Stejně tak nebudou dotčeny veřejné zájmy zejména zájem na ochraně ZPF neboť navrhované záboru ZPF zůstávají beze změny. Úprava tvaru hranice se nedotkne rozsahu záboru ZPF.

Jedná se o nepodstatnou úpravu, proto nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

#### **Námitka č. 9. 2:**

Namítatel nesouhlasí s tím, aby upravený územní plán stanovil pro plochy Z23, Z20, Z05 a Z37 regulativy upravující maximální výšku staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m a požaduje, aby byla v případě 2 nadzemních podlaží zvýšena z max. 7,5 m a max. 8,5 m.

V případě výstavby soudobého rodinného domu o dvou podlažích není neobvyklé, aby takový rodinný dům disponoval podzemní garáží a sklady, přičemž optimální výškové uspořádání je, když je podzemní podlaží zahloubeno jenom cca 2 m a 1. nadzemní podlaží je do 1,0 m nad terénem. Jedná se úsporu prostor a financí obslužné rampy atd. Konstrukční výška podlaží při velkorysé světlé výšce a podlahovém vytápění dosahuje 3,30 m. Skladba střechy odpovídající dnešním (i zákonným) požadavkům je cca 0,4 m. V rámci střechy je možné navíc uplatnit terasu se vzrostlou zelení, bohatší květníkovou atiku apod, to je cca 0,5 m. Celková výška tak činí 8,5 m. Tyto parametry jsou velkorysé, ale ne neobvyklé a namítatel nepovažuje za žádoucí budoucí stavebníky omezovat tímto způsobem v jejich architektonické volbě.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Zastavitelné plochy Z20 a Z23 byly v Návrhu vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití B17 - bydlení v rodinných domech 7, zastavitelná plocha Z05 jako plocha SX2 - plochy smíšené obytné – specifické 2 a zastavitelná plocha Z37 jako plocha SX1 - plochy smíšené obytné – specifické 1. Výška zástavby v dotčených plochách byla prověřena a s ohledem na stávající charakter území byla stanovena tak, aby co nejlépe odpovídala běžným rodinným domům jak se šikmou střechou o sklonu do 45° s vestavěným podkrovím, anebo s rovnou střechou se dvěma nadzemními podlažími.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.



### **Námitka č. 9. 3:**

Namítatel nesouhlasí s tím, aby upravený územní plán zrušil vymezení zastavitelné plochy pro zázemí golfového hřiště a plochy pro golfové hřiště na pozemcích parc. č. 315/42 a parc. č. 295/1 v katastrálním území Ořech, neboť by tím zásadně znehodnotil hodnotu dotčených pozemků. Při velikosti předmětných pozemků cca 11 ha by tak byla způsobena majetková újma ve výši přesahující 100 mil Kč, a tudíž žádá jejich zachování.

Záměrem namítatele bylo a je v souladu s platným územním plánem na předmětných pozemcích vybudovat tréninkové odpaliště a jamkoviště (driving range a putter training).

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V Návrhu k veřejnému projednání byly dotčené pozemky vymezeny jako plochy změn v krajině K11, plocha s rozdílným způsobem využití RX - rekreace - golfové hřiště. Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ZPF, jako dotčený orgán, ve svém stanovisku č. j. 139152/2018/KUSK ze dne 12. 12. 2018 nesouhlasil s plochou změn v krajině K11. Plocha změn v krajině K11 byla navržena na velmi kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany. Plocha byla navržena jako nezastavěné území, avšak realizace golfového hřiště by vedla k nezemědělskému využití dotčených pozemků, spojenému s významnými zásahy do krajiny, jako např. umístění odpaliště, významné terénní úpravy a následně intenzivní hnojení a ošetřování travního porostu. Kvalitní zemědělská půda je zásadní pro produkční i mimoprodukční funkci v krajině.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**10. Námitka č. j. MUCE 77438/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 9. 5. 2023 Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČO 65993390, se sídlem Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha níže uvedené námitky.

Namítatel jako oprávněný investor je oprávněna podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Namítatel požaduje:

- V grafické části Návrhu vymežit koridor pro VPS zkapacitnění dálnice D0 a to minimálně do vzdálenosti 20 m od stávajícího tělesa dálnice D0.
- V textové části Návrhu zkapacitnění dálnice D0 v úseku Slivenec - Třebonice zařadit mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.
- V textové části Návrhu do přípustného využití u ploch situovaných podél dálnice D0 doplnit dopravní infrastrukturu.

Řešeného území se okrajově dotýká záměr zkapacitnění dálnice D0 515 úsek Slivenec – Třebonice. Vzhledem k tomu, že dálnice D0, stavba 515 je jedním z nejzatíženějších úseků pražského okruhu, je nutné zkapacitnění úseku na uspořádání 3 + 3 pruhy. Zkapacitnění dálnice D0 je stavbou dopravní infrastruktury připravovanou ve veřejném zájmu.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Koridor pro zkapacitnění dálnice D0 není vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Vymezením veřejně prospěšné stavby na pozemcích soukromých vlastníků by došlo k výraznému zásahu do osobního vlastnictví bez prokázání veřejného zájmu. Proto nebyla námitka zapracována.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**11. Námitka č. j. MUCE 61433/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podala dne 12. 4. 2023 společnost ČEPS, a. s. Elektrárenská 774/2, Praha 10, IČO: 25702556 námitku, která se týká koridoru VT5.

Namítatel jako oprávněný investor je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Namítatel žádá o úpravu výrokové části Návrhu tak, aby u podmínek využití koridoru VT5 bylo uvedeno, že tento koridor umožňuje nejen umístění záměru zdvojení nadzemního vedení V412/812, ale také stavby s tímto záměrem související.

#### **Námitce se vyhovuje.**

Do textové části do kapitoly A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití byla zapracována možnost umístění v koridoru pro nadzemní elektrické vedení 400 kV staveb s ním souvisejících.

#### Odůvodnění:

Koridor pro zdvojení vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje je vymezen v Návrhu na základě nadřazené územně plánovací dokumentace - Politiky územního rozvoje České republiky (dále také PÚR ČR). Doplnění možnosti umístění s ním souvisejících staveb v jeho koridoru dojde k nepodstatné úpravě, pro kterou není nutné přistoupit k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

Jedná se o nepodstatnou úpravu, proto nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

**12. Námitka č. j. MUCZ 75416/2023** - Proti návrhu Územního plánu Ořech (dále jen „Návrh“) podal dne 4. 5. 2023 [REDAKCE]

[REDAKCE] níže uvedené námitky.

Namítatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněna podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

#### **Námitka č. 12. 1:**

Všeobecně k návrhu z 2/2023:

- K námitkám a připomínkám k Návrhu z 12/2018 se vyjádřila nekompetentní osoba, která neuvědla odkazy na zákonná ustanovení. Namítatel navrhuje, aby se k námitkám vyjádřily pouze kompetentní odbory MěU Černošice (OUP a Vodoprávní úřad) na základě platných zákonů a s uvedením zákonných ustanovení
- Chybné označení - „Opakované projednání“ návrhu územního plánu. O Opakovaném projednání lze mluvit při projednávání během 2 let, ale není možné tak činit po 4-5 letech, když došlo k podstatným změnám v regulativech a též v dotčených zákonech (Vodní zákon a stavební zákon). Posudky a vyjádření dotčených odborů Krajského úřadu (z 2018) nejsou v souladu s dnešní platnou legislativou. Bez odborného posudku Vodoprávního úřadu nesmí být vydán nový ÚP obce Ořech. Namítatel navrhuje, aby byl Návrh označen pouze jako Návrh č. 2.
- Návrh je neplatný. Obec použila zastaralý vzorový formulář firmy U-24 s.r.o. a zcela nepřipustně ho změnila. V návrhu je uvedeno staré a neplatné znění vodního zákona. V návrhu chybí podpis a autorizační razítko zhotovitele. Namítatel navrhuje, aby nový Návrh byl proveden z aktualizovaného formuláře firmy U-24 se zaimplementováním nových zákonů. K novému Návrhu se znova vyjádří odborným posudkem dotčený odbor životního prostředí, vodoprávní úřad.
- Návrh z 2/2023 je v ostrém rozporu s aktuálně platnými zákony. Územní plán obce musí být zákonný a nesmí být diskriminační. Zákony požadují minimální plochu vsakování 50 % plochy pozemku a tento Návrh připouští dokonce jen 10 %.

V Návrhu je mnoho vnitřních rozporů. Návrh je nesmyslný a vznikl „na objednávku různých osob. Platný UPO obcházel na „Vyhlášku k UP“ a tak vznikla zcela nepřipustná stavba na pozemku parc. č. 319/4 s nevyřešeným a proto neúčinným způsobem odvádění srážkové vody, kde dochází k zaplávám i na našem sousedním pozemku parc. č. 319/5 a k porušení veřejného zájmu obce - k podemílaní a propadání chodníku vedle stavby v ulici Na Beranku IV (pod propadlým chodníkem se nachází inženýrské sítě a hrozí jejich porušení) Namítatel navrhuje, aby byl Návrh přepracován v souladu s platnými dotčenými zákony a odstraněna diskriminace. Každá kapitola musí mít odkaz na dosud platné zákony s dodatkem – „ve znění pozdějších předpisů“.

- Návrh je diskriminační - lokality pro bydlení BI 1- BI 9 (A.6.3).

Návrh je diskriminační, protože rozděluje domy k bydlení na 9 zón s podstatně odlišnými přípustnými zastavěnostmi (25 % u nové zástavby a 40 - 55 % u staré zástavby). Namítatel navrhuje pro odstranění diskriminace stanovit pouze dvě přípustné zastavěnosti: Bydlení v rodinných domech v historické části obce - BH 40 %, všichni ostatní, Bydlení v rodinných domech - BI 35 %.

**Námitka se zamítá.**

**Odůvodnění:**

Návrh územního plánu je zpracován a pořizován v souladu s ustanoveními §44 – 54 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon). Podrobný postup pořizování Územního plánu Ořech je popsán v Odůvodnění územního plánu Ořech, v části zpracované pořizovatelem, kapitola č. 5. V souladu se stavebním zákonem, v průběhu pořizování, vydávaly k jednotlivým fázím pořizování Návrhu (společné jednání, veřejné projednání a opakované veřejné projednání) svá stanoviska příslušné dotčené orgány. Seznam dotčených orgánů je sestaven dle příručky Ústavu územního rozvoje „Dotčené orgány v procesu územního plánování“. Z výše uvedeného vyplývá, že by bylo v rozporu s platnou legislativou, aby se k Návrhu vyjadřoval pouze Městský úřad Černošice (odbor územního plánování a vodoprávní úřad), jak navrhuje namítatel.

Namítatel dále navrhuje, aby Návrh z 2/2023 byl označen jako Návrh č. 2. Tento postup by byl v rozporu se stavebním zákonem. V souladu s §53 stavebního zákona se upravený Návrh projedná na opakovaném veřejném projednání. V souladu s výše uvedeným paragrafem je Návrh upravený po veřejném projednání označen jako Návrh územního plánu Ořech pro opakované veřejné projednání. Stavební zákon nestanovuje maximální lhůtu mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

V souladu s platnou legislativou Návrh obsahuje název zhotovitele a jméno projektanta, včetně čísla autorizace. Podle Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k opatřování územně plánovací dokumentace autorizačním razítkem (Č.j. MMR-31290/2018-81) musí být razítkem autorizované osoby opatřen přinejmenším návrh ÚPD ke společnému jednání, resp. návrh aktualizace či změny územně plánovací dokumentace k veřejnému projednání v případě pořizování aktualizace či změny zkráceným postupem. Územně plánovací dokumentace v dalších fázích před vydáním opatření obecné povahy může, ale nemusí, být opatřena razítkem autorizované osoby. Elektronické autorizační razítko bylo uzákoněno jako alternativa otisku razítka a vlastnoručního podpisu na základě doplnění Autorizačního zákona č. 360/1992 Sb. o nové ustanovení § 13 odst. 3 písm. b) zákonem č. 47/2020 Sb., a to s účinností od 1. 1. 2022.

V době zveřejnění Návrhu územního plánu Ořech ke společnému jednání v roce 2016 bylo možné opatřovat razítkem autorizované osoby pouze tištěnou verzi dokumentace, nikoliv verzi elektronickou. Všechny verze Návrhu územního plánu Ořech v tištěné podobě jsou autorizačním razítkem opatřeny.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Dotčené území bylo prověřeno a plochy s rozdílným způsobem využití a koeficienty využití území byly vymezeny zejména na základě charakteru a struktury zástavby jednotlivých lokalit a jejich vzájemných vazeb. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

**Námitka č. 12. 2:**

Námitka ke kapitolám A.4.2, A.5.6, A.6.2.

- Návrh je nezákonný- nerespektuje §5 odst. 3 Vod. Z. 544/ 2020, §79 odst. 2o) stavebního zákona 183/2006 a metodické pokyny k Vodnímu zákonu.

Obec Ořech má velké problémy se spodní vodou a srážkovou vodou. Územní plány obce již 17 let nerespektují §79 odst. 2o stavebního zákona, který požaduje minimální plochu vsakování v rozsahu 50% plochy pozemku, návrh tak není v souladu s platnými zákony.

Odbor OUP není kompetentní vyjadřovat se k problematice s vodou, k Návrhu se musí nejdříve vyjádřit Vodoprávní úřad MěÚ Černošice (dle metodických pokynů ministerstva z 8. 3. 21).

Návrh používá místo pojmu „plocha vsakování“ pojem „zeleň“, který však nevystihuje smysl vodního zákona (zelení se rozumí hlavně stromy, keře, tráva). V Návrhu je uvedená definice pojmu zeleň chybná, dle Návrhu za zeleň je možné považovat i „dlažbu“ ze zatravněvacích profilů.

Podmínka stanovená v Návrhu týkající se vsakování v kapitole A.4.2. a A.6.2.:, pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku, bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí“ není platná od účinnosti nového vodního zákona, dle kterého musí být přednostně nádrž s následným využitím. Namítatel navrhuje, aby nové stavby musely mít nádrž na

srážkovou vodu dle §5 odst. 3 Vodního zákona. U stávajících domů by musela být nádrž v případě neúčinného odvádění srážkové vody. Dále namítatel navrhuje regulativa: PZ 35 % pro stavbu, 15 % pro dlažbu a zákonných 50 % pro plochu vsakování. V případě potřeby větší zpevněné plochy nesmí být použita dlažba (nepropustné vinylové podlahy) a musí být použity nevyplněné zatravnovací tvárnice/profil. V pásmu 2 m od plotu smí být použity pouze zatravnovací tvárnice/profil, aby srážková voda zůstávala na vlastním pozemku.

- Namítatel požaduje, aby byl dodržen odstup nádrže na vodu 2 m od hranice pozemku jako drobné stavby, v souladu s §79 odst. 2o) stavebního zákona.
- Namítatel navrhuje, aby pro lokalitu B13 v podmínce týkající se koeficientu zastavěnosti a zpevněných ploch na stávajících pozemcích bylo doplněno „...při změně stavby nesmí dojít ke zvýšení koeficientu zastavení ani koeficientu zpevněných ploch a ke snížení plochy vsakování pod požadovaných 50% plochy pozemku.
- Namítatel navrhuje, aby kolem Kopce (v části západ a jih) se byl vytvořen drenážní žlab a srážková voda byla odvedena centrálním žlabem – v místě budoucí silnice Na Beranku V do potůčku v Hájoce a dále do rybníka.

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Kapitola A.4.2 Technická infrastruktura v části týkající se likvidace dešťových vod byla vedena do souladu s §5 odst. 3 vodního zákona.

#### Odůvodnění:

Územní plán musí být pořízen v souladu s platnou legislativou a souvisejícími právními předpisy, proto byl návrh prověřen a kapitola A.4.2 Technická infrastruktura v části týkající se likvidace dešťových vod byla upravena tak, aby byla v souladu s §5 odst. 3 vodního zákona.

Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) a výšky zástavby je součástí Odůvodnění územního plánu.

Odstupové vzdálenosti od hranice pozemku nebo řešení likvidace dešťových vod jednotlivých lokalit je podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Zastupitelstvo obce Ořech nerozhodlo, že pořizovaný Územní plán Ořech nebo jeho částí budou obsahovat prvky regulačního plánu, proto nemůže Návrh výše uvedené „podrobnosti“ obsahovat.

Územní plán musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy, proto byl Návrh upraven, aby byl souladu příslušnými ustanovením vodního zákona. Jedná se o nepodstatnou úpravu, proto nebylo přistoupeno k dalšímu opakovanému veřejnému projednání.

#### **Námítka č. 12. 3:**

##### Prostupnost území

- V Návrhu chybí důležitý bod – protipožární opatření – zajištění přístupové/únikové cesty (A.5.4).  
Namítatel navrhuje, aby Návrh byl doplněn o protipožární zásady dle zákona o protipožární ochraně. Na pozemku 319/4 bude garáž o šířce 11 m (pro dvě auta) rozdělena na dvě garáže 4 m široké a mezi nimi vznikne 3 m široký koridor pro hasiče a unikavou cest u. (Dále je zde možné vybudovat povinnou velkou nádrž na 25 m<sup>3</sup>).
- V Návrhu chybí budoucí vize Baarova náměstí (A.5.4 ).  
Namítatel navrhuje, aby parkoviště aut bylo přesunuto na plochu podél silnice Slivenecká od autoopravny až po hřbitov. Z náměstí by vznikla plocha pro občany (lavičky, stromy, tráva, květinový záhon, ...) Pomník padlých přesunout na důstojné místo před vstup na hřbitov.
- V Návrhu chybí chodník ke hřbitovu. Ulice Slivenecká nebude začínat na náměstí, ale bude začínat na kruhovém objezdu. Od kruhového objezdu bude Slivenecká napojena nejkratším obchvatem na stávající silnici. Z problematické části – z náměstí k autoopravně se tak stane slepá ulice přístupná pouze pro zásobování seniorského domu a majitelů přilehlých domů. Občané se zde mohou bezpečně pohybovat.
- V Návrhu chybí chodník z velké lokality Beránek k ulici Slivenecká. Chybí objížďka pro Karlštejnskou (A.5.4). Namítatel navrhuje se vybudovat chodník - pokračování z ulice Na Beranku III na Sliveneckou.

- V Návrhu chybí obnovení turistické stezky Ořech - Zmrzlík skrz Hájovku {A.5.4}. Namítatel navrhuje protáhnout 1,5 m širokou stezku podél potůčku.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

V souladu §43 územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Řešení změny stávajících staveb není předmětem územního plánu. Umístění chodníků nebo umístění stezky o konkrétní šířce je podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Zastupitelstvo obce Ořech nerozhodlo, že pořizovaný Územní plán Ořech nebo jeho částí budou obsahovat prvky regulačního plánu, proto nemůže Návrh výše uvedené „podrobnosti“ obsahovat.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

#### **Námitka č. 12. 4:**

K bodu A.6.3 - Diskriminační regulativa.

- Namítatel nesouhlasí se zákazem staveb řadových domů a dvojdomů v lokalitě BI3 a požaduje, aby řadové domy a dvojdomy byly přípustné.
- Namítatel nesouhlasí s přípustnou maximální výškou 7,5 m v ploše BI3 a požaduje změnu na 10 m, stejně jako je tomu v ploše BI1.
- V Návrhu chybí stanovení přípustné výšky živého plotu, jako podpory vypařování srážkové vody {A.6.3}. Namítatel požaduje zapracovat do Návrhu podmínku, že stromy vysazené v těsné blízkosti plotu (do 1,5 m) nesmí být vyšší než 2 m.

#### **Námitka se zamítá.**

##### Odůvodnění:

Řadové rodinné domy se ve stávající zástavbě ploch BI3 nevyskytují, dvojdomy jen zcela ojediněle. Zástavba BI3 má rozvolněný charakter izolovaných rodinných domů, na který je při umisťování nových staveb třeba navázat a nenarušit jej. Ani původní Územní plán obce Ořech v této lokalitě řadové rodinné domy a dvojdomy neumožňoval.

Současně upozorňujeme, že podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná pouze v rozsahu úprav. Nepřípustnost dvojdomů byla shodně stanovena již v dokumentaci pro veřejné projednání, nepřípustnost řadových rodinných domů dokonce již v dokumentaci pro společné jednání - tzn. nejedná se o měněné části návrhu.

Stanovená výšková hladina reflektuje typickou výšku a charakter stávající zástavby a limituje nové stavby tak, aby tento charakter nenarušily. Vzhledem k tomu, že plochy BI3 zahrnují rozvolněnější a převážně nižší zástavbu než plochy BI1, je zde výšková regulace nastavena odlišně. Podrobnější zdůvodnění stanovení koeficientů využití území (koeficient zastavění, zpevněných ploch a zeleně) je součástí Odůvodnění územního plánu.

Druh plotu popř. jeho výška je podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Zastupitelstvo obce Ořech nerozhodlo, že pořizovaný Územní plán Ořech nebo jeho částí budou obsahovat prvky regulačního plánu, proto nemůže Návrh výše uvedené „podrobnosti“ obsahovat.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 12. 5:**

K bodu A.6.1 - nezákonné definice.

V Návrhu jsou chyby v definicích a chybí důležitá zákonná definice „Plocha vsakování“ (A.6.1). V Návrhu uvedené definice nejsou definice, ale jen použité pojmy/výmysly obce. U pojmu „Výška stavby“ došlo k nepřipustné změně. Pojem „koeficient zeleně“ nevystihuje u stavebních pozemků smysl vodního zákona a může se proto vykládat různě. Namítatel nesouhlasí s tím, že „dlažba z vodopropustných zatravňovacích profilů apod.“ může být zahrnuta do plochy zeleně. Tento chybný pojem si vykládá někdo způsobem, že může vydláždít celou zahradu buď dlažbou, nebo dokonce vinylovými podlahami, jako např. stavebník na pozemku parc. č. 319/4, čímž způsobil záplavy na sousedním pozemku parc. č. 319/5. Namítatel požaduje, aby koeficient zeleně byl nahrazen plochou vsakování, přičemž plocha vsakování může být plocha původního terénu, nebo plocha zpevněná nevyplněnými zatravňovacími profily. Plochou vsakování však není dlažba a jiná plocha (vinylová podlaha,...) neumožňující vsakování a vypařování.

### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Stavební zákon nestanovuje povinný soupis pojmů, které je územní plán povinen definovat. Pojmy v územním plánu může stanovit a definovat projektant tak, aby pojmy použité v územním plánu byly jednoznačné a srozumitelné.

Dále upozorňujeme, že souladu s ustanovením § 53 odst. 2 se upravený návrh územního plánu projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu úprav, které byly zapracovány po veřejném projednání. Námitky, připomínky a stanoviska dotčených orgánů je možné uplatnit pouze proti těm částem návrhu územního plánu, které byly po veřejném projednání změněny. Definice pojmu koeficient zeleně nebyl měněn. Definice pojmu koeficient zeleně, včetně stanovení ploch, které se do něho započítávají, byla součástí Návrhu územního plánu Ořech ke společnému jednání. Vzhledem k tomu, že k této definici nebyla ke společnému jednání podána připomínka, dále ani připomínka nebo námitka k veřejnému projednání, nebyl pojem měněn. Zatravňovací dlaždice jsou považovány za povrch, který umožňuje vsakování, proto lze vodopropustné zatravňovací profily započítat do koeficientu zeleně.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

### **Námitka č. 12. 6:**

Postup pro urychlené projednání.

V Návrhu chybí postup vypořádání s námitkami a připomínkami.

Namítatel navrhuje, aby obec zveřejnila do 3 měsíců (po datu projednání Návrhu) bezejmenný seznam námitek, aby občané věděli o problematice jednotlivých lokalit a mohli o tom diskutovat a hledat řešení na veřejných schůzích. Stanovisko obce a kompetentních správních orgánů k námitkám a připomínkám bude učiněno na základě platných zákonů a to do 1 roku, aby mohl být připraven k projednání další Návrh č. 3.

### **Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění:

Stavební zákon neukládá povinnost ani lhůtu pro zveřejnění námitek. Do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu ke společnému jednání může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky, přičemž k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží (§50, odst. 3 stavebního zákona). Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, popř. opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu může každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky (§52, odst. 3 stavebního zákona). Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek a námitek občanů podaných ke společnému jednání, veřejnému projednání a opakovanému projednání je součástí Odůvodnění územního plánu.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

.....  
Miroslav Helt  
místostarosta obce

.....  
Ing. Jiří Pavlín  
starosta obce



## Územní plán Ořech

# příloha odůvodnění

**Doklad o souladu územně plánovací dokumentace s jednotným standardem  
z elektronického kontrolního nástroje (ETL)**





IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539520 spuštěn v 2024-01-03 10:07:02

Import reseneuzemi\_p.shp

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp\_p.shp

Import plochyrzv\_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 348

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Import zastaveneuzemi\_p.shp

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 14

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy\_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp\_p.shp

Import koridoryn\_p.shp

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 2

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie

Import plochyzmen\_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 137

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Import plochypodm\_p.shp

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 19

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Import vpsvpoas\_p.shp

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 60

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas\_l.shp (linie)

Import uses\_p.shp

Počet prvků v tabulce USES : 8

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene\_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr\_p.shp

----- KONTROLY -----

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

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

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

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

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

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

Status: OK

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

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

Status: OK

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

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

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

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

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

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

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

Varování: V tabulce PlochyPodm není pro Id (RP|DR) vyplněno Datum  
Počet chyb 6

Nepovolené kombinace

Id: RP.F6 | Datum:

Id: RP.F4 | Datum:

Id: RP.F3 | Datum:

Id: DR.F2 | Datum:

Id: RP.F1 | Datum:

Id: RP.F7 | Datum:

Chybné prvky uloženy do plochypodm\_p\_warning\_id\_datum.shp

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = D0 není vyplněno Datum

Status: Varování

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

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

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

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV\_p a KoridoryP\_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV\_p a KoridoryP\_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV\_p a KoridoryP\_p jsou v souladu

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 539520 ukončen v 2024-01-03 10:07:10

Status: Varování