

# ÚHONICE

## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXT ODŮVODNĚNÍ NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ZPRACOVATEL:

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

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

POŘIZOVATEL:

MěÚ Černošice

DATUM:

únor 2024

## ODŮVODNĚNÍ

### Obsah odůvodnění:

<b>A Textová část odůvodnění</b>		
A	Textová část odůvodnění .....	3
a)	Postup pořízení územního plánu. ....	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	3
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. ....	15
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....	15
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	18
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1. – 6. aktualizace (znění od 1.9.2023) : .....	18
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední 3., 10. a 11. aktualizace: ....	20
g)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	22
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	23
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	24
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	26
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5. ....	26
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. ....	26
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty. ....	26
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. ....	38
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. ....	40
p)	Vyhodnocení připomínek. ....	40
Údaje o počtu listů .....		40

### B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 25000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000



## A Textová část odůvodnění

### a) Postup pořízení územního plánu.

Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Úhonice na svém zasedání dne 19.1.2023 usnesením pod bodem č.8.

### b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

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

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

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

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v hlavním a koordinačním výkrese. Územní plán navrhuje přeložky této nadmístní veřejné dopravní infrastruktury – viz dále problematika ZÚR po 3., 10. a 11. aktualizaci.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura sídla a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí, naopak dochází ke změně rozsahu zastavitelných ploch, které by umožnily nežádoucí srůstání obcí.

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

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

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

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

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

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

## c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

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

### c.1) požadavky na základní koncepci

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

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

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

V obci je převážně funkce bydlení (venkovského), územní plán detailně prověřil volné plochy v území do detailu parcel. Součástí jsou plochy zastavitelné zčásti i v zastavěném území, a dále tři plochy přestavby, kde stávající využití území (drobné nezapsané stavby) naplňují znaky přestavbových ploch.

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

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

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

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

Výraznou změnou je zrušení rozvojových ploch směrem k hodnotné údolnici bezejmenného potoka ID10239698 - LBP Loděnice, které byly nahrazeny plochou rekreace v režimu krajiny – v souladu s ustanovením §18, odst. (5) SZ.

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

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

Regulace ploch RZV umožňuje budování cyklo a hipo prostupnosti územím jen s drobným omezením.

Dále regulace umožňuje občanskou vybavenost i určitý rekreační rozsah zemědělské výroby i v plochách bydlení.

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

Jedinou výjimkou v plochách RI je osada Chrbiny. V této enklávě chat jsou i dva rodinné domy, vymezené ale jako stabilní území RI. Důvodem je jejich umístění v souvislé rekreační zástavbě se zhoršenou dostupností pro IZS i pro vlastní obsluhu RD. ÚP nemá retroaktivní platnost, nemá tak požadavek na změnu využití, pokud se tak nerozhodne sám majitel.

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

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

ID	Ozn.	Etapizace	Plocha (ha)	Popis, omezení
Z	Z.1		1,6250	max. 10RD (na obou stranách komunikace max. 5RD)
Z	Z.2		1,1125	max. 3RD
Z	Z.3		0,5365	max. 3RD
Z	Z.4		4,7034	max. 45RD
Z	Z.5		0,2489	max. 2RD
Z	Z.6		1,0897	max. 8RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.7		0,5091	max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.8		2,1177	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru
Z	Z.9		0,4029	max. 1RD
Z	Z.10		0,3092	max. 1RD
Z	Z.11	E	1,0100	max. 8RD
Z	Z.12		0,3672	max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.13		0,4776	max. 3RD
Z	Z.14		0,4834	max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.15		1,0778	počet omezen velikostí pozemků dle regulace RZV
Z	Z.16		0,5935	plocha pro občanskou vybavenost
Z	Z.17		3,5095	výroba energie z OZE
Z	Z.18		1,4474	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru
Z	Z.19		0,3929	max. 1RD
Z	Z.20		0,7343	max. 9RD
Z	Z.21		0,5200	max. 6RD
Z	Z.22		0,1037	max. 1RD
Z	Z.DS1		0,0774	vymezení rozšíření komunikace
Z	Z.TU1		0,1700	návrh ČOV

Součástí ÚP je několik menších ploch přestavby:

ID	Ozn.	Etapizace	Plocha (ha)	Popis, omezení
P	P.1		1,3482	v zóně BH je min. % zeleně 30%, max. zastavěnost 40%
P	P.2		0,5373	max. 5RD
P	P.3		0,1675	zachování pěší prostupnosti v místě koridoru

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

- územní plán vychází ze stávající koncepce sídla a z požadavků na bydlení, které je v území dominantní
- územní plán vymezil pouze minimum nových rozvojových ploch, naopak větší část ploch je navracena do ploch zemědělských – viz výkres o3
- územní plán definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodné původní využití území
- územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídla
- návrh vymezil celkovou koncepci krajiny, viz plochy změn v krajině – s ohledem na vysokou hodnotu ZPF je rozsah omezen – viz dále

- koncepce migrace krajinou je vyjádřen novým návrhem ÚSES i doprovodné zeleně komunikací a páteří zeleně podél Radotínského potoka
- koncepce dopravy je dána rastrem po pozemkových úpravách a dále požadavky na přeložku II/101, prostupnost pro pěší a cyklisty je dále zakomponována do vlastních regulací ploch RZV
- požadavek na ochranu hodnot je součástí ÚP
- požadavek na ochranu urbanisticky významného území centra je akceptován podrobnou regulací zástavby, včetně primární definice charakteru území – včetně vymezení a zpřesnění regulace v ploše ÚPRP
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval vyloučení staveb podle §18, odst.5
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MU, ploch přírodních NU a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES
- omezení počtu bytových jednotek s ohledem na velikost pozemku není přímou regulací interiéru, nejedná se tedy o zásah do vnitřního prostoru staveb, který není předmětem ÚP; regulace jednotek je vázána na velikost pozemku z důvodu celkové koncepce technické infrastruktury v přepočtu na velikost pozemku, ÚP tak umožňuje i vícebytové jednotky, které ale akceptují reálnou hustotu obyvatel na m<sup>2</sup> pozemku

#### **Vyhodnocení kompozičního návrhu:**

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

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

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

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

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

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

7) historické jádro – výše byl popsán celkový přístup k návrhu sídla a jeho doplnění, návrh ÚP „konzervuje“ stávající historické jádro sídla a v rámci možného rozvoje pouze doplňuje minimální rozsah k uzavření a doplnění urbanistické struktury; kvalita historického jádra je podpořena vymezením ploch ÚPRP a podrobnou regulací

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje cestní síť. V území je reálně pouze jedno vyhlídkové místo – a to pouze do údolnice bezejmenného potoka, kde je vymezena plocha pro sady a pobytovou rekreaci přírodního charakteru, ale pro chápání sídla i jeho okolí je dominantní spíše průchod stabilizovanými a navrženými cestami, nejedná se o konkrétní body. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by tak bylo v rozporu s

prioritami ochrany přírody a krajiny (*pozn. – východ území je navíc silně ovlivněn záměrem přeložky II/101, navrhopat v této chvíli řešení kompozice v této části krajiny je zcela neodůvodnitelné*)

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Specifická oblast SOB9**

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

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

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

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

#### c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

#### DOPRAVA

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

***pozn. V tomto místě je třeba upozornit, že navržený koridor ve 3. a 10. aktualizaci má křížení os prakticky v místě obecní ČOV, která má vydané platné stavební povolení a je zahájena její výstavba. I z výše uvedeného důvodu není koridor v tomto místě zpřesněn, ale je ponechán na celou šíři podle návrhu ZÚR, aby bylo možné v rámci koridoru „obejít“ ČOV***

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



## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno; ÚP umožňuje případné umístění nového řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření
- územní plán vymezuje plochu pro ČOV v souladu se stávajícím vydaným stavebním povolením
- sběr a likvidace TDO nebo TKO je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace; součástí návrhu je plocha TU severně od plochy Z.17 (VE), stabilizována pro sběrný dvůr obce
- ÚP umožňuje dostavbu tras NN i VN ve všech funkcích, stav NN v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření, vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku
- všechny rozvojové plochy jsou ve vzdálenosti do 400m od stávajících trafostanic, v případě potřeby navýšení její kapacity se jedná o změnu výkonu, nikoliv o nové umístění
- obec je plynofikována, trasa vymezená v ZÚR (koridor VTL nad 40barů) je již dokončena a je součástí koordinačního výkresu (OP zatím není součástí dat ÚAP, bude doplněno během procesu pořízení ÚP)

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

- kabel slaboproudých rozvodů je i v návrhových plochách, je nutné řešit v podrobnosti DÚR se správcem sítě
- OZE – požadavek na řešení pouze na střeše nebo fasádě objektů, umístění v krajině nebo na zemědělské půdě je tak prakticky zakázáno
- s ohledem na vysoce kvalitní plochy ZPF je vymezena konkrétní plocha pro OZE, prakticky v jediné části území s nižší bonitou, navíc v části do budoucna silně ovlivněné přeložkou II/101
- rozvojové lokality mají koncepčně dané připojení na veškeré sítě technické infrastruktury, v souladu s požadavky soudů však nelze brát napojení na technickou infrastrukturu jako podmínku výstavby; regulace ale řeší požadavek dČOV a studní vždy jako stavbu dočasnou
- v obci není specifický požadavek na vymezení ploch CO, viz dále kapitola i) odůvodnění
- plochy a trasy HOZ jsou součástí koordinačního výkresu, návrhové plochy do nich nezasahují (s výjimkou koridoru a části plochy Z.17, kde se ale nepočítá s plošnou základovou konstrukcí); konkrétní opatření je nutné řešit v územním řízení – mimo podrobnost ÚP

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP vymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, zejména plochy OK i OV (P.3 , Z.8, Z.16 a Z.18)
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návěsního prostoru; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace
- součástí návrhu je i vymezení plochy K.RO.1 – jedná se o rekreační plochy přírodního charakteru – odůvodnění viz dále

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického

návrhu na nové řešení plochy apod., v případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy

- mezi plochy PU jsou dále vymezeny i stávající plochy komunikací, které mají zejména pobytovou, nikoliv dopravní funkci
- součástí veřejných prostranství jsou i plochy ZS, ve smyslu veřejně přístupné sídelní zeleně

#### c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch AT, AP.I a NU a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek apod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- ÚP vymezil dvě plochy záboru PUPFL – odůvodnění viz dále, žádná navrhovaná zástavba není ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa (pokud dojde k výše uvedenému vynětí)
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12); ÚSES je ve značném rozsahu řešeného území stabilní, převážně na plochách lesních (LU), značná část lokálních biokoridorů je ale k založení konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativch (případně v seznamu ploch změn v krajině)
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a MU, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách MU se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost vyšší zvěře
- OZE jsou součástí regulací, je vymezena jedna konkrétní nekonfliktní plocha pro FVE; FVE na stavbách jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány nad rámec umístění na stavbách
- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním a koordinačním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch MU, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh MU je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP
- vodní plochy, retenční prostory, poldry apod. jsou umožněny regulací RZV
- regulace je zpodrobněna pro rozsah staveb podle §18, odst.5 SZ (vyločení některých staveb)
- je zachován požadavek na nezastavěný pruh podél vodních toků
- koridory potoků jsou chráněny vymezením RZV s ochrannou funkcí, případně i plochou NU s nejvyšší ochranou
- nejsou navrhovány nové plochy pro skládkování (pozn.: předpokládá se svoz tříděného území v časovém schématu – např. přistavením kontejnerů na omezenou dobu na zpevněné plochy před úřadem – sobotní akce hasičů apod.); plocha TU je součástí zastavěného území
- OP NRBK - zasahuje pouze okrajově do řešeného území, nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny – je převážně v oblasti lesa a stabilizovaných ploch
- ÚP stabilizuje (a vymezuje) krajinnou a doprovodnou zeleň podél cest, vytvoření ploch liniové zeleně je v souladu s koncepcí všech ploch – ÚP nemá možnost návrhu konkrétní liniové zeleně, jedná se o podrobnost v detailu mimo ÚP, tam, kde to bylo možné je ale navržena plocha MU jako plocha doprovodné zeleně v krajině – viz plochy změn v krajině

- rozvoj je navrhován i na půdách s vyšší třídou ochrany, odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole m11)
- požadavek na ochranu krajinného rázu je součástí ÚP, ve volné krajině je nutnost posouzení staveb s ohledem na krajinný ráz
- ochrana stávajících prvků zeleně je zajištěna definicí ploch změn v krajině, viz dále
- protierozní opatření jsou dána plochami změn v krajině, viz dále
- ÚP prověřil vznik sadů, zejména v návaznosti na zastavěné území a stávající (historické) sady, vymezení viz K.AT
- ÚP prověřil možnost zalesnění na pozemcích vymezených v zadání ÚP, s ohledem na strukturu navazujícího území je ale plocha navržena pro využití na nelesní zeleň – důvodem je zejména přechod mezi lesním porostem a navazující plochou K.AL, požadavek může být upřesněn po SJ
- retence a akumulace je součástí požadavků v kapitole f) ÚP

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

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

#### Seznam ploch změn v krajině:

ID	Ozn.	Etapizace	Plocha (ha)	Popis, omezení
K	K.AL1		8,5266	změna kultury na TTP
K	K.AL2		0,4696	změna kultury na TTP
K	K.AL3		2,8153	změna kultury na TTP
K	K.AL4		6,1220	změna kultury na TTP
K	K.AL5		2,1914	změna kultury na TTP
K	K.AL6		1,6145	změna kultury na TTP
K	K.AT1		0,5978	návrh založení sadu
K	K.AT2		0,7251	návrh založení sadu
K	K.DS1		0,3306	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS2		1,1230	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS3		0,2305	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS4		1,3272	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS5		0,4069	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS6		0,4147	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací

K	K.DS7		0,1296	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.LBC103 02		3,3230	založení ÚSES
K	K.LBC49		4,8509	založení ÚSES
K	K.LBC55		1,3826	založení ÚSES
K	K.LBC57		3,7658	založení ÚSES
K	K.LBK103		1,1636	založení ÚSES
K	K.LBK103- 104		0,7021	založení ÚSES
K	K.LBK32a		0,4151	založení ÚSES
K	K.LBK42		1,0768	založení ÚSES
K	K.LBK43a		2,7272	založení ÚSES
K	K.N1		5,8551	změna kultury na TTP, údolní niva potoka, plocha NU
K	K.PK1		0,9318	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK2		2,3955	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK3		0,4955	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK4		0,0774	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK5		0,1480	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK6		0,3690	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK7		0,1995	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK8		0,1041	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK9		0,3227	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK10		0,8756	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK11		0,2006	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK12		0,0702	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK13		0,0348	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK14		3,4161	stabilizace krajinné zeleně
K	K.RO1		3,0882	rekreační zóna v režimu nezastavěného území

#### Odůvodnění ploch:

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

K.AT – požadavek je dán stávající okolní výsadbou, jedná se o vytvoření souvislého přechodového pásu sadu na rozhraní zástavby a krajiny, navazuje na plochu RO, kde lze předpokládat rozptýlenou výsadbu parkového charakteru, tvoří přechod mezi krajinou a zástavbou

K.DS – doplnění nebo stabilizace ploch doprovodné zeleně komunikací

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

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

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

K. RO.1 – z části původní zastavitelná plocha; plocha je navržena jako plocha změn v krajině zejména z důvodu vynětí ze ZPF – plocha koncepčně bude sloužit jako rekreační pobytové zázemí k plochám OK, OV a BH, případně samozřejmě i pro další obyvatele Úhonic i jiné návštěvníky; jedná se o plochu, která má nejzajímavější výhled do krajiny, která je oproti jiným částem Úhonic tvarově zajímavá a hodnotná, při aplikaci dalších požadavků na změny v krajině definované ÚP bude ještě více spjata s přírodou – vynětí ze ZPF je ale důvodné k realizaci „parku“, navazujícího na zastavěné území, ale také na navržený sad a přírodní plochy údolní nivy potoka; z důvodu ochrany území je ale stále v definici nezastavitelných ploch – v souladu s požadavky §18, odst.(5) SZ

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

Součástí ÚP jsou vymezeny plochy rezerv pro:

- bydlení, důvodem je vymezení koncepce rozvoje s ohledem na kompoziční řešení zástavby v dosahu dopravní infrastruktury; vymezené rezervy nejsou potřebné v současné době, ale stanovují prioritu koncepce na uzavření a doplnění struktury sídla, nejsou na sobě závislé
- plochy silniční dopravy – odpovídá požadavku na vymezení rezervy ze ZÚR po 7. aktualizaci
- plochy občanského komerčního vybavení; rezervy navazují na stávající rozvojové plochy OK, jejich využití je ale závislé na využití stávajících ploch Z.8 a Z.18, u plochy R.OK1 dále stabilizace trasy přeložky II/101 územním rozhodnutím
- plochy VE – stávající plocha Z.17 o velikosti 3,5ha je v souladu s definicí OZE jako veřejně prospěšná stavba ze zákona, rezerva je rovněž na nižších třídách ochrany ZPF, podmínka je využitím stávající návrhové plochy

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

- součástí návrhu VPS je návrh dopravních ploch, případně rozšíření stávajících; vzhledem k tomu, že se jedná o nejkratší nebo nejlépe řešitelné trasy, byly zařazeny přímo do VPS
- dále jsou součástí VPS plochy ČOV a návrh sběrného dvora obce, trasa splaškové kanalizace má vydané stavební povolení, přesto je vymezena jako koridor pro VPS

Označení	Plocha (ha)	Popis
VD.D312	38,8566	koridor CNZ vymezený pro návrh přeložky silnice II. třídy (zpřesnění koridoru z platné ZÚR)
VD.DS1	0,0774	rozšíření komunikace
VD.DS2	0,0500	rozšíření komunikace
VD.DS3	0,0544	rozšíření komunikace
VD.DS4	0,0711	nová komunikace
VD.DS5	0,0124	prostupnost územím
VD.DS6	0,0248	prostupnost územím
VD.DS7	0,0185	rozšíření komunikace
VD.DS8	0,0051	zpřístupnění zástavby
VD.DS9	0,0449	zpřístupnění zástavby
VD.DS10	0,0212	úprava stávající křižovatky
VD.DS11	0,1396	nová komunikace
VD.DS12	0,0127	rozšíření komunikace
VD.DS13	0,0080	úprava stávající křižovatky
VT.TU1	0,1700	nová ČOV, vydané stavební povolení s PM
VT.TU2	0,3361	návrh sběrného dvora obce
VU.LBC57	4,1690	založení ÚSES
VU.LBK42	1,0905	založení ÚSES
VU.LBK32a	0,4151	založení ÚSES
VU.LBC103 02	3,3230	založení ÚSES
VU.LBK103-104	0,8817	založení ÚSES
VU.LBK103	1,1780	založení ÚSES
VU.LBK43a	2,7847	založení ÚSES

- veřejná prostranství jsou stabilizována, nejedná se o návrh, není tedy nutné je vymezovat jako VPS
- plochy protierozních opatření nebyla vymezena do ploch VPO nebo VPS, rozsah eroze je menší a ochrana je dostatečná návrhem ploch RZV
- součástí VPO jsou dále plochy ÚSES k založení, odůvodnění viz dále

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

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

**c.5) požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí zadání

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

- požadavek splněn – viz obsah návrhu ÚP

Další požadavky vyplývající ze obsahu zadání:

- ÚP s prvky RP, splněno
- zachování stávající urbanistické koncepce; splněno – minimalizace nových rozvojových ploch, případně jejich úprava na základě aktuální katastrální mapy; součástí řešení je i odebrání některých rozvojových ploch, viz dále
- ochrana centrálního prostoru – vymezením ÚPRP, včetně podrobnější regulace
- plochy jsou členěny dle požadavku, zejména s ohledem na urbanistickou koncepci sídla; hustota zástavby, výšková i prostorová regulace je zpodrobněna jak v regulaci ploch RZV, tak detailněji pro hodnotnou část centra sídla
- plochy pro rodinnou rekreaci jsou stabilizované, není navržen jejich rozvoj, podmínky růstu jsou omezeny s ohledem na využití plochy
- etapizace je požadována pouze v jedné rozvojové ploše (Z.11), důvodem je postup výstavby směrem od komunikace; u ostatních ploch je etapizace nedůvodná – plochy jsou podmíněny investicí do průjezdné komunikace, nelze stanovit, z kterého konce; případně není možné etapovitost vymezit
- rezervy jsou vymezeny s ohledem na urbanistickou koncepci, jedná se o nasměrování postupného růstu obce s ohledem na vnější vazby okolí a naplnění stávajících kapacit rozvojových ploch – důvodem je zejména vysoká hodnota ZPF, kde by nestanovení koncepce mohlo sice vést k menším záborům plošně, ale v dopadu na organizaci obhospodařování by dopad mohl být výrazně vyšší; rezervy vždy navazující na stávající zástavbu (nebo navrhovanou) v identické struktuře a RZV
- součástí návrhu je vyloučení staveb podle ustanovení §18, odst.(5) SZ: Odůvodnění vyloučení staveb podle §18, odst.5: obec Úhonice se nalézá ve vyložené zemědělské krajině, převážně zemědělsky a rekreačně využívané. Obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny, včetně ochrany ZPF, je obecným veřejným zájmem, územní plán tedy upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem zejména ochrany ZPF a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídel. Z výše uvedeného důvodu ÚP vylučuje výhradě stavby, které mohou být v rozporu s požadavky ochrany ZPF, případně i mohou způsobit její poškození.
- Vzhledem ke kvalitě prostředí jsou vyloučena i ekologická a informační centra: drobné měřítko zástavby (i krajiny – rovinatost) a umístění v celkové struktuře osídlení neodůvodňuje tento druh zástavby v krajině, vhodnější je využití zastavěného území a zastavitelných ploch, obec nemá důvod tento druh staveb v krajině také umisťovat. Oba druhy jsou tedy vyloučeny, zejména z toho důvodu, aby nebyl pojem obecně zneužit jako zástěrka pro jiný druh stavby v krajině (např. ubytování, penzion apod.)

- Důvodem vyloučení všech OZE v krajině je jejich nevhodnost v území s tak vysokou ochranou ZPF; veřejný zájem podle zák. 114/1992 Sb. (a veřejný zájem ochrany ZPF) je tak díky přírodnímu prostředí a bonitě půdy převyšující veřejný zájem nad veřejným zájmem OZE. Zpracovatel přesto provedl analýzu vhodnosti ostatních ploch pro OZE se zjištěním: vhodné plochy pro FVE (3-5.tř. ochrany ZPF, dostupnost dopravní a VN, orientace a svažítost ploch) jsou složité s ohledem na ochranu krajinného rázu a vysokou bonitu půdy, proto je vymezena jediná plocha – přímo návrhem zastavitelné plochy, nikoliv na základě veřejného zájmu OZE; jedná se o umístění v nejnižší bonitě a za plánovanou přeložkou II/101, kde lze předpokládat již tak velký dopad na krajinný ráz
- vhodné plochy pro větrné elektrárny v území prakticky neexistují – jednalo by se o větrné elektrárny pod 1MW (tedy mimo veřejný zájem), u větších větrných elektráren je problematický nutný odstup od ploch ÚSES a lesa (ptactvo, hluk) a obytných území (hluk); proto je ÚP přímo vylučuje
- Obecně lze konstatovat, že ve Středočeském kraji existují vhodnější plochy (zejména asanační a brownfields), které jsou pro větší rozvoj OZE výrazně vhodnější; naopak FVE pro vlastní potřebu zástavby je ÚP podporována a regulována tak, že její omezení je minimální. Ostatní druhy OZE jsou tak povoleny výhradně mimo zemědělskou a rekreační krajinu.
- plochy pro výrobu nejsou v území navrhovány vůbec, dostupnost je vyhovující pro osobní, nikoliv nákladní dopravu; stávající plocha zemědělského areálu je stabilizována

Další požadavky vyplývající ze stanovisek DO:

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

Další požadavky vyplývající z právních předpisů:

**c.7. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se ÚP

**c.8. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se ÚP

**c.9. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se ÚP

**c.10. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Bude případně doplněno.

**c.11. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

Netýká se ÚP.

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

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

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

**e.1) Součástí návrhu ÚP je zábor lesního pozemku**

Součástí návrhu je zábor lesa ve dvou plochách:

1) K.DS1 a Z.DS.1, část je pro převod stávajícího „proužku“ lesa o šíři cca. 8 -10m na hraně zastavěného území do nelesní zeleně – remízku, kterému odpovídá i stávající a navazující charakter zeleně; plocha Z.DS.1 je pro potřeby rozšíření stávající nevyhovující komunikace, část souvisí i z plochou Z.4, která je převzata z platného ÚP.

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

Zábor: 0,37ha

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

Zábor: 0,15ha

**e.2) Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 23,3 ha v zastavitelných plochách.**

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

Základním požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako jsou Úhonic uzavření urbanistické struktury, případně navazování na stávající zástavbu a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání



veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem v tomto případě převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF.

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

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

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

Vyhodnocení s ohledem na platný ÚP:

#### Plochy navrácené do ZPF oproti platnému ÚP

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

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

Nové zábory oproti platnému ÚP

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

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

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

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

Odůvodnění návrhu odebrání ploch:

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

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

N3 plocha bez dostupnosti z pozemní komunikace, urbanisticky nevhodná pro zástavbu pro bydlení, zejména s ohledem na budoucí křižovatku přeložky II/101; pozn. – plocha je do budoucna zajímavá spíše pro komerční využití, ale až v návaznosti na využití stávajících ploch a případně vybudování přeložky; není vymezena v rezervě, protože nemá zatím návaznost na plochy OK; téměř identická plocha Z.19 má vydané povolení na RD, který navíc fyzicky stojí; plocha Z.14 má odclonění zelení a je přímo přístupná z komunikace; lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety

N4 a N5 dlouhodobě nevyužité plochy, koncepčně zcela nevhodně vymezené pro specifické využití Fx (platný ÚPNSÚ); v sídle jsou vhodnější plochy v zastavěném území, stejně tak i budovy s vhodným využitím pro občanskou vybavenost veřejnou i komerční; upřednostněn je tak záměr využití v zastavěném území bez nutnosti záboru krajiny; pro potřeby vlastníka je provedena částečná kompenzace plochou Z.16, která navazuje na stávající stavbu OK (bývalá stodola), kdy je v řešení návrh využití stodoly a plochy Z.16; lokalita byla v ÚP vymezena dříve než před 5-ti lety

Zábor ZPF:

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

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

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

3,6 ha – pro plochy zahrad v obytném území

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

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

**Plocha P.2 (0,5ha)** – jedná se o zahrady v návaznosti na stávající stavby historických usedlostí. U plochy lze předpokládat výstavbu dalších objektů pro bydlení, s přístupností ze západu ze stávající

komunikace, proto nebyla plocha vymezena jako zahrada, ale jako celá k zastavění, prakticky se ale nejedná o nový zábor, je v zastavěném území.

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

Ostatní plochy přestavby nejsou zábohem ZPF.

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

Uvedená tabulka uvádí možné zábohy ZPF v případě, že dojde ke změně ze ZPF na plochy jiné zeleně.

Veškeré zábohy jsou pro potřeby:

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

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

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

Celkový teoretický zábor je tak 5,6ha.

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

Odůvodnění ploch je uvedeno výše v kapitole c).

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

### **f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

*podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona*

#### **f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1. – 6. aktualizace (znění od 1.9.2023) :**

##### **Priority územního plánování:**

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

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

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

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně.

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

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

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

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

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

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

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

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

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Obec nemá prakticky žádný potenciál pro cestovní ruch, nepředpokládá se ale dopad do struktury území nebo tlaku na jiné využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace nebo hipostezky a hipotrasy. Je navržena plocha RO zejména pro potřeby místních, ale i návštěvníků obce.

(23) Cestní a silniční síť je dostačující, ÚP tak vymezuje nové plochy pouze pro lokální prostupnost krajinou, řešené území je zatíženo rozvojovým záměrem přeložky silnice II. třídy, záměr je převzat ve dvou podobách ze ZÚR.

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

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

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

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

(31) FVE je s ohledem na krajinný ráz nepřijatelná ve volné krajině, ÚP ji konkrétně vymezuje na prakticky jediné vhodné ploše v území. FVE na střeších a fasádách objektů není žádným způsobem regulována, ÚP umožňuje její umístění. Ostatní OZE ale územní plán vzhledem k charakteru území ve volné krajině vylučuje.

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

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

## **f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední 3., 10. a 11. aktualizace:**

### **Základní požadavky ZÚR:**

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

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

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

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

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

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

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

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

OP leteckého zařízení MO, OP radaru Kbely – technický limit pro potřeby konkrétního druhu staveb, mimo detail ÚP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny sídelní – S20, část (západní s lesním porostem mimo vlastní sídlo) je plocha krajiny H10 – zvýšených hodnot.
- (206) a) ochrana rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle
- b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vznikal problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch NU, AP.t a MU v území
- d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná se především o plochy, které doplňují urbanistickou strukturu sídla - viz m11), dále o plochy převzaté a postupně zastavované podle platného ÚP
- e) respektováno, v řešeném území není rozvoj ploch RI, pouze jejich stabilizace
- f) vyhověno požadavkem na objemovou regulaci
- g) výškové stavby jsou omezeny regulací ploch, včetně staveb podle §18, odst.5

6.6. Krajina relativně vyvážená (N16)

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

6.7. Krajina zvýšených hodnot

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

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

Netýká se ÚP, v řešeném území není požadavek.

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

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

**g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

*§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona*

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje obytnou, estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

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

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

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

Velikost sídla není dostatečná pro vymezení nových staveb pro zemědělskou výrobu. Vymezení nových ploch pro zemědělské využití by bylo v rozporu s požadavky zadání i celkové koncepce sídla.

Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na hlavní město. Pro podporu lokální úrovně je doplněna struktura ploch OK, umožňující i drobnou a nerušící výrobu.

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, návrh doplňuje okrajové plochy. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla. V sídle je dále vymezena plocha pro rekreaci RO v návaznosti na změny v krajině, které tuto plochu esteticky a funkčně doplní.

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

- viz bod. b.2.1) textu ÚP (výroku)

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně doplnění. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

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

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

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

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

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

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

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

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

ÚP vyloučil konkrétní typy staveb možných umístit podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

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

### **h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.**

*viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona*

Při zpracování Územního plánu Úhonice bylo postupováno v souladu se zákonem 283/2021 Sb. Vzhledem k přechodnému období je pro posouzení stále využito zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

ÚP je zpracován v jednotném standardu platném od 1.1.2023.



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

- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu pro společné jednání 31.1.2024; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

### **i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

*viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona*

#### **i.1) Ochrana veřejného zdraví**

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

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

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

##### **GEOLOGICKÉ POMĚRY**

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

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

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

##### **RADONOVÉ RIZIKO**

Převažující radonový index 2, ve východní části 1.

i.3) Ochrana území před povodněmi

V území jsou vymezené plochy povodní, včetně aktivní zóny – na Radotínském potoce. Viz dále i.5) Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní, zejména způsobených změnou koryta splachy z polí.

i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

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

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

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

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

Návrh ukrytí osob

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

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

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

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

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

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

Lze využít prostory úřadu, stodoly a hasičské zbrojnice.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

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

Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

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

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou

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

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

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

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů

V sídle je přímo vodní nádrž, dále několik rybníků.

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

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

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

K účelu lze nouzově využít plochy fotbalového hřiště.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

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

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat

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

Požadavky požární ochrany

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

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

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

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

#### **j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

S ohledem na bod j) nebude vydáno.

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

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

#### **m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde je z důvodu urbanistické koncepce a kompozice vhodné doplnění zástavby. rezervy jsou vymezeny jako podklad dotvářející urbanistickou koncepci sídla.

Návrh ploch plně odpovídá předpokládanému nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn zejména umístěním v OB1, tím pádem přímou návazností na hlavní město, případně i Rudnou a Beroun.

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území, viz výpočet potřeby nových rozvojových ploch.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části m.11).

#### m.2) Občanské vybavení

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

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

#### m.3) Výroba, hospodářství

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

Plocha zemědělského areálu je stabilizována.

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

#### m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou nových staveb individuální ani hromadné rekreace. Důvodem je vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí na straně jedné (západ) a v podstatě uniformní zemědělská krajina na straně druhé (zbytek krajiny). Stávající enkláva chat je tak stabilizována, dva rodinné domy jsou do ploch RI začleněny ke sjednocení charakteru zástavby. Jakákoliv nová chatová zástavba je tak v území nežádoucí (pozn. součástí ploch RI jsou ale některé volné pozemky, kde je zástavba možná, nijak nevybočuje ze stávajícího využití celé plochy RI).

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

V území je několik staveb, které jsou zapsány jako rekreační objekty, územní plán je vymezuje jako plochy návrhové v zastavěném území, nejedná se ale o volné plochy ve smyslu změn ZP. Pouze je umožněna jejich postupná transformace zpět na bydlení (příjem obecních daní, nižší DPH, nižší hypoteční financování atd.)

#### m.5) Veřejná infrastruktura

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

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

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

#### m.6) Hygiena ŽP

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

m.7) Vodní režim v krajině

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

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

m.8) Ochrana přírody a krajiny

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

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

m.9) ZPF a ochrana lesa

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

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

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

m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

Není v řešeném území.

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

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

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

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

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

Ize z urbanistického hlediska umístit výhradně na plochy vyšší bonity – v území prakticky jiná není. Základní požadavek na stabilní rozvoj a udržení sociální soudržnosti by byl porušen.

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

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

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

### Zastavitelné plochy:

ID	Ozn.	Etapizace	Plocha (ha)	Odůvodnění
Z	Z.1		1,6250	Rozvojová plocha navazující na stávající zastavěné území, zejména západním směrem, stávající ÚP umožnil i zástavbu dále východně směrem od sídla; <b>jedná se o jednu z mála ploch na nižší třídě ochrany ZPF</b> ; v levé části je stávající nepovolená zástavba – úkolem ÚP není legalizovat černé stavby, ale plocha je skutečně urbanisticky vhodná a v nízké bonitě, splňuje i ostatní požadavky na zástavbu z hlediska návaznosti na zastavěné území a dopravní dostupnost; po vyčerpání ploch z platného ÚP a potvrzených tímto ÚP (včetně drobných rezerv) lze očekávat, že v navazujících plochách s nižší bonitou bude vhodný rozvoj v delším časovém horizontu
Z	Z.2		1,1125	Stávající rozvojová plocha, upraven je rozsah a dostupnost ploch pro potřeby změny parcelace; stávající znemožňuje dokončení návrhu
Z	Z.3		0,5365	Stávající plocha podle platného ÚP, jedná se o faktickou proluku v zastavěném území
Z	Z.4		4,7034	Stávající plocha podle platného ÚP, vzhledem k plánované stavbě splaškové kanalizace je plocha investičně řešena, v září proběhla parcelace podle platného ÚP; návrh ji akceptuje a doplňuje požadavky na prostupnost; návrh ÚP rovněž mění princip návaznosti, kdy je lokalita navržena jako uzavřená bez možnosti pokračování západním směrem, rozsah veřejného prostranství PU odpovídá nad rámec komunikace 5% plochy
Z	Z.5		0,2489	Plocha navazuje majetkoprávně na zbylou část rozvojové plochy, která byla podle platného ÚP nparcelována a je prakticky zastavěna, ale díky původnímu podkladu PK byla tato část pozemku ze zástavby vyčleněna. Plocha je zemědělsky nevyužitelná, její tvar umožňuje dostavbu max. 2RD v západní části pozemku
Z	Z.6		1,0897	Stávající rozvojová plocha pro smíšenou zástavbu, tvoří přechodovou plochu mezi stávající bytovou zástavbou a plochou OK, omezení počtu a vymezení plochy ZZ odpovídá dopravní dostupnosti; <b>severní část plochy je již zastavěna, stavba jen není zapsána v KN, viz kapitola n)</b>
Z	Z.7		0,5091	Navazující část stávající rozvojové plochy Z.6, urbanisticky vhodná plocha, definovaná stávajícími komunikacemi a zástavbou
Z	Z.8		2,1177	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru, převzatá z platného ÚP; plocha je již z části využita, v další části je vydané stavební povolení; tvar plochy byl upraven s ohledem na majetkoprávní vztahy v území a využitelnost plochy (kolmá hranice plochy na komunikaci)
Z	Z.9		0,4029	Proluka v zastavěném území, omezení z důvodu záplavy

Z	Z.10		0,3092	Proluka v zastavěném území mezi potokem a stávající zástavbou
Z	Z.11	E	1,0100	Proluka v zastavěném území, s definovanou etapizací a konkrétním návrhem dopravní dostupnosti
Z	Z.12		0,3672	Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP a omezena zástavba plochami ZZ
Z	Z.13		0,4776	Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP, pevně definována dopravní dostupnost a prostupnost územím
Z	Z.14		0,4834	Stávající plocha z ÚP, proluka na okraji zastavěného území; plocha uzavírá zatím smíšenou zástavbu, rozšířením plochy ZZ stanovuje postupný přechod do krajiny
Z	Z.15		1,0778	Proluka v zastavěném území, navazuje na stávající zástavbu, převzato z platného ÚP, pevně definována dopravní dostupnost a prostupnost územím
Z	Z.16		0,5935	plocha pro občanskou vybavenost, navazuje na stávající stavbu východně; vymezení plochy umožňuje rozšíření využití pro OV a OK – kompenzováno odebráním rozvojových ploch Fx z platného ÚP západně – dnes v návrhu RO; plocha navíc navazuje právě na plochy RO, AT a obecně na hodnotnou údolnici navrženou na nezemědělské využití v ploše přírodní
Z	Z.17		3,5095	výroba energie z OZE, technicky vhodná plocha: a) za hranicí přeložky, od východu skrytá díky ploše NU (LBC.103.02), b) dostupná z hlediska trasy VN, c) na nízké třídě ochrany ZPF, velikostně odpovídá vymezení jako veřejné prospěšná stavba podle zákona (pro potřeby FVE 1MW je třeba cca 2,5ha, plocha má 3,5ha)
Z	Z.18		1,4474	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru, převzatá z platného územního plánu; plocha má zájemce – nebyla dosud využita z důvodu absence splaškové kanalizace; z hlediska urbanistické koncepce se navíc jedná o vhodnou plochu tvořící bariery budoucí trase II/101
Z	Z.19		0,3929	Plocha je již zastavěna, jedná se o formální vymezení, protože stavba není zapsána v KN, nelze ji tedy vymezit do zastavěného území
Z	Z.20		0,7343	Na ploše jsou vydána stavební povolení, většina objektů již stojí a nejsou jen zapsány do KN
Z	Z.21		0,5200	Nově rozparcelované plochy v zastavěném území, reálně větší proluka převzatá z platného ÚP
Z	Z.22		0,1037	Volný pozemek, původně vymezený jako zeleň; doplněn ve struktuře sídla jako návrhová plocha pro 1RD.
Z	Z.DS1		0,0774	vymezení rozšíření komunikace
Z	Z.TU1		0,1700	návrh ČOV (stavba má vydané stavební povolení)

## Doplnění:

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

m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES

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

### **Přírodní podmínky**

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

### **Klimatické podmínky**

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

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

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

### **Geologické podmínky**

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

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

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

### **Geomorfologické podmínky**

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

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

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

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

### **Pedologické podmínky**

V závislosti na geologickém podloží se v řešeném území střídají černozemě degradované na spraši, lužní na spraši, černozemě a hnědozemě i slabě oglejené; hnědozemě typické černozemní, luvizemě a rendziny na opukách, kambizemě na opukách a tvrdých slínovcích kambizemě kyselá na různých břidlicích, hnědozemě a kambizemě oglejené, lužní půdy na nivních uloženinách a spraši, nivní půdy



glejové. Většinou se jedná o půdy středně těžké až těžké, náchylné k dočasnému zamokření, místy dočasně zamokřené podzemní vodou. Okrajově se vyskytují svažité půdy na všech horninách lehčí až středně těžké, závislé na srážkách.

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

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

### Hydrologické podmínky

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

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

### Biogeografické podmínky

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

V rámci Řípského bioregionu se vyskytují tyto biochóry:

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

V rámci Křivoklátského bioregionu jsou vymezeny tyto biochóry:

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

### Fytogeografické zařazení a potenciální přirozená vegetace

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

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

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

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

### Ochrana přírody a krajiny

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

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

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

V řešeném území jsou vyhlášeny k ochraně památné stromy:

- Holečkův dub – při okraji lesa rokle V jezevčích horách, na parc.č. 196 v k.ú. Úhonice  
výška 17 m, obvod 448 cm  
Vyhlášen Radou Středočeského krajského NV v Praze 25.7.1978

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

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

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

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

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

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

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

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

- Krajina relativně vyvážená - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

- Krajina zvýšených hodnot - ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

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

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

*Biocentrum* je tvořeno ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

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

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

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

Podkladem pro zpracování ÚSES jsou následující práce:

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

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

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

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

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

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

## Nadregionální ÚSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Lokální ÚSES

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

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

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

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

#### Lokální biocentra:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LBC.103 02 Ve škrobech** (3,32 ha)

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

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

Lokální biokoridory:

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

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

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

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

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

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

**LBK.42 U Ptice – Bábina rokly** (v řešeném území dl.1008 m, š. min. 15 m)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interakční prvky – doplňková krajinná zeleň

Plochy zeleně doplňující plochy ÚSES v okolním méně stabilním území, vymezeny jsou ve stávajících plochách ekologické kostry území (plošné, liniové a bodové prvky). Jedná se o změny v krajině K.

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

**Pozn. rozpracovanost ÚP byla v oblasti ÚSES konzultována se zpracovatelem plánu ÚSES. Po vydání došlo k drobným odchylkám v oblasti NR ÚSES. Návrh ÚP ale odpovídá platnému znění ZÚR, změnu lze provést teprve na základě aktualizace ZÚR, která tento plán případně zohlední. Skladebné prvky v lokální úrovni jsou v souladu s návrhem plánu ÚSES ORP Černošice.**

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

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

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

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

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

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

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

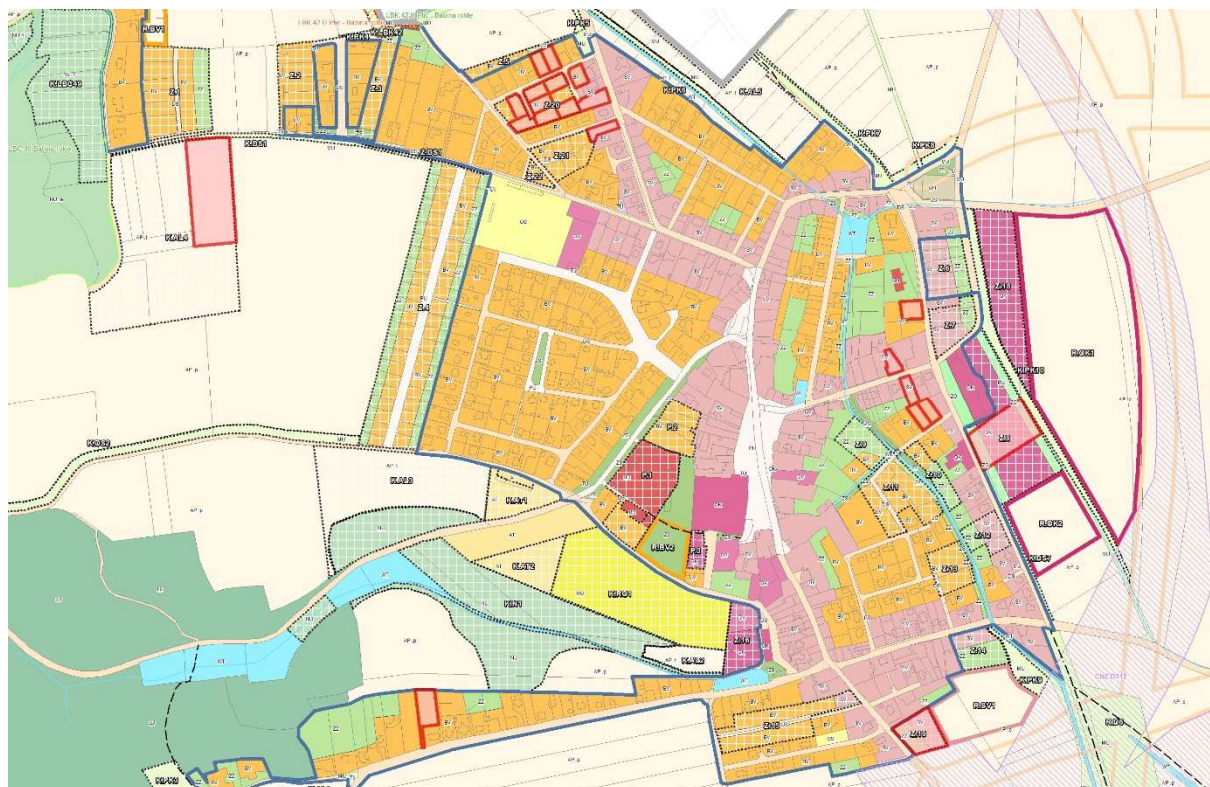
**Vzhledem k nárůstu za posledních 10 let o 150 obyvatel je při stávajícím růstu plocha dostatečná na dalších cca 20 let. V úvahu je ale třeba vzít další údaje, zejména dosavadní absenci splaškové kanalizace.**

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

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

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

#### Vydaná stavební povolení:



#### Závěr:

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

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

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

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



**o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.**

Bude doplněno v průběhu pořizování

**p) Vyhodnocení připomínek.**

Bude doplněno v průběhu pořizování

**Údaje o počtu listů**

textová část odůvodnění, počet listů 40.  
z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku

**B Grafická část odůvodnění** obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 25000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

**Přílohy:**

1) tabulkové vyhodnocení záborů ZPF



Z.11	DS	0,1312	0,1312									ANO
	ZS	0,0252	0,0252									
	ZZ	0,0882	0,0882									
Z.12	SV	0,2533	0,1971		0,0563							ANO
	ZZ	0,1139	0,1139									
Z.13	BV	0,4102	0,0031	0,4070								ANO
	DS	0,0289	0,0025	0,0264								
	ZZ	0,0385		0,0385								
Z.14	SV	0,1697	0,1697									ANO
	ZZ	0,3137	0,3137									
Z.15	BV	0,8375	0,4716	0,3659								ANO
	DS	0,1603	0,0830	0,0773								
	SV	0,0800	0,0522	0,0278								
Z.16	OK	0,3140	0,0804	0,2335								NE
	OV	0,2056	0,2056									
Z.17	VE	3,5095	0,0112		0,1866	3,3117				ANO		NE
Z.18	OK	1,4474	0,2720	1,1753								ANO
Z.19	SV	0,2311	0,2311									ANO
	ZZ	0,1619	0,1619									
Z.20	BV	0,7343	0,7343									ANO
Z.21	BV	0,5200	0,5200									ANO
Z.22	BV	0,1037	0,1037									NE
Z.TU1	TU	0,1700	0,1700									ANO

23,2854	<b>14,0710</b>	<b>3,8119</b>	2,0907	3,3117	0,0000
---------	----------------	---------------	--------	--------	--------

BV	8,3046	6,1426	0,7772	1,3847		
DS	0,8661	0,5502	0,1037	0,2122		
OK	3,1944	1,7855	1,4089			
OV	0,2056	0,2056				
PU	0,7976	0,7976				
SV	1,8226	0,6500	1,1163	0,0563		
TU	0,1700	0,1700				
VE	3,5095	0,0112		0,1866	3,3117	
ZO	0,6847	0,6844	0,0003			
ZS	0,1557	0,1557				
ZZ	3,5747	2,9182	0,4056	0,2509		

Součet celkem	23,2854	<b>14,0710</b>	<b>3,8119</b>	2,0907	3,3117	0,0000
---------------	---------	----------------	---------------	--------	--------	--------

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

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

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

**Zábory v plochách změn v krajině**

OZN.	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3, odst. 2, písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.DS1	MU	0,0712			0,0712					ANO		
K.DS2	MU	0,2636			0,2636					ANO		
K.DS3	MU	0,2305			0,2305							
K.DS4	MU	0,2791			0,2791							
K.DS5	MU	0,1716			0,1716							
K.DS6	MU	0,0531			0,0531							
K.DS7	MU	0,0595			0,0595							
K.LBC103 02	NU	0,9220			0,9220							
K.LBK103	MU	0,1537			0,1537							
K.PK14	MU	0,1667			0,1667							
K.PK2	MU	2,3955			2,3955					ANO		
K.PK3	MU	0,4955			0,4955							
K.PK4	MU	0,0017			0,0017							
K.PK5	MU	0,1241			0,1241							
K.PK7	MU	0,1995			0,1995					ANO		
K.PK8	MU	0,0064			0,0064					ANO		

5,5936	0,0000	0,0000	5,5936	0,0000	0,0000
--------	--------	--------	--------	--------	--------

MU	4,6715		4,6715		
NU	0,9220		0,9220		

Součet celkem	5,5936	0,0000	0,0000	5,5936	0,0000	0,0000
---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### Zábory v plochách přestavby

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

Součet celkem	0,5373	0,5373	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### Součet ploch dle navrhovaného využití

BV	8,8419	6,6799	0,7772	1,3847		
DS	12,2582	8,2537	2,3684	1,6278	0,0083	
OK	3,1944	1,7855	1,4089			
OV	0,2056	0,2056				
PU	0,7976	0,7976				
SV	1,8226	0,6500	1,1163	0,0563		
TU	0,1700	0,1700				
VE	3,5095	0,0112		0,1866	3,3117	
ZO	0,6847	0,6844	0,0003			
ZS	0,1557	0,1557				
ZZ	3,5747	2,9182	0,4056	0,2509		
MU	4,6715			4,6715		
NU	0,9220			0,9220		

Součet celkem	40,8083	22,3118	6,0766	9,0999	3,3200	0,0000
---------------	---------	---------	--------	--------	--------	--------