

# HOROMĚŘICE



## ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU Změna č. 10

Podle zákona č.183 / 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu  
a vyhlášky č. 500 / 2006 Sb. o územně analytických podkladech,  
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

### ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Obecní úřad

HOROMĚŘICE

Velvarská 1009

252 62 Horoměřice

# SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	
1. Identifikační údaje	3
2. Hlavní cíle změny územního plánu	3
3. Právní stav textové části ÚPnSÚ Horoměřice včetně všech dosud vydaných změn	4

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

<b>a)</b> Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	19
1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	
3. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	
<b>b)</b> Vyhodnocení splnění požadavků zadání	26
Vyhodnocení splnění zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice	
1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	
2. Splnění požadavku na rozvoj zastavitelných ploch a koridorů	
3. Zdůvodnění rozvoje zastavitelných ploch vymezených pro obytné území	
4. Vliv Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice na krajinný ráz	
<b>c)</b> Výčet záležitostí nadmístního významu	30
Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	
<b>d)</b> Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	30
<b>e)</b> Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	36
Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ na pozemky určené k plnění funkce lesa- PUPFL a zemědělský půdní fond - ZPF	
1. Pozemky určené k plnění funkce lesa	
2. Zemědělský půdní fond	

Výkresy odůvodnění Změny č. 10 Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice :

<b>C</b>	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
<b>D</b>	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
<b>E</b>	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Změna č. 10 Územního plánu sídelního útvaru ( dále ÚPnSÚ ) Horoměřice je zpracována podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon ) a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice.

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : ( ÚPD - územně plánovací dokumentace )	<b>ZMĚNA č. 10 ÚPnSÚ HOROMĚŘICE</b>
Druh ÚPD :	Změna ÚPnSÚ ( ÚPnSÚ - Územní plán sídelního útvaru )
Stupeň ÚPD :	Návrh
Objednavatel : ( obec, která ÚP schvaluje a vydává )	Obec Horoměřice IČO : 241229 Velvarská 100 252 62 Horoměřice
Pořizovatel :	Obecní úřad Horoměřice na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu Velvarská 100 252 62 Horoměřice
Zpracovatel změny ÚPnSÚ :	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 Číslo autorizace : 00401 Letohradská 3/369 170 00 Praha 7
Datum :	2013

## 2. HLAVNÍ CÍLE ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán sídelního útvaru ( dále ÚPnSÚ ) Horoměřice stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚPnSÚ Horoměřice je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který koordinuje a usměrňuje rozvoj a obnovu obce.

Cílem Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je vytvoření předpokladů pro rozvoj bydlení v lokalitě Z10 - A. Ode dne schválení územního plánu se v dané ( řešené ) lokalitě změnily požadavky na způsob využití území.

### **3. PRÁVNÍ STAV TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPnSÚ HOROMĚŘICE včetně všech dosud vydaných změn**

#### **OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA OBCE HOROMĚŘICE č. 2/1999, o závazné části územního plán sídelního útvaru Horoměřice ( platný stav - ke dni 31. ledna 2013 - beze změn návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ )**

#### **Opatření obecné povahy č. kterým se vydává úplné znění obecně závazné vyhlášky obce Horoměřice č. 2/1999 ( nyní opatření obecné povahy) závazné části Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice**

Zastupitelstvo obce Horoměřice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 188 odst. 3 ve spojení s § 55 odst. 2, § 43 a § 50 až 54 stavebního zákona, dále za použití § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 188 odst. 4 stavebního zákona

#### **v y d á v á**

**úplné znění závazné části územního plánu sídelního útvaru Horoměřice**, schváleného usnesením zastupitelstva obce dne 20.9.1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Horoměřice č. 2/1999 s účinností dnem 1.12.1999 **včetně jeho změn:**

**změny č. 1** schválené dne 28.1.2002,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 1/2002, nabytí účinnosti dnem 20.2.2002,  
**změny č. 2** schválené dne 5.3.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 1/2003, nabytí účinnosti dnem 22.3.2003,  
**změny č. 3** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 6/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,  
**změny č. 3** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 6/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,  
**změny č. 4** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 7/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,  
**změny č. 5** schválené dne 13.9.2004,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2004, nabytí účinnosti dnem 1.10.2004,  
**změny č. 6** schválené dne 12.9.2005,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2005, nabytí účinnosti dnem 1.10.2005,  
**změny č. 7** schválené dne 11.12.2006,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2006, nabytí účinnosti dnem 28.12.2006,  
**změny č. 8** vydané dne 29.12.2010 formou opatření obecné povahy č. 1/2010,  
nabytí účinnosti dnem 30.12.2010.

Starosta obce Horoměřice vydává na základě usnesení obecního zastupitelstva č. 6 ze dne 20.9.1999 podle § 16, 24, 44 a 45 zákona č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů (úplné znění č. 410/1992 Sb.) a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů ke dni 30.6.1998 na základě udělení výjimky Okresním úřadem Praha - západ, referátem regionálního rozvoje dle č. II odst. 4 písm. b) zákona č. 83/1998 Sb. tuto obecně závaznou vyhlášku.

## **Část první**

### **Úvodní ustanovení**

#### **Čl. 1**

- (1) Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu sídelního útvaru Horoměřice (dále jen ÚPnSÚ) schváleného obecním zastupitelstvem dne 20.9.1999. Ostatní části ÚPnSÚ jsou směrné.
- (2) Vyhláška stanovuje závazné regulativy funkčního využití a prostorové uspořádání území a podmínky zastavitelnosti, vymezuje územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky vyvlastnit, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.
- (3) Vyhláška stanovuje závazné regulativy pro územní a stavební řízení a popřípadě i pro jiná správní řízení o území. Upravuje podmínky pro vydání správních rozhodnutí o území, o činnostech a o stavbách v území.

#### **Čl. 2**

### **Rozsah platnosti**

- (1) Vyhláška platí pro území obce Horoměřice.
- (2) Platnost územně plánovací dokumentace  
Platnost stávajícího ÚPnSÚ se prodlužuje na dobu nezbytně nutnou, do vydání nového územního plánu, nejpozději však do 31. 12. 2015.

## **Část druhá**

### **Závazné regulativy funkčního využití území, polyfunkční území a monofunkční plochy**

#### **Čl. 3**

- (1) Území obce je členěno na jednotlivá polyfunkční území a monofunkční plochy. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat funkční charakteristice území a ploch.
- (2) Polyfunkční území jsou charakteristická horizontální a vertikální skladebností funkcí. Volbou vhodných a výjimečně přípustných funkcí vznikají příslušné typy polyfunkčních území s různou mírou využitelnosti pro specifikované stavby a ostatní zařízení, jejich výstavba, rekonstrukce a modernizace je zde možná.
- (3) Monofunkční plocha je charakteristická homogenitou jednoho typu funkce, nepřipouštějící jiný druh využití.
- (4) Stavby a ostatní zařízení vyjmenovaná v rámci polyfunkčních území jako vhodná, respektive jako výjimečně přípustná, jsou v jednotlivých případech nepřipustná, respektive výjimečně přípustná, pokud svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem odporují vlastnostem území. Pro uplatnění tohoto pravidla smějí být zohledněna pouze urbanistická hlediska.
- (5) Pro všechny druhy polyfunkčních území se jako vhodné umísťují odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení, příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové a MHD a zeleň liniová a plošná.

- (6) Funkční využití území a ploch je vymezeno v hlavním výkresu schváleného plánu (výkres č. 2).
- (7) Na území obce musí být dodržovány všechny zásady uvedené v § 127 občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 ve znění pozdějších předpisů).

Na území obce se musí vlastníci pozemků a staveb zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali jiné vlastníky nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv.

## **Čl. 4**

- (1) Polyfunkční území se člení na:
- a) obytná území:
    - 1. čistě obytné území
    - 2. všeobecně obytné území
  - b) smíšená území:
    - 1. smíšené území malých sídel
    - 2. všeobecně smíšené území
  - c) výrobní území:
    - 1. území nerušící výroby
  - d) zvláštní území:
    - 1. zvláštní území sloužící oddechu
    - 2. ostatní zvláštní území
- (2) Monofunkční plochy se člení na:
- 1) plochy veřejného vybavení,
  - 2) dopravní plochy,
  - 3) plochy technického vybavení,
  - 4) plochy zemědělské výroby,
  - 5) plochy orných půd,
  - 6) vodní plochy,
  - 7) plochy zeleně.
- (3) Ochranná pásma a chráněná území.

## **Čl. 5**

### **Čistě obytné území**

- (1) Čistě obytné území slouží výlučně pro bydlení. Dominantními stavbami jsou obytné budovy. Jako vhodné jsou drobná hřiště pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel území.
- (2) Jako výjimečně přípustné lze umísťovat obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby pro uspokojení potřeby obyvatel území, malá ubytovací zařízení, kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, mateřské a základní školy pro obsluhu tohoto území.

## **Čl. 6**

### **Všeobecně obytné území**

- (1) Všeobecně obytné území slouží převážně pro bydlení s možností umístění vybavenosti významem nad rámec daného území. Dominantními stavbami jsou obytné budovy. Jako vhodné jsou obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby a drobné provozy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a malá ubytovací zařízení.
- (2) Jako výjimečně přípustné lze umisťovat obchodní a kancelářské budovy, ubytovací zařízení, zařízení správní, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů jako součást parkingů a garáží.

## **Čl. 7**

### **Smíšené území malých sídel**

- (1) Smíšené území malých sídel slouží pro bydlení, vybavenost, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu s výjimkou živočišné výroby. Jako vhodné jsou obytné budovy s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby, hospodářská zařízení zemědělského a lesního hospodářství a k nim příslušné byty a obytné budovy, ostatní obytné budovy, provozy pro zpracování a sběr zemědělských a lesních produktů, obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území, jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby, zařízení místní správy, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská, zahradnictví a čerpací stanice pohonných hmot.
- (2) Jako výjimečně přípustné lze umisťovat zahrádkářské osady.

## **Čl. 8**

### **Všeobecně smíšené území**

- (1) Všeobecně smíšené území slouží pro bydlení a zařízení drobné výroby a služeb, které bydlení podstatně neruší. Jako vhodné jsou obytné budovy, kancelářské a obchodní budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, jiná zařízení drobné výroby a služeb, zařízení správní, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jako součást garáží a parkingů.
- (2) Jako výjimečně přípustné lze umisťovat čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, zábavní zařízení a zahradnictví.

## **Čl. 9**

### **Území nerušící výroby**

- (1) Území nerušící výroby a služeb slouží převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících svoje okolí. Dominantními stavbami jsou nerušící provozy všeho druhu, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy. Jako vhodné jsou obchodní, kancelářské a správní budovy, byty služební a byty majitelů zařízení a čerpací stanice pohonných hmot.
- (2) Jako výjimečně vhodné lze umisťovat kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská pro obsluhu území, nákupní střediska a veřejné stravování pro obsluhu území.
- (3) V lokalitách E a K podle dokumentace Změny č. 1 ÚPnSÚ se v „Území nerušící výroby“ připouští zemědělská výroba podle čl. 15 vyhlášky. V tomto území je přípustný rozvoj stávajících obytných staveb na zadních částech pozemků.

## **Čl. 10**

### **Zvláštní území sloužící oddechu**

- (1) Slouží převážně rekreaci a oddechu, nenarušující podstatně přírodní charakter daného území. Způsob využití musí být v plánu stanoven. Jako vhodné jsou například pobytové louky, areály volného času, golfové hřiště, jezdecká cvičiště, kynologická cvičiště nebo koupaliště.
- (2) Jako výjimečně přípustné lze umístit autokempinky, obytné objekty, zařízení obchodní a veřejného stravování pro obsluhu tohoto území, malá ubytovací zařízení, kulturní a sportovní zařízení pro obsluhu tohoto území a sportovní loděnice.

## **Čl. 11**

### **Ostatní zvláštní území**

- (1) Slouží samostatně pro některou z dále uvedených dominantních funkcí vyznačených v hlavním výkresu schváleného plánu s příslušnými doprovodnými funkcemi pro obsluhu území. Dominantní funkční využití je stanoveno pro skladové areály, nákupní centra a velkoplošné obchodní provozy, pro veletrhy, výstavy a kongresy, vysokoškolské areály, sportovní komplexy, velké ubytovací komplexy, výzkumné ústavy, lázeňské a církevní areály, ostatní území s kombinacemi výše uvedených dominantních funkcí s funkcemi dalšími.
- (2) Jako výjimečně přípustné jsou takové doprovodné funkce k dominantnímu funkčnímu využití, které svým množstvím, velikostí nebo účelem svého provozu nenarušují charakter daného území.
- (3) Pro území Horoměřice je uvažováno využití pro nákupní centra.

## **Čl. 12**

### **Plochy veřejného vybavení**

- (1) Slouží pro zařízení veřejné správy, pošt, požární ochrany, školství, kultury - zejména muzeí a galerií, zdravotnictví a sociální péče, sportovní, věznic, nápravných zařízení a bezpečnosti a ochrany.

## **Čl. 13**

### **Dopravní plochy**

Dopravní plochy jsou určeny pro:

- a) stavby pozemních komunikací,
- b) ostatní dopravní plochy:
  1. parkoviště,
  2. hlavní cyklistické stezky,
  3. čerpací stanice pohonných hmot.

## **Čl. 14**

### **Plochy technického vybavení**

Plochy technického vybavení jsou určeny pro:

- a) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování elektrickou energií,
- b) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování plynem,
- c) stavby a zařízení pro zásobování vodou,
- d) stavby a zařízení pro odvod odpadních vod, včetně čistíren,
- e) stavby a zařízení telekomunikací, včetně telefonních ústředí.



## **Čl. 15**

### **Plochy zemědělské výroby**

Plochy zemědělské výroby jsou určeny pro stavby pro živočišnou výrobu (chov zvířat), a rostlinnou výrobu (sběr, zpracování a skladování zemědělských produktů), včetně skleníkových areálů.

## **Čl. 16**

### **Plochy orných půd**

Plochy orných půd jsou určeny výhradně zemědělskému obhospodařování a jsou chráněny podle zvláštních předpisů <sup>1)</sup>.

## **Čl. 17**

### **Vodní plochy**

Vodní plochy vyznačené ve schváleném plánu zahrnují nádrže a potoky.

## **Čl. 18**

### **Plochy zeleně**

(1) Plochy zeleně ve schváleném plánu jsou určeny pro následující účely:

- a) lesy,
- b) parky a aleje,
- c) přírodní nelesní společenstva,
- d) sady a zahrady,
- e) zahrádkářské a chatové osady,
- f) zahradnictví,
- g) izolační zeleň

---

<sup>1)</sup> Zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

(2) Plochy zeleně, sadů a zahrad jsou nezastavitelné.

(3) Zakládání nových zahrádkových osad je nepřípustné.

## **Čl. 19**

### **Chráněná území a ochranná pásma**

(1) Při využívání území musí být dodržovány podmínky chráněných území a ochranných pásem stanovených podle zvláštních předpisů <sup>1)</sup>.

(2) Chráněná území a ochranná pásma jsou vyznačena v hlavním výkresu schváleného plánu.

## Čl. 20

### Speciální ochranná pásma obrany státu

- (1) V 1. ochranném pásmu do vzdálenosti 100 m od hranice pozemku vojenské správy je nepřipustná jakákoli zástavba. Zeleň nesmí převyšovat výškovou hladinu 5 m.
- (2) V 2. ochranném pásmu do vzdálenosti 500 m od hranice pozemku vojenské správy se připouští výstavba do max. výšky 8 m nad terénem, střešní krytiny ani opláštění nesmí být z kovového materiálu. V tomto ochranném pásmu je zákaz staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření.
- (3) Ve 3. ochranném pásmu do vzdálenosti 1500 m od hranice pozemku vojenské správy se připouští výstavba do max. výšky 10 m nad terénem, střešní krytiny ani opláštění nesmí být z kovového materiálu. V tomto ochranném pásmu je zákaz staveb, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření.
- (4) S vojenskou správou je nutno projednávat výstavbu vyjmenovaných zařízení do uvedené vzdálenosti od hranice pozemku vojenské správy:

- všechny běžné stavby do 2 podlaží	1,5 km
- stavby pro výrobu a služby	2,5 km
- vysílače KV do 5 kW, ZS GSM	5,0 km
- vysílače KV do 25 kW	8,0 km
- vysílače VKV, televizní a radiolokační stanice	10,0 km
- transformovny a trafostanice	2,5 km
- el. vedení do 30 kV	1,0 km
- el. vedení do 110 kV	3,0 km
- el. vedení nad 110 kV	5,0 km
- telefonní vedení vzdušná	1,0 km
- meliorace	až na hranici pozemku
- stavby bez výškového omezení	3,0 km

---

<sup>1)</sup> např. zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů apod.

## Část třetí

### Závazné regulativy prostorového uspořádání

## Čl. 21

### Vybrané rozvojové lokality

- (1) Pro výstavbu v ucelených lokalitách budou zpracovány územní plány, případně zastavovací studie zón. Výstavba bude prováděna postupně od současně zastavěného území obce.
- (2) Lokalita 2, 9 a 24. Jedná se o území pro bytovou výstavbu při okraji obce na ploše stávajících sadů. Navrhované domy budou řešeny formou izolovaných rodinných domů se šikmými střechami, o max. výšce 2 NP + podkroví. Dopravní obsluha bude provedena pomocí jednosměrné komunikace po obvodě zástavby lokality 9, navazující na stávající komunikační síť. Poloha vnitřních obslužných komunikací je směrná a bude upřesněna podrobnější územně plánovací dokumentací nebo urbanistickou studií.

- (3) Lokalita 8. Lokalita pro bytovou výstavbu bude řešena formou izolovaných RD, nebo dvojdomků se šikmými střechami. Výška zástavby se připouští max. 10 m nad terénem. Ve východní části území bude zřízeno sportovní hřiště pro potřeby obyvatel jižní části obce.
- (4) Lokalita 10. Předpokládá se zástavba rodinnými nebo bytovými domy o výšce max. 8 m nad terénem se šikmými střechami. Vzhledem ke svažitosti terénu směrem k severu zde není vhodná řadová ani atriová zástavba. Ve východní části území bude umístěno sportovní hřiště a prostor pro krátkodobou rekreaci pro širší zájmové území.
- (5) Lokalita 12. Jedná se o arondaci stávající obytné zástavby. Nově navrhované domy budou řešeny formou izolovaných rodinných domů, nebo dvojdomků o výšce max. 8 m nad terénem se širokými střechami.
- (6) Lokalita 16. Navrhované obytné území bude zastavěno, vzhledem k pohledově expandované poloze, izolovanými rodinnými domky a o výšce max. 8 m nad terénem se šikmými střechami. Předpokládá se vyšší standard výměry pozemku, minimální výměra bude 800 m. Dopravní obsluha bude vedena po jižní straně lokality.
- (7) Lokalita 26. Komerční zóna bude mít koeficient zastavěné plochy 35 %. Maximální výška objektů bude 8 m nad terénem. Střešní krytiny ani opláštění nesmí být z kovového materiálu, ve stavbách nesmí být umístěny zdroje elektromagnetického rušení a vf zařízení. V severní části bude od obytné zástavby oddělena výrazným zeleným pásem o minimální šířce 50 m. Gradace hmot bude orientována jižním směrem, největší hmoty budou orientovány k silničnímu okruhu. Zásobovací dvory a plochy parkingů nebudou orientovány k obytné zástavbě, pokud nebudou umístěny v objektech. Parkingy budou řešeny s maximálním podílem vysoké zeleně v páscech mezi stáními, s využitím i malých souvislých zelených ploch. Je požadována maximální retence srážkových vod v území, tomu musí odpovídat charakter povrchů zpevněných ploch a řešení vodohospodářských staveb. Při ulici Do Oříšků a Velvarské bude vysázeno nové a doplněno stávající stromořadí. Územím projde obslužná komunikace, která v prodloužení přes lokalitu 38 umožní dopravní napojení na komunikaci III/2404 před bývalým areálem živočišné výroby. Pro území Komerční zóny je požadováno zpracování územního plánu zóny (regulačního plánu).
- (8) Lokalita 27. Jedná se o rezervu pro stavbu objektu veřejného vybavení pro blíže nespecifikovaný účel. Hmotové řešení a osazení objektu na pozemku vyplyne z budoucího určení funkční náplně. Vzhledem k tomu, že je území v těsném kontaktu s historickou částí obce, bude požadován odpovídající charakter zástavby, drobnější měřítko, výška 2 NP a šikmé střechy s tradiční krytinou. Výrazové prostředky a povrchové materiály musí odpovídat okolní zástavbě (původní založení jednotlivých statků a usedlostí), pro fasády bude použita měkká vápenná omítka, barevnost bude v teplých světlých odstínech. Důraz bude kladen na architektonické ztvárnění uličních fasád.
- (9) Obecně platí pro vlastní jádro obce, že nebude překračována stávající výšková hladina, zásadně budou dodržovány šikmé střechy, tradiční střešní krytiny a měkké omítky. Při rekonstrukcích nebudou používána velkoplošná okna bez dělení a hmoty případných přístaveb budou respektovat charakter hmotového uspořádání původního založení obce.
- (10) Na území obce platí výškové omezení obsažené v ustanovení čl. 20.
- (11) Pro nové stavby v současně zastavěném a zastavitelném území na rozvojových plochách se stanovují plošné regulativy prostorového uspořádání a využití území.
- (a) Čistě obytné území
- Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku.
- Maximální výška objektů bude 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části, např. komíny, antény, apod.).

- (b) Všeobecné obytné území**  
Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku.  
Maximální výška objektů bude 15 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části, např. komíny, antény, apod.).
- (c) Všeobecné smíšené území**  
Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku.  
Maximální výška objektů bude 15 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části, např. komíny, antény, apod.).  
Maximální výška objektů v lokalitě A, která je předmětem řešení Změny č. 7 ÚPnSÚ Horoměřice, bude 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy.
- (d) Zahradkové a chatové osady**  
Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku a zastavěná plocha nadzemních staveb nesmí přesáhnout celkově 64 m<sup>2</sup>.  
Maximální výška objektů bude 6 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části, např. komíny, antény, apod.).
- (e) Území nerušící výroby**  
Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku.  
Maximální výška objektů bude 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části, např. komíny, antény, apod.).
- (12) V lokalitě J podle dokumentace Změny čl. 1 ÚPnSÚ mohou být umísťovány pouze drobné dočasné přízemní stavby související s obsluhou území a se zastavěnou plochou maximálně 16 m<sup>2</sup>. Území leží v chráněném ložiskovém území (č. 10640002 – cihlářská surovina) a povolování staveb se řídí ustanoveními § 19 zákona č. 439/1992 Sb., tj. zákaz povolování staveb bez souhlasu Ministerstva životního prostředí (MŽP) a OŽPaZ Krajského úřadu Středočeského kraje.**
- (12a) Pro plochy řešené v návrhu Změny č. 7 v lokalitách A a C musí být respektovány závěry „Vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚPnSÚ Horoměřice na životní prostředí a veřejné zdraví“ (EIA), vypracovaného podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb. (září 2005, Ing. Cyril Mikyška - Atelier životního prostředí).**
- (a) Na základě výsledku „Vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚPnSÚ Horoměřice na životní prostředí a veřejné zdraví“ se zakotvuje povinnost provést :**
- \* bezškodnou likvidaci srážkových vod ve vazbě na změnu odtokových poměrů,
  - \* archeologické průzkumy,
  - \* nezávadnou likvidaci odpadních vod a odpadů,
  - \* ochrana ovzduší,
  - \* realizaci protihlukových opatření v chráněných místnostech.
- (b) V souvislosti s výstavbou čerpací stanice PHM a autobusových zastávek v lokalitě A musí být provedeny vhodné terénní úpravy vedoucí ke zlepšení odtokových poměrů a na základě podrobného hydrologického průzkumu bude rozhodnuto o umístění monitorovacích vrtů indukujících kvalitu podzemních vod.**
- (c) V lokalitě C (v klínu mezi silnicemi II / 240 a II / 241 - pozemky sadů p.č. 109/6, 109/7, 127 a 128) nesmí dojít ke škodlivému zasahování do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů podle § 50 zákona č. 114 / 1992 Sb., které se na území podle SEA vyskytují. Výjimku lze udělit po provedeném správním řízení na základě biologického posouzení v souladu s § 67 zákona č. 114 / 1992 Sb..**

## **Čl. 22**

### **Doprava**

Nadřazenou komunikací, která prochází územím obce Horoměřice, je navrhovaný expresní okruh města Prahy, který bude mimoúrovňově vykiřčen s komunikací II/240 jižně od zástavby obce. Základní komunikační síť je tvořena stávajícími silnicemi II/240, II/241, III/2411 (ve stávajícím šířkovém uspořádání), a místními obslužnými a zklidněnými komunikacemi, které jsou vyznačeny ve výkresu č. 3 schváleného plánu. Trasy nově navrhovaných obslužných a zklidněných komunikací mohou být změněny, pokud to je v souladu s ustanovením čl. 21, nebo na základě podrobnější územně plánovací dokumentace. V rámci malých rozvojových území může dojít ke změně na základě územního rozhodnutí.

## **Čl. 23**

### **Technická infrastruktura**

- (1) Zásady obsluhy území a nově navrhované a rekonstruované trasy vedení inženýrské infrastruktury jsou obsaženy ve výkresech č. 4, 5, 6, 7 a 8 schváleného plánu. Změny navrhovaného řešení těchto systémů se připouštějí pouze na základě zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, projednaného územně plánovacího podkladu nebo generelů jednotlivých profesí.

## **Čl. 24**

### **Zacházení s odpady**

- (1) Likvidace tuhého komunálního odpadu bude probíhat mimo území obce. Plocha stávajících černých skládek budou rekultivovány. Posílena bude funkce separovaného sběru odpadu.

## **Čl. 25**

### **Územní systém ekologické stability**

- (1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresu č. 11 schváleného plánu.
- (2) Pro jeho ochranu platí ustanovení obecných předpisů - zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění a vyhl. č. 395/1992 Sb. - kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

## **Čl. 26**

### **Památková ochrana**

- (1) Registrovanou památkou je objekt zámku čp. 1 (severní křídlo s kaplí sv. Anny). Jakékoli úpravy je nutno projednat s příslušnými orgány památkové péče.
- (2) V památkovém zájmu jsou dále: dvůr zámku, domy čp. 4, 6, 7, 8, 9, 12, 25, 26, 83 a 146. Při případných úpravách a opravách těchto objektů je třeba zachovat jejich stávající objem a architektonický výraz. Nepoužívat nevhodné stavební materiály a prvky (plastová okna, krytiny z asfaltového šindele, plechu apod.). Objekty v památkovém zájmu jsou vyznačeny v příloze č. 1 vyhlášky.

## **Část čtvrtá**

### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby**

#### **Čl. 27**

- (1) Plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkresu č. 12 schváleného plánu.
- (2) Seznam nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb:
  1. Expresní okruh
  2. Trafostanice 110/22 kV
  3. Rozšíření a rekonstrukce ČOV
  4. Dům s pečovatelskou službou
  5. Mateřská škola sever
  6. Mateřská škola střed
  7. Základní škola
  8. Sportovní hřiště
  9. Přírodní sportovní areál
  10. Muzeum
  11. Urnový háj
  12. Nové a rekonstruované komunikace viz výkres č. 3
  13. Vodovodní řady obce viz výkres č. 4
  14. Odkanalizování obce viz výkres č. 5
  15. Plynofikace obce viz výkres č. 6
  16. Elektrifikace obce viz výkres č. 7
  17. Liniová vedení spojů viz výkres č. 8
  18. Místní komunikace, sběrná – kategorie B2
  19. Biopropustky v LBK

#### **Čl. 28**

- (1) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## **Část pátá**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 29**

- (1) Pro účely této vyhlášky se rozumí :
  - a) obytnou zónou obytná území,
  - b) výrobní zónou výrobní území.

### **Čl. 30**

- (1) Dokumentace územního plánu je uložena na Obecním úřadě v Horoměřicích, na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha - západ a na stavebním úřadě ve Velkých Přílepech.

### **Čl. 31**

- (1) Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.12.1999

V Horoměřicích

**Václav K á š e k**

starosta obce

razítko obce

.....  
Razítko obecního úřadu a podpis

### **PŘÍLOHA Č. 1**

vyhlášky obce Horoměřice k územnímu plánu sídelnímu útvaru Horoměřice ve znění obecně závazných vyhlášek vydaných ke změnám č. 1 až č. 7 a opatření obecné povahy vydané ke změně č. 8

úplné znění

### **PŘÍLOHA č. 1**

#### **vyhlášky obce Horoměřice č. 2/1999**

#### **o závazné části územního plánu sídelního útvaru Horoměřice**

**schválené Zastupitelstvem obce Horoměřice dne 20.9.1999 s účinností dnem 1.12. 1999 včetně jeho změn:**

**změny č. 1** schválené dne 28.1.2002,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 1/2002, nabytí účinnosti dnem 20.2.2002,

**změny č. 2** schválené dne 5.3.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 1/2003, nabytí účinnosti dnem 22.3.2003,

**změny č. 3** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 6/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,

**změny č. 3** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 6/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,

**změny č. 4** schválené dne 22.7.2003,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 7/2003, nabytí účinnosti dnem 7.8.2003,  
**změny č. 5** schválené dne 13.9.2004,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2004, nabytí účinnosti dnem 1.10.2004,  
**změny č. 6** schválené dne 12.9.2005,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2005, nabytí účinnosti dnem 1.10.2005,  
**změny č. 7** schválené dne 11.12.2006,  
vydané obecně závaznou vyhláškou č. 3/2006, nabytí účinnosti dnem 28.12.2006,  
**změny č. 8** vydané dne 29.12.2010 formou opatření obecné povahy č. 1/2010,  
nabytí účinnosti dnem 30.12.2010.

---

### **Vyjmenované druhy staveb,**

pro které je k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení v souladu s ustanovením § 125 a § 126 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon) vždy nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha:

1. Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
  2. Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. – III. třídy, včetně objektů na nich a přidružených objektů a zařízení.
  3. Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
  4. Výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů a zařízení, včetně protipovodňových.
  5. Výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvodů a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
  6. Výstavba, rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů včetně přidružených objektů a zařízení.
  7. Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
  8. Výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných, toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů, rozsáhlých skládek odpadů.
  9. Výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnic, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice.
  10. Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
  11. Výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí.
  12. Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 m nad terénem.
-



## **Výrok opatření obecné povahy vydaný změnou č. 8**

### **I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU**

#### **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Vymezení zastavěného území není předmětem řešení Změny č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice. Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice neobsahuje změnu v grafické části stávajícího ÚPnSÚ.

#### **b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice nemá žádný vliv na koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím ÚPnSÚ. Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice se netýká ochrany a rozvoje hodnot území obce.

##### **Platnost územně plánovací dokumentace**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice stanovuje prodloužení platnosti stávajícího ÚPnSÚ. Platnost stávajícího ÚPnSÚ se prodlužuje na dobu nezbytně nutnou, do vydání nového územního plánu, nejpozději však do 31. 12. 2015.

#### **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

##### **včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice nemá žádný vliv na urbanistickou koncepci stanovenou ve stávajícím ÚPnSÚ. Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice se netýká zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

#### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

##### **včetně podmínek pro její umístění**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice nemá žádný vliv na koncepci veřejné infrastruktury stanovenou ve stávající ÚPnSÚ. Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice se netýká podmínek pro umístění veřejné infrastruktury.

#### **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

##### **včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice nemá žádný vliv na koncepci uspořádání krajiny stanovenou ve stávajícím ÚPnSÚ. Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice se netýká vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnosti krajiny, územního systému ekologické stability, vodních toků, zátopových území a ochrany před povodněmi.

- f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**  
**s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití,**  
**nepřípustného využití včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice neobsahuje změnu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených ve stávajícím ÚPnSÚ Horoměřice.

- g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**  
**vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření**  
**k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva**  
**k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**  
**vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze**  
**uplatnit předkupní právo**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

- i) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**  
**údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části**

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice obsahuje 5 stran textu včetně titulní strany a obsahu.

Změna č. 8 ÚPnSÚ Horoměřice neobsahuje grafickou část (výkresy).

*( Do výše uvedených počtů listů a výkresů není zahrnuta textová a grafická část  
II. Odůvodnění změny územního plánu.)*

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

## TEXTOVÁ ČÁST

### a) KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

#### 1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska dalších širších územních vztahů s ohledem na charakter zpracované dílčí změny nacházející se uvnitř správního území obce, nevyplývají pro řešení širších územních vztahů žádné zvláštní požadavky a to ani v souvislosti s návrhy veřejné infrastruktury, a z tohoto důvodu lze oprávněně předpokládat, že navrhované dílčí změny nevyvolají ani v budoucnu střety se sousedními obcemi.

#### 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je v souladu s Politikou územního rozvoje ( PÚR ) České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ČR ze dne 20. 7. 2009, pod usnesením č. 929. Pro vlastní zpracování Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice z PÚR vyplývá :

Na území řešené Změnou č. 10 ÚPnSÚ se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Zpracovaná změna svými návrhy provedenými v jednotlivých kapitolách na tyto níže uvedené body reaguje :

**Bod (14)** „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“ ⇒ *Návrhy byly provedeny s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce; za účelem zachování rázu urbanistické struktury obce Horoměřice se nově do územního plánu vkládá plocha krajinné zeleně a plocha veřejného prostranství, jejichž rozsah pak bude vymezen v regulačním plánu. V regulačním plánu předepsaném pro plochu Z10 - A pak bude navrhováno řešení, vycházející ze zadání regulačního plánu, jež je součástí návrhu zpracované změny, a které ve svých požadavcích na řešení regulačního plánu zohledňuje specifické podmínky daného území, včetně dopadu architektonického řešení na krajinný ráz.*

**Bod (16)** „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí,

os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. ⇒ *Změna hledá rozvoj ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli, na jejichž požadavky reaguje s tím, že po posouzení konkrétního záměru bylo navrženo komplexní řešení prospěšné území, které u navrhované plochy zastavitelného území Z01 bude naplněno a zajištěno tím, že pro předmětnou plochu bylo jako podmínka pro rozhodování o změnách jejího využití stanoveno pořízení a vydání regulačního plánu na žádost, jehož zadání je součástí zpracované změny.*

**Bod (19)** „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ ⇒ *Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice není v rozporu s požadavky bodu (19) PÚR, neboť je především naplněn cíl tohoto ustanovení, kterým je účelné využívání uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie při koordinaci veřejných a soukromých zájmů na využívání území. Při posuzování těchto soukromých zájmů na vymezení zastavitelných ploch byl mimo jiné zohledněn i veřejný zájem obce jakožto vlastníka pozemků v předmětném území na rozvoji tohoto zastavitelného území. Návrh zastavitelné plochy navazuje na zastavěné území a skutečnost, že se jedná o účelné využívání území, které nebude vyvíjet neadekvátní tlak na veřejné rozpočty, lze doložit skutečností, že plochu lze dobře dopravně obsloužit a napojit na inženýrské sítě. Navržená zastavitelná Z01 tak vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Problematika hospodárného využívání zastavěného území, je pak podrobněji popsána v kapitole d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované ve smyslu ust. § 53 odst. 5, pís. f) stavebního zákona.*

**Bod (20)** „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.“ ⇒ *Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice není v rozporu s výše uvedenými požadavky bodu (20) PÚR, neboť v případě návrhu zastavitelné plochy Z01, se nejedná o rozvojový záměr, který by ve smyslu čl. (20) PÚR mohl významně ovlivnit charakter krajiny, v důsledku čehož by se k jeho umístění měly hledat jiné méně konfliktní lokality a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, neboť návrh změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice není zásahem do významného krajinného prvku dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ani do krajinného rázu dle § 12 odst. 2 téhož zákona, což ostatně ve svém stanovisku vydaném k projednávanému návrhu*

změny potvrdil i dotčený orgán ochrany přírody a krajiny. V řešeném území není evidován žádný významný krajinný prvek, zvláště chráněná část přírody, evropsky významná lokalita NATURA, ani ptačí oblast. Navržená změna tak nemá zásadní vliv na celkovou koncepci uspořádání krajiny a navržený typ nízkopodlažní zástavby nebude mít negativní vliv na krajinný ráz. Plocha je přilehlá k zastavěnému území a nevybíhá do volné krajiny. Navrhovaným řešením není dotčena funkce územního systému ekologické stability. Požadavek PÚR na udržování a zvyšování rozmanitosti venkovské krajiny není pro předmětnou plochu relevantní, neboť jak vyplývá z kapitoly 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, zájmové území je součástí „Krajiny sídelní (S)“, vymežované v územích s větším rozsahem zastavěného území, vysokou hustotou obyvatel a soustředění ekonomických aktivit, která je nejvíce proměněným krajinným typem, ve které se pro plánování změn uplatňují zásady a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny a za b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. Oba dva požadavky spolu úzce souvisí a Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je ve svém návrhu zpracována tak, aby oba dva požadavky byly naplněny. Návrh lokality Z10-A je proveden částečně na pozemcích zemědělského půdního fondu a částečně na plochách ostatních. Plocha přiléhá zastavěnému území a nevybíhá do volné krajiny, čímž vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající a již obydlené území. Jako součást návrhu této plochy je navrženo propojení LBC Skála nacházejícího se na severním okraji plochy jižním směrem do volné krajiny. V lokalitě Z10 – A je navržen nízkopodlažní typ zástavby rodinnými domy, který nebude mít negativní vliv na krajinný ráz. Na základě výše uvedeného konstatujeme, že požadavek vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny je v případě zpracované změny naplněn. Z požadavku PÚR dále vyplývá respektovat veřejné zájmy ochrany zemědělského půdního a lesního fondu. K tomuto požadavku uvádíme, že pozemky lesního půdního fondu nejsou návrhem změny dotčeny. Pozemky zemědělského půdního fondu jsou návrhem plochy dotčeny (částečně). K této skutečnosti uvádíme, že ochrana ZPF v zázemí velkých měst je specifickým problémem vyžadujícím kompromisy. V případě obce Horoměřice navrhovaný rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce a aktuální poptávce po rozvoji bydlení. Návrh řešení je v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí obce Horoměřice, vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF v porovnání s jinými lokalitami v okolí sídla Horoměřice jedno z nejvýhodnějších, neboť je navržená plocha Z01 ve východní části sídla situována co nejseverněji, až pod kopcem Na Skále, kde se nachází také půdy s nižší produkční schopností III. třídy ochrany ZPF. Jinak je obec Horoměřice obklopena vůkol převážně půdami I. třídy ochrany ZPF, a to včetně půd jižně od zastavitelné plochy Z01. Vedle veřejného zájmu na ochranu zemědělského půdního fondu byl v případě navrhovaného řešení v řešeném území nacházejícím se v rozvojové oblasti, konkretizován i další veřejný zájem, kterým je jeho rozvoj. Obec Horoměřice je v ZÚR Středočeského kraje součástí rozvojové oblasti OBI Rozvojová oblast Praha, kde rozvojový potenciál je s ohledem na všechny vazby ovlivňující rozvoj obce Horoměřice velmi výrazný. S přihlédnutím k výše uvedeným veřejným zájmům pak byla plocha v lokalitě Z10 – A, oproti požadavkům uvedeným v návrhu zadání změny ÚPN SÚ (předpokládaný zábor 12 hektarů) kompromisně redukována na co nejmenší rozsah, částečně provedený i mimo plochy zemědělského půdního fondu, který nekoliduje s návrhem tvorby krajiny ani s prvky ÚSES,

*a to i přestože z posouzení provedeného ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona zpracovaného na základě výsledku analýzy „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v obci Horoměřice (autor RNDr. František Matyáš, srpen 2012) doplněného bilancí ploch zpracovanou pořizovatelem podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ze srpna 2008 jednoznačně vyplývá oprávněnost požadavku na rozvoj obytného území mající mimo jiné oporu i v existenci rozvojové oblasti.*

**Bod (21)** „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti.“ ⇒ *Na citovaný bod (21) PÚR navržená změna v území reaguje pozitivně tím, že v rámci zastavitelné plochy bude navržen pás zeleně na veřejných prostranstvích, který bude sloužit k propojení LBC Skála směrem do volné krajiny.*

**Bod (28)** „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“ ⇒ *Navržená změna v území navazuje na koncepci stanovenou platnou územně plánovací dokumentací, zohledňuje nároky dalšího vývoje území a na základě dokumentu „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v obci Horoměřice“ zpracovaného nezávislým demografem RNDr. Matyášem v srpnu 2012, jehož součástí bylo i posouzení kapacit veřejné občanské infrastruktury, je řešena ve všech potřebných souvislostech předepsaných stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a nevytváří tak předpoklad pro nevhodná řešení.*

**Bod (30)** „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“ ⇒ *Navržená změna v území navazuje na koncepci veřejné technické infrastruktury stanovenou platnou územně plánovací dokumentací a je koncipována tak, aby i do budoucna splňovala požadavky na vysokou kvalitu života.*

Z kapitoly 3. Rozvojové osy a oblasti pro zpracovanou změnu vyplývají zejména tyto skutečnosti :

**Bod (40)** „OB1 Rozvojová oblast Praha“ – území je ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center.“ ⇒ *Navrhovaná změna tak v souladu s bodem (34) PÚR, kdy v rozvojové oblasti OB1 Praha vytváří, udržuje a koordinuje územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňuje odpovídající využívání území při zachování jeho hodnot.*

Z kapitoly 5. Koridory a plochy dopravní infrastruktury pro zpracovanou změnu vyplývají zejména tyto skutečnosti :

**Bod (131)** „L1“ - nová paralelní vzletová a přistávací dráha (VPD), vzletové a přistávací prostory (VPP) letiště Praha-Ruzyně. ⇒ *Území obce Horoměřice je dotčeno koridorem letiště L1, který je v dokumentaci PÚR vymezen z důvodů zvýšení kapacity mezinárodního letiště. Na návrh řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice se vztahují úkoly PÚR pro územní plánování vyplývající z vymezení koridoru letiště L1. Jedná se zejména o úkol řešení dopadů rozvoje letiště Praha - Ruzyně na územní rozvoj dotčených obcí ( zejména hlukové zátěže ). Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice v rámci řešených ploch respektuje koridor letiště L1, návrh nové zástavby v lokalitě Z10 – A v zóně A ochranného hlukového pásma letiště je uveden jako podmíněně přípustný s tím, že nová zástavba se bude řídit příslušnými režimovými opatřeními vyplývajícími z vyhlášeného ochranného pásma letiště Praha - Ruzyně.*

### **3. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona**

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je v souladu Zásadami územního rozvoje ( dále ZÚR ) Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. Pro vlastní zpracování Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice z dokumentace ZÚR vyplývají tyto požadavky:

Na území řešené Změnou č. 10 ÚPnSÚ se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Zpracovaná změna pak svými návrhy provedenými v jednotlivých kapitolách reaguje především na tyto níže uvedené body, které zohledňuje a naplňuje takto:

Zpracovaná Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice v souladu s **bodem (01)** ZÚR Středočeského kraje vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a sociální soudržnosti obyvatel obce. Návrhy uvedené v jednotlivých kapitolách změny jsou provedeny s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce.

S ohledem na úkoly a cíle územního plánování předepsané stavebním zákonem, tak i v reakci na **bod (06)** ZÚR Středočeského kraje pak bylo zejména s ohledem na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel pro navrhovanou změnu ve využití území předepsáno zpracování regulačního plánu, v němž pak na základě zadání, které je součástí zpracované změny bude navrhováno řešení, jež zohlední specifické podmínky daného území, a bude sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz. Ve vztahu k požadavku uvedenému v **bodě (06)** ZÚR Středočeského kraje pod písmenem c), cituji:

„Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel,“

pak v případě návrhu zastavitelné plochy Z01 konstatujeme, že se nejedná o záměr, který by v důsledku jeho umístění mohl způsobit srůstání sídel. Důvodem je především skutečnost, že samotný návrh je umístěn v dostatečné vzdálenosti od zastavěného správního území hlavního města Prahy, ve vztahu k Nebušicím pak dokonce ještě ve větší vzdálenosti, než jsou již v současné době umístěny na území obce umístěny stavby areálu Ministerstva obrany ČR a stávajícího obytného souboru. Tvzení o nemožnosti srůstání sídel pak potvrzuje i budoucí bariéra, kterou v území vytvoří plánovaný koridor silnice R1 včetně jeho ochranného pásma, které jsou návrhem změny rovněž respektovány. K naplnění požadavku zásad územního rozvoje omezit fragmentaci krajiny uvádíme, že změnou, tak jak je navržena, k fragmentaci krajiny nedochází. Podle výkladu Ministerstva životního prostředí ČR, uveřejněném na webových stránkách ministerstva, patří fragmentace krajiny k nejvýznamnějším problémům, které negativně ovlivňují charakter krajiny a populace volně žijících živočichů. Jde o proces, při kterém dochází k rozdělení souvislých biotopů do menších a izolovanějších celků a zároveň ke tvorbě migračních bariér. Rizika této fragmentace proto byla při plánování návrhu změny č. 10 zohledněna tím, že je zde proveden návrh na propojení funkčního biocentra Skála jižním směrem do volné krajiny, a to dostatečně širokým pásem zeleně – návrhem lokálního biokoridoru, kterým pak bude migrace volně žijících živočichů zajištěna.

K obecnému požadavku vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, pak uvádíme, že návrh změny v tomto případě vychází z vymezených cílových charakteristik této krajiny označené jako „krajina sídelní (S)“, vymežované v územích s větším rozsahem zastavěného území, vysokou hustotou obyvatel a soustředění ekonomických aktivit, která je nejvíce proměněným krajinným typem, ve kterém se pro plánování změn uplatňují zásady a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny a za b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. Oba dva požadavky spolu úzce souvisí a Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je zpracována tak, aby oba dva požadavky byly naplněny a to jak respektováním stávajících krajinářských hodnot, které nejsou návrhem změny dotčeny, tak i návrhem obytného území, pro nějž jsou ve vlastním návrhu změny stanoveny takové podmínky, při kterých ke snižování obytného standardu sídelní krajiny docházet nemůže.

Z kapitoly 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí a rozvojových center krajského významu pro zpracovanou změnu vyplývají skutečnosti uvedené v následujících bodech :

**Bod (10)** „ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha ( dle PÚR 2008 ) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce ( katastrální území ) :

h) ve správním obvodu ORP Černošice jsou to mimo jiné i Horoměřice ( k.ú. Horoměřice).

Pro usměrňování územního rozvoje o rozhodování o změnách v tomto území jsou v krajské dokumentaci v **bodě (11)** pod písmeny h), i) a o) stanoveny zásady : „rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných



ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech těchto obcí, chránit prostupnost krajiny, chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou“. Vypořádání těchto zásad je součástí kapitol e) a f) Návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice a d) Odůvodnění Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice.

Z úkolů pro územní plánování stanovených krajskou dokumentací **v bodě (12)** kapitoly 1. ZÚR pak pro návrh Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice vyplývá ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny, což bylo naplněno v rámci bodu d) Odůvodnění Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice, ve kterém je provedeno podrobnější vyhodnocení.

V souvislosti se zpřesněním rozvojové oblasti OB1 pak dokumentace ZÚR **v bodě (11)** stanoví zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, z nichž se území řešeného změnou dotýkají a byly respektovány níže uvedené skutečnosti : Přes území obce Horoměřice vede podle ZÚR Středočeského kraje - viz. bod (116) kapitoly 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu koridor silnice R1 ( pražského obchvatu ), vymezený jako veřejně prospěšná stavba a opatření D001. Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice tento koridor respektuje. Koridor se netýká řešených ploch a je pro orientaci zakreslen je ve výkresu E1 - Širší vztahy. Pro nejbližší zastavitelnou plochu Z01 se stanovuje podmínka, že změny jejich využití musí být stanoveny regulačním plánem ( dále RPn ). V tomto stupni pak bude prokázáno splnění hlukových limitů v blízkosti koridoru silnice R1.

Z kapitoly 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny vyplývá, že území řešené Změnou č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je podle bodu 6.1 zařazeno do krajiny sídelní (S), která je vymezena v územích odpovídajících charakteristikám uvedeným **v bodě (208)** :

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;
- b) nejvíc proměnný krajinný typ.

Zpracovaná změna je v souladu se zásadami, které pro plánování změn v tomto území a rozhodování o nich stanovuje dokumentace ZÚR **v bodě (209)**:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty  $\Rightarrow$  *oba dva požadavky spolu úzce souvisí a Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je zpracována tak, aby oba dva požadavky byly naplněny. Jedná se o návrh na stávajících pozemcích zemědělského půdního fondu. Plocha přiléhá zastavěnému území a nevybíhá do volné krajiny, čímž vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Jako součást návrhu obytných ploch bude navrženo propojení LBC Skála nacházejícího se na severním okraji plochy jižním směrem do volné krajiny, a to dostatečně širokým pásem zeleně. V lokalitě Z10 – A je navržen nízkopodlažní typ zástavby rodinnými domy, jehož konkrétní prostorové řešení bude navrženo a následně projednáváno v regulačním plánu, jehož vydáním je rozhodování o změnách v území podmíněno. Pokyny pro zpracování tohoto regulačního plánu jsou obsaženy v návrhu zadání regulačního plánu – viz. kapitola j.) návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice.*

## **b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

### **Vyhodnocení splnění zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice**

Návrh Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice vychází ze schváleného zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice a splňuje jeho základní požadavek - rozvoj ploch bydlení.

#### **1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona**

Změna č. 10 ÚNP SÚ Horoměřice je zpracována v souladu s ustanoveními §18 a §19 stavebního zákona, kdy naplňuje priority územního plánování obsažené v cílech územního plánování a vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Umožňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území - přírodních, civilizačních a kulturních a zároveň naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability. Vychází, respektuje a je v souladu s principy rozvoje sídelní struktury, zachovává akceptovatelným způsobem krajinný ráz včetně prostupnosti území, přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na systémy dopravy.

Změna využívá potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona. Změnou je zajištěna koordinace zájmů veřejných i soukromých podle § 18 odst. 3 téhož zákona.

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je řešena v souladu s cíli územního plánování a v souladu s celkovou koncepcí rozvoje území obce Horoměřice. Vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji bydlení na území obce a předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Územní plán vytváří v maximální možné míře předpoklady k uspokojení potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Cílem Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je vytvoření předpokladů pro rozvoj bydlení v lokalitě Z10 - A. Sousední zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech jsou již z větší části vyčerpány. Zastavěné území obce je intenzivně využíváno, rozvoj bytové zástavby lze na vnitřních rezervách uskutečňovat prozatím ve velmi omezené míře. Vzhledem k demografickému vývoji obce Horoměřice z posledních let je požadavek na rozvoj obytné zástavby zcela opodstatněný. Ode dne schválení územního plánu se v dané (řešené) lokalitě změnila požadavky na způsob využití území. Časem se ukázalo mimo jiné, že založení nového urnového háje je nepotřebné a v této lokalitě zjevně nevhodné.

Navrženým řešením Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice nedochází ke znehodnocení kulturních, kompozičních, estetických a přírodních hodnot na území obce Horoměřice.

Změna č. 10 ÚPnSÚ nemá vliv na koncepci ochrany kulturních památek. V řešeném území nejsou evidovány kulturní památky a ani sem nezasahují ochranná pásma památek. Celé území obce Horoměřice lze považovat za území s možnými archeologickými nálezy.

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice nemění stávající koncepci ochrany přírodních hodnot. Na území obce Horoměřice jsou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability. Cílem je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Při konkrétní realizaci a naplňování navržených ploch bude nezbytné zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní.

## **2. Splnění požadavku na rozvoj zastavitelných ploch a koridorů**

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice stanovuje pouze jednu rozvojovou zastavitelnou plochu Z01 v lokalitě Z10 - A, určenou pro bydlení v rodinných domech. Tato plocha navržená na změnu způsobu využití je situována v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy na východním okraji sídla Horoměřice.

Zastavitelná plocha Z01 zahrnuje pozemky PK 164, 168, 170/1, 170/2, 200, 215/1, 215/2, 216, 451, 251, 252, 165, 201/1, 201/2, 449/6, pozemky p.č. 164/2, část pozemků p.č. 216/1 a 216/2 ( část PK 171 a 172 ), k.ú. Horoměřice

Oproti požadavku zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ nejsou v návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ vymezeny plochy „Smíšené obytné“ a „Plochy veřejných prostranství“.

Plochy veřejných prostranství pro umístění místních komunikací a veřejné sídelní zeleně nejsou vyčleněny zvlášť, ale jsou zahrnuty v jedné ploše Z01 spolu s dominantním bydlením. Konkrétní vymezení místních komunikací a veřejné sídelní zeleně bude řešeno v následném stupni ÚPD , t.j. v regulačním plánu. Ve Změně č. 10 ÚPnSÚ je stanoveno, že změny využití ploch jsou podmíněny pořízením a vydáním regulačního plánu na žádost. Návrh Změny č. 10 ÚPnSÚ obsahuje zadání regulačního plánu, kde je vymezení ploch veřejných prostranství pro umístění místních komunikací a veřejné zeleně požadováno.

V zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je obsažen požadavek na respektování záměru budoucího dopravního propojení dvou silnic II/241 a III/2401 vedoucích do obce Horoměřice od východu a zařazení některých dalších ploch do územní rezervy pro bydlení. Během zpracování návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice bylo zjištěno a prověřeno, že konkrétní situování koridoru dopravní infrastruktury a dalších ploch rezervy není možné bez koordinace využití ploch v širším okolí, například s návrhem tvorby krajiny a ÚSES.

Řešené území v lokalitě Z10 - A bylo proto oproti požadavku zadání změny ÚPnSÚ redukováno na co nejmenší rozsah. Navržená zastavitelná plocha Z01 je ve východní části sídla Horoměřice situována co nejseverněji, až pod kopcem Na Skále, v dostatečně velké vzdálenosti od záměru trasy pražského silničního okruhu R1. Toto redukované řešení nemůže kolidovat se záměrem budoucího dopravního propojení dvou silnic II/241 a III/2401 a nemělo by být v žádném případě ani v kolizi s návrhem tvorby krajiny a ÚSES. Za účelem propojení biocentra Skála do volné krajiny jižním směrem je v návrhu změny ÚPnSÚ přes zastavitelnou plochu Z01 navržen dostatečně široký pás veřejné zeleně, koridor pro vymezení prvku ÚSES, který bude dále upřesněn v následném stupni ÚPD, t.j. v regulačním plánu, jehož vydáním je podmíněno rozhodování o změnách v území.

### 3. Zdůvodnění rozvoje zastavitelných ploch vymezených pro obytné území

Obec Horoměřice je poměrně významnou obcí v těsné blízkosti hlavního města Prahy. Obec je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, stanovené v ZÚR Středočeského kraje, kde rozvojový potenciál je s ohledem na všechny vazby ovlivňující rozvoj obce Horoměřice velmi výrazný.

V obci Horoměřice je veškeré potřebné občanské vybavení a pro novou obytnou zástavbu dostatečně velké rezervy inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.

Zásobování obyvatel pitnou vodou je v současné době zajištěno z veřejného vodovodu, napojeného z vodojemu „Suchdol“ (  $2 \times 10\,000\text{ m}^3$  ).

Obec Horoměřice má vybudovaný kombinovaný systém kanalizační sítě zakončený čistírnou odpadních vod ( dále ČOV ). V současné době se připravuje zkapacitnění ČOV. Vodnatost a kapacita vodního toku ( recipient ) vyhovuje předpokládanému nárůstu vypouštěných předčištěných odpadních vod z ČOV, imisní standardy přípustného znečištění povrchových vod budou dodrženy. Nová kapacita bude vyhovující pro veškerou novou zástavbu na vymezených zastavitelných plochách.

Sídlo Horoměřice je plošně plynofikováno STL sítí, přepravní kapacita STL sítě je dostatečná a jsou vytvořeny veškeré předpoklady pro možné napojení na stávající plynárenská zařízení na vymezené zastavitelné ploše.

Za účelem odůvodnění požadavku na rozvoj si obec Horoměřice nechala zpracovat :  
„VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH V OBCI HOROMĚŘICE“  
( zpracoval RNDr. František Matyáš, Mazurská 521, 181 00 Praha 8 , srpen 2012 )

V této studii je popsán demografický vývoj obce a podrobně vyhodnoceno čerpání všech zastavitelných ploch původně vymezených v ÚPnSÚ a v jeho následných změnách.

Zastavitelné rozvojové plochy, vymezené v ÚPnSÚ Horoměřice a jeho následných schválených změnách jsou téměř před vyčerpáním a využita je již i pětina rezervních ploch. Zastavitelné plochy z původního ÚPnSÚ jsou vyčerpány ze 86,5% a zastavitelné plochy ze změn 1 až 8 ÚPnSÚ jsou vyčerpány ze 88,4%.

Vzhledem k dynamickému demografickému vývoji obce Horoměřice z posledních let, rychlému stavebnímu rozvoji a tím i obsazování zastavitelných ploch určených pro bydlení a občanskou vybavenost je požadavek na rozvoj obytné zástavby zcela opodstatněný. Zastavěné území obce je intenzivně využíváno, rozvoj bytové zástavby lze na vnitřních rezervách uskutečňovat prozatím ve velmi omezené míře, často se zastavují i pozemky málo vhodné, ve svazích anebo relativně malé. V obci nebyly nalezeny žádné nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných a bytových domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Navržená zastavitelná Z01 vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji nových obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Návrh řešení rozvoje bydlení v rodinných domech je v této lokalitě je v porovnání s ostatními jeden z nejvýhodnějších, neboť plochy lze dobře dopravně obsloužit a bez problémů napojit na inženýrské sítě.

#### **4. Vliv Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice na krajinný ráz**

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice nebude mít negativní vliv na celkovou koncepci uspořádání krajiny a přírody stanovenou ve stávajícím ÚPnSÚ Horoměřice.

V ÚAP Černošice je zájmové území Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice ( plocha Z01 ) z hlediska „místa a oblasti krajinného rázu“ zařazeno jako součást „Kladenská tabule - náhorní planina kladenské tabule“, jejíž charakteristika říká, že se jedná mimo jiné o planinu s obytnou a zemědělskou funkcí, území urbanizované převážně obytnou zástavbou rodinných domů u hranic Prahy. Předmětem ochrany ve vztahu k místu a oblasti krajinného rázu by měla být obecně především ochrana doprovodné zeleně. Žádné požadavky z ÚAP pro navrženou změnu nevyplývají.

V ZÚR Středočeského kraje je zájmové území Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice ( plocha Z01 ) z hlediska „Vymezování cílových charakteristik“ zařazeno jako součást „Krajiny sídelní“ - S12, která je nejvíce proměnným krajinným typem s větším rozsahem zastavěného území, vysokou hustotou obyvatel a soustředěnými ekonomickými aktivitami. ZÚR Středočeského kraje pro územní plánování změn a rozhodování o nich pro tuto krajinu pod bodem (209) stanovují zásady :

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

Návrh řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je s těmito zásadami ZÚR Středočeského kraje v plném souladu. Konkrétní prostorové řešení bude navrženo v regulačním plánu.

Navržený typ nízkopodlažní zástavby rodinnými domy v lokalitě Z10 - A nebude mít negativní vliv na krajinný ráz v této lokalitě. Konkrétní prostorové řešení bude navrženo v následném stupni ÚPD, t.j. v regulačním plánu, jehož vydáním je podmíněno rozhodování o změnách v území. Plocha přiléhá zastavěnému území a nevybíhá do volné krajiny. Zastavitelná plocha Z01 tak vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území.

Navržená zástavba stávající krajiny s malým podílem zeleně negativně neovlivní a z krajinářského hlediska nezhorší, naopak svým návrhem doplní větší plochy zeleně.

Řešené území v lokalitě Z10 - A je v návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice oproti požadavku zadání Změny č. 10 ÚPnSÚ redukováno na co nejmenší rozsah. Navržená zastavitelná plocha Z01 je ve východní části sídla Horoměřice situována co nejseverněji, až pod kopcem Na Skále, kde se nachází také půdy s nižší produkční schopností. Toto redukované řešení by nemělo být v žádném případě v kolizi s návrhem tvorby krajiny a ÚSES, která bude řešena komplexně v novém územní plánu Horoměřice. Za účelem propojení funkčního biocentra Skála do volné krajiny jižním směrem je v zadání regulačního plánu předepsáno vymezení pásu zeleně přes zastavitelnou plochu Z01.

#### **5. Výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

V souladu se zadáním Změny č. 10 ÚPnSÚ není Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí ( SEA ), neboť se v řešených lokalitách Změny č. 10 ÚPnSÚ nejedná o změny, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

### **c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU**

**výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice nevymezuje a neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje ( ZÚR ) Středočeského kraje ( § 43 odst. 1 stavebního zákona ).

### **d) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona**

Požadavek na vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch souvisí s naplněním § 55 odst. 4 stavebního zákona, v němž je uvedeno, cituji: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Znění tohoto paragrafu vychází ze skutečnosti, že ochrana nezastavěného území je jedním ze základních principů stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou, zadala Obec Horoměřice zpracování tohoto dokumentu nezávislému demografovi RNDr. F. Matyášovi. Dokument nazvaný „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v obci Horoměřice“ byl zpracován a odevzdán v měsíci srpnu 2012, tak aby jeho závěry byly využitelné pro zpracování výsledné verze zadání předmětné změny. V komplexně zpracovaném dokumentu RNDr. Matyáše byly vyhodnoceny veškeré relevantní údaje, které by mohly mít vliv na případný další rozvoj obce. Za podstatné byly vyhodnoceny skutečnosti vyplývající z demografické analýzy obce Horoměřice, z níž vyplývá, že v období posledních více než 140 let se počet obyvatel obce Horoměřice neustále zvyšoval s tím, že k akceleraci růstu počtu obyvatel dochází bezprostředně po roce 1991, neboť v letech 1991 a 2011 se počet obyvatel více obce než zdvojnásobil. Jednoznačně se ukazuje příznivá poloha umocněná i Pražskou integrovanou dopravou se třemi denními a jednou noční linkou v dobrých intervalech. Podle demografických údajů Horoměřice mají velmi příznivou skladbu obyvatelstva a v ní skrytý rozvojový potenciál, neboť jak vyplývá z demografického šetření provedeného RNDr. Matyášem je zde relativně vysoký podíl dětské složky obyvatelstva a nízký počet osob starších 65 let. Výčet podstatných skutečností, stejně jako závěry zpracované studie, rozhodné pro odůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pak uvádíme v následujícím textu :

„Obec Horoměřice má zpracovaný územní plán z roku 1999. Plán řeší celé katastrální území obce. Návrhy územního plánu se velmi rychle naplnily a to především na úseku bytové výstavby. Je to obdobná situace jako ve většině obcí v blízkém okolí Prahy. V případě Horoměřic, jejichž katastrální území s Prahou přímo sousedí, je zájem o výstavbu o to větší. Obec má velmi dobrou dopravní polohu na silnici II/240, která ústí pod Červených vrchem na Dejvickou třídu. Dále je dostupná přes Lysolaje a přes Suchdol. Veřejnou dopravu zajišťují tři linky Pražské integrované dopravy ( např. mezi sedmou a osmou hodinou ranní se jedná celkově o deset spojů ). Výhodné spojení s Prahou s dostupností centra do 30 minut veřejnou dopravou vede k tomu, že v obci je velký zájem o výstavbu rodinných domů i bytů v bytových domech.

V důsledku této skutečnosti se návrhy rozvojových ploch územního plánu rychle vyčerpávaly a postupně byla vypracována řada jeho změn vesměs vedoucích k vyhledávání dalších ploch pro bytovou výstavbu. Návrh územního plánu obsahoval celkem 13 rozvojových ploch bydlení a tři plochy rezerv. Tyto byly postupně zastavovány rodinnými i bytovými domy a tak se muselo rychle přistoupit k vypracování změn územního plánu, které navrhovaly další plochy bydlení. Podobně jako plochy bydlení byly rychle obsazovány i plochy vybavenosti, řemesel a obchodů. I v této oblasti bylo nutné navrhovat změnami nové rozvojové plochy. Obec tak má i slušnou ekonomickou základnu poskytující pracovní příležitosti občanům Horoměřic i okolních obcí. Z hlediska zaměstnanosti místního obyvatelstva je však nejdůležitější Praha, do které směřuje velká vyjížďka za prací. Obec má zároveň slušnou úroveň veřejné občanské vybavenosti, a to včetně ploch pro její rozšíření. Je navrhováno rozšíření současné pěti třídní základní školy na školu devítitřídní s kapacitou 480 žáků. Rovněž tak je v případě potřeby počítáno s rozšířením kapacity stávající mateřské školy. Úsek zdravotnictví a sociální péče je zastoupen zdravotnickým střediskem, u něhož je navrhováno jeho rozšíření přístavbou. V obci je dům se sociálními byty včetně bezbariérových.

Při vyhodnocení zastavěného území byl učiněn závěr, že zastavěné území obce je využíváno intenzivně a je zde málo volných, či dostupných ploch stavebních pozemků. Často se tak zastavují i pozemky málo vhodné, ve svazích, nebo relativně malé. V podstatě jedinou vnitřní rezervou, která by v rámci zastavěného území připadala k využití, by byly parcely mezi bytovými domy, plochou skládky a Panskou zahradou. Jedná se o pozemky s parcelními čísly 194/2, 197/1 a 206/1. Na těchto pozemcích ale doposud nejsou vypořádány vlastnické vztahy. Pozemek p.č. 194/2 má v katastru nemovitostí zapsáno omezení dispozičních práv, pozemek p.č. 197/1 má podanou žalobu na určení vlastnických práv a pozemek p.č. 206/1 není zapsán na listu vlastnictví. Využití těchto ploch v blízkosti centra obce tedy není v současnosti možné a blokuje jakýkoliv další rozvoj, který navíc v případě těchto pozemků nacházejících se v blízkosti centra obce, by měl být využit spíše pro případnou výstavbu zařízení další občanské vybavenosti a služeb.

Za účelem ověření možnosti využití nevyužívaných areálů pro výstavbu rodinných popřípadě bytových domů byl proveden terénní průzkum a následná konzultace s obecním úřadem se závěrem, že pro tyto účely nebyly nalezeny žádné vhodné areály. Odůvodnění: Areály ZD Velké Přílepy jsou využívány k jiným účelům a pro případnou přestavbu na plochy rodinných nebo bytových domů jsou nevhodné z důvodu ekologické zátěže, protože se manipulovalo s pohonnými hmotami, mazivy a umělými hnojivy. Areál zámku je stále využíván jako mechanizační středisko družstva a není jasné, jaký bude jeho osud po restitucích církevního majetku. Obdobně je několika převážně stavebními a obchodními firmami, či jako opravna automobilů využíváno také ovocnářské středisko při Únětické silnici a areál živočišné výroby při ulici Hrdinů. Stále otevřenou otázkou je využití hlavního objektu bývalého sanatoria na hraně Šáreckého údolí. Jeho značná vzdálenost od centra Horoměřic (2,5km po cestě s asfaltovým povrchem a pak po silnici II/242) však značně omezuje možnost využití pro bydlení, neboť by se tak jednalo o návrh bydlení v odtržené poloze od obce, který by naopak do budoucna mohl vyvolávat nároky na jeho nevhodné rozšiřování směrem k obci, popřípadě opačným směrem k Praze, což by mohlo mít za důsledek nevhodné srůstání zastavěného území těchto dvou katastrů. Na pozemek je navíc uvaleno zástavní právo. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno v rámci Změny č. 10 ÚPnSÚ k vymezení návrhu zastavitelné plochy Z01 - A, neboť vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji nových obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Návrh řešení rozvoje bydlení v rodinných domech v této lokalitě je v porovnání s ostatními

jeden z nejvýhodnějších, neboť plochy lze dobře dopravně obsloužit a bez problémů napojit na inženýrské sítě. Nevhodné rozšiřování směrem k Praze v této části nehrozí, neboť do budoucna zde povede koridor silnice R1 (silniční okruh kolem Prahy), jež bude přirozenou bariérou tohoto spojení.

Součástí dokumentu RNDr. Matyáše je i přehled využití navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení, z něhož pak vyplývají tyto skutečnosti :

- z návrhu územního plánu je z celkového počtu 29,94 ha využito 25,89 ha, což představuje celkem 86,5 % těchto ploch,
- z ploch změn č. 1 - 8 je z celkového počtu 32,48 ha využito celkem 28,72 ha, což představuje celkem 88,4 % těchto ploch,
- kromě toho je zřejmé, že i v dalších plochách je nepochybně připravována výstavba, neboť zemědělská půda již na podzim 2012 přestala být využívána z důvodu přípravy na vybudování přípojek.

Úvahy o dalším rozvoji obce Horoměřice pak byly provedeny jednak na základě dosavadního vývoje obyvatelstva a bytové výstavby, přičemž zároveň bylo přihlédnuto k návrhu územního plánu obce z roku 1999, k jeho osmi schváleným změnám a k rozpracovaným změnám č. 9 a 10. Stanovení výhledových trajektorií je vždy obtížné a jeho účelem není ani tak pevně stanovit, jak se příslušné území bude vyvíjet, ale spíše vytvoření variant možného vývoje, jeho podmínek a důsledků. Tímto způsobem bylo přistupováno i k úvahám o vývoji počtu obyvatel, bytové výstavbě a úrovni bydlení. Vývoj počtu obyvatel a tomu odpovídající výstavba bytů byla provedena ve třech variantách na základě těchto předpokladů, za nichž byl na závěr rozborů územního plánu navržen budoucí vývoj obce Horoměřice následujícím způsobem :

	<b>var. A</b>	<b>var. B</b>	<b>var. C</b>
<b>2020</b>	3 700	4 000	4 400
<b>2030</b>	4 300	4 800	5 400

- přičemž průměrný počet členů cenзовých domácností se bude snižovat, toto snižování bude ve všech variantách uvažováno stejné, případné diference tohoto citlivého ukazatele by vývojové úvahy jen komplikovaly;
- podíl domácností bez vlastního bytu, který byl v Horoměřicích vyhodnocen jako stále dost vysoký, se bude postupně snižovat na úroveň 4 - 5 % diferencovaně podle variant, tak aby soužití se ve všech variantách v roce 2030 dostalo na úroveň soužití chtěného;
- bytová výstavba se udrží na potřebné úrovni z období 2001 - 2010, ve variantě C by tuto úroveň musela ještě mírně překročit. Je navržena v tomto rozsahu :

	<b>var. A</b>	<b>var. B</b>	<b>var. C</b>
<b>2011 - 2020</b>	270	400	400
<b>2021 - 2030</b>	300	390	460

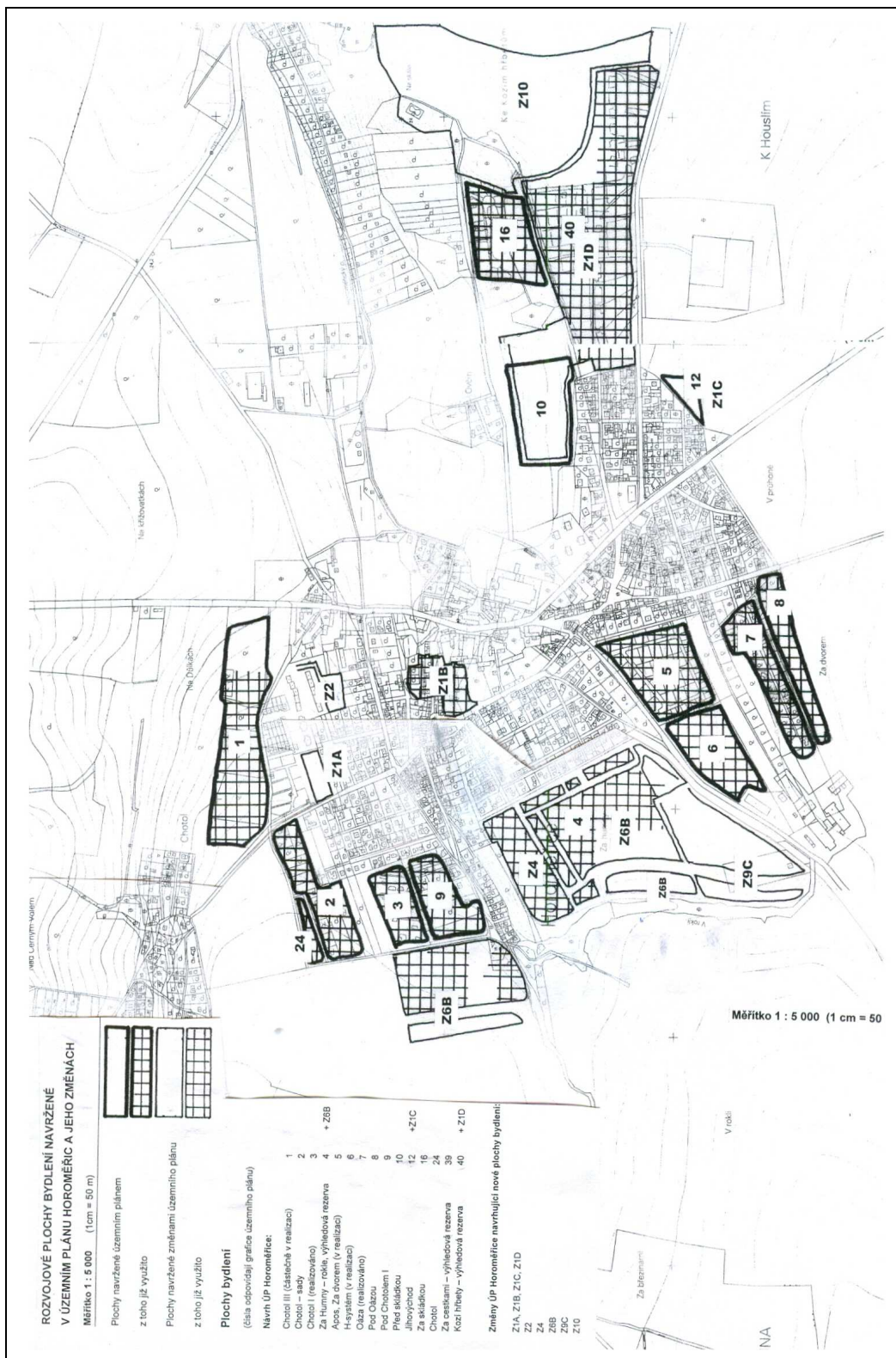
- odpad bytů se bude pohybovat na úrovni posledního desetiletí a bude stejný ve všech variantách;
- dojde k rozsáhlejší modernizaci bytového fondu a také k získávání nových bytů přístavbami a nástavbami na stávajících rodinných domech, případně i na bytových domech.

**Z hlediska dalšího rozvoje obce se za optimální považuje varianta C.“**



# **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH V OBCI HOROMĚŘICE**

Grafická dokumentace odůvodnění- výřez ( zmenšeno a slepeno )



Tolik výběr z dokumentu „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v obci Horoměřice“ zpracovaného RNDr. Matyášem.

## **VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ DALŠÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH URČENÝCH PRO BYDLENÍ**

**podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

**( provedené podle metodického pokynu MMR ze srpna 2008 ) :**

**Dosud nevyčerpané plochy určené pro bydlení ve vydaném územním plánu  
a v připravovaných a projednávaných změnách :**

Návrhy původního ÚPnSÚ	cca 50 000 m <sup>2</sup>
Plochy Změn č. 1 - 8 ÚPnSÚ	cca 50 000 m <sup>2</sup>
Plochy Změny č. 9 ÚPnSÚ	cca 45 800 m <sup>2</sup>
Rezervy územního plánu	cca 200 000 m <sup>2</sup>

Nevyčerpaných zastavitelných ploch určených pro bydlení i v případě vydání Změny č. 9 ÚPnSÚ bude celkem cca **146 000 m<sup>2</sup>** a ploch rezervy a zůstane cca 200 000 m<sup>2</sup>.

**Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení** vyplývající z dokumentu RNDr. Matyáše zohledňujícího požadavky vyplývající z demografického vývoje, požadavky z nechtěného soužití i požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti do roku 2030 je : **Celkem: 460 b.j.**

**Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně :**

30% bytů v bytových domech	138 b.j.
70% bytů v rodinných domech	322 b.j.
<b>tj. celkem</b>	<b>460 b.j.</b>

1 b.j. v bytovém domě = potřeba cca 250 m<sup>2</sup> plochy  
1 b.j. v rodinném domě = potřeba cca 800 m<sup>2</sup> plochy

**Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení :**

Potřeba ploch pro bydlení v bytových domech	= cca 34 500 m <sup>2</sup>
Potřeba plochy pro bydlení v rodinných domech	= cca 368 000 m <sup>2</sup>
Potřeba ploch pro bydlení	cca 402 500 m <sup>2</sup>
Rezerva 20%	cca 80 500 m <sup>2</sup>

**Potřeba ploch pro bydlení celkem = 483 000 m<sup>2</sup>**

### **Závěr:**

V obci Horoměřice je celková potřeba cca 483 000 m<sup>2</sup> plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o **337 000 m<sup>2</sup>** více, než je vymezeno v dosud platné územně plánovací dokumentaci, a to včetně v současné době projednávané Změny č. 9 ÚPnSÚ Horoměřice. S ohledem na výše uvedený výpočet potřeby ploch provedený podle metodického pokynu MMR ze srpna 2008, tak byla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a návrh Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice lze prohlásit za odůvodněný a legitimní. Návrh na rozšíření zastavitelného území byl tedy vyhodnocen jako akceptovatelný, přestože nebyly vyčerpany všechny možnosti pro bydlení dle platného Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice včetně jeho změn.

K výše uvedeným skutečnostem je třeba doplnit i fakt, že území obce Horoměřice je v Politice územního rozvoje České republiky 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929, zařazeno do rozvojové oblasti OB1, jejíž součástí jsou všechny obce ORP Černošice. Rozvojové oblasti jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšení požadavky na změny v území a ve kterých je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celorepublikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot, na což zpracovaná změna pozitivně reaguje, neboť navrhovanou změnou vytváří územní připravenost vyplývající ze zvýšených požadavků na změny v území rozvojové oblasti a současně svými návrhy uvedenými v jednotlivých kapitolách Změny č. 10 ÚPnSÚ pak tento požadavek na rozvoj zastavitelných ploch koordinuje ve vztahu k umožnění využívání tohoto území, za předpokladu zachování jeho hodnot. Pro splnění tohoto předpokladu bylo pro předmětnou plochu jako podmínka pro rozhodování o změnách jejího využití stanoveno pořízení a vydání regulačního plánu, jehož zadání je součástí návrhu zpracované změny. V požadavcích tohoto zadání je zcela jasně předepsáno navrhnout urbanistickou a hmotovou strukturu navrhnout tak, aby tvořila plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní zástavby a jejich vzájemných vazeb. Zástavba bude navrhována jako nízkopodlažní a rodinné domy budou mít hmotovou strukturu stanovenou tak, aby neměla negativní vliv na krajinný ráz v této lokalitě, nejsou připuštěny řadové domy, je stanoven max. 30% koeficient zastavění pozemku. Z hlediska ochrany přírody je pak respektován stávající funkční prvek ÚSES - lokální biocentrum LBC Skála, probíhající podél severní hranice řešeného území s tím, že za účelem jeho propojení jižním směrem do volné krajiny bude přes zastavitelnou plochu Z01 vymezen potřebný pás zeleně.

Rovněž podle krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, konkrétně bodu (10), písmene h), je obec Horoměřice součástí zpřesněné rozvojové oblasti OB1 Praha. Pro usměrňování územního rozvoje o rozhodování o změnách v tomto území jsou v krajské dokumentaci stanoveny zásady rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech těchto obcí, chránit prostupnost krajiny, chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. Z úkolů pro územní plánování stanovených krajskou dokumentací v bodě (12) kapitoly 1. ZÚR pak pro návrh Změny č. 10 Horoměřice vyplývá ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny, což bylo naplněno jak v rámci dokumentu RNDr. Matyáše, který se ve svém dokumentu zabýval komplexním posouzením a vyhodnocením stavu řešeného území, jak již bylo uvedeno výše, tak i v rámci zpracovaného Odůvodnění Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice.

**e) VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ na pozemky určené k plnění funkce lesa- PUPFL a na zemědělský půdní fond - ZPF**

**1. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL**

V návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice nejsou navrženy žádné zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL.

Řešené zastavitelné plochy a plochy přestavby nejsou situovány v ochranném pásmu lesa.

**2. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice na zemědělský půdní fond - ZPF**

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ( ZPF ) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

**Vyhodnocení kvality zemědělské půdy**

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou - BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších platných předpisů.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka, vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku, čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

**Vliv navrhovaného řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice na zemědělský půdní fond**

Vlivem řešení Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice je dotčen rozsah předpokládaných záborů zemědělské půdy ( zemědělského půdního fondu - ZPF ) v jedné lokalitě ( Z10 - A).

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaných řešením návrhu Změny č. 10 ÚPnSÚ Horoměřice činí celkem činí **2, 9000 ha**.

***Jednotlivé funkce mají na záboru zemědělské půdy následující podíl (ha) :***

**Čistě obytné území - 2, 9000 ha**

**Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :**

k.ú.	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
Horoměřice	0, 1700	1, 6600	1, 0700	-	-	<b>2, 9000 ha</b>

**Zdůvodnění navrhovaného řešení**

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce Horoměřice a aktuální poptávce po rozvoji bydlení. Návrh řešení je v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí obce Horoměřice, vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Obec Horoměřice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, stanovené v ZÚR Středočeského kraje, kde rozvojový potenciál je s ohledem na všechny vazby ovlivňující rozvoj obce Horoměřice velmi výrazný.

Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF v porovnání s jinými lokalitami v okolí sídla Horoměřice jedno z nejvýhodnějších, neboť je navržená plocha Z01 ve východní části sídla situována co nejseverněji, až pod kopcem Na Skále, kde se nachází také půdy s nižší produkční schopností III. třídy ochrany ZPF. Jinak je obec Horoměřice obklopena vůkol převážně půdami I. třídy ochrany ZPF, a to včetně půd jižně od zastavitelné plochy Z01. Další dosud nezastavěné lokality v okolí sídla Horoměřice s půdami s nižší produkční schopností jsou převážně špatně dopravně dostupné a komplikované pro inženýrské sítě.

Navržená zastavitelná plocha Z01 se tedy nachází částečně na půdách s nižší produkční schopností III. třídy ochrany ZPF ( 1,07 ha ), ale také na půdách s velmi dobrou produkční schopností I. a II. třídy ochrany ZPF ( 1,83 ha ). Část zastavitelné plochy 0,17 ha na půdách I. třídy ochrany ZPF je zahrnuta do této plochy, neboť je již v původním ÚPnSÚ vymezena a schválena jako zastavitelná k jinému účelu , pro veřejné vybavení - urnový háj.

Návrh řešení je v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí obce Horoměřice a je pro daný účel nejvýhodnější, neboť plochy lze dobře dopravně obsloužit a bez problémů napojit na inženýrské sítě. Navržená zastavitelná Z01 vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Sousední zastavitelné plochy určené pro bydlení v rodinných domech jsou již z větší části vyčerpány. Zastavěné území obce je intenzívně využíváno, rozvoj bytové zástavby lze na vnitřních rezervách uskutečňovat prozatím ve velmi omezené míře. Vzhledem k demografickému vývoji obce Horoměřice z posledních let je požadavek na rozvoj obytné zástavby zcela opodstatněný.

Navrženými předpokládanými záboři zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané záboři pozemků ZPF v lokalitě Z10 - A, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy jsou znázorněny na výkresu :

**E VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**

*Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :*



## 1

CFI KEM