



ONDŘEJOV

REGULAČNÍ PLÁN – RP3

TEXT – ODŮVODNĚNÍ

VYDÁNO OOP č.j. ONDR/542/2025

ZPRACOVATEL:

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

POŘIZOVATEL:

MěÚ Říčany

DATUM:

únor 2025

Záznam o účinnosti: Regulační plán Ondřejov č.3

Vydáno Opatřením obecné povahy č.j. ONDR/542/2025

Správní orgán, který RP č.3 vydal:	Zastupitelstvo obce Ondřejov
------------------------------------	------------------------------

Datum vydání:	3.3.2025
---------------	----------

Datum nabytí účinnosti:	25.3.2025
-------------------------	-----------

Pořizovatel:	Městský úřad v Říčanech Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Masarykovo náměstí 53/40 251 01 Říčany
--------------	--

Jméno a příjmení:	Ing. David Lanča
-------------------	------------------

Funkce:	referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad v Říčanech
---------	--

Podpis (<i>oprávněné úřední osoby pořizovatele</i>):	
--	-------

Otisk úředního razítka

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A)	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	2
B)	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA	3
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
D)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	5
E)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	6
F)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	7
G)	ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU	7
H)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	7
I)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	8
J)	U ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	8
ÚDAJE O	POČTU LISTŮ TEXTU ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ	8

A) STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán je pořizován z podnětu obce Ondřejov, která ve svém územním plánu vydaném obcí s nabytí účinností 15. 7. 2022 vymezila plochy ve kterém podmínila lokality rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu dle § 62 odst. (2) písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“). Zadání pro tento regulační plán je součástí vydaného územního plánu. Na základě schváleného zadání Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje – úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) jako orgán obce příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) SZ zajistil zpracování návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury.

Žádost o vyjádření vlastníků veřejné infrastruktury k návrhu bylo jednotlivě dle § 65 odst. (1) rozesláno dotčeným vlastníkům této infrastruktury (CETIN a.s., ČEZ Distribuce a.s., Geodeza s.r.o., Obec Ondřejov) dne 5. 1. 2024. Regulační plán ve své ploše nenahrazuje žádné územní rozhodnutí na umístění veřejné dopravní ani technické infrastruktury. Podmínky regulačního plánu pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury (kapitola III.): Regulační plán nijak neomezuje umísťování tras technické infrastruktury v jednotlivých plochách; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro její primární využití. V ploše regulačního plánu se nepředpokládá stavba trafostanice, v případě nutnosti lze tuto stavbu umístit do kterékoliv plochy. V ploše regulačního plánu nebude umísťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí. Regulativy regulačního plánu neomezuje stavby pro veřejné osvětlení a dopravní značení, krom výše uvedených technických parametrů na světelný zdroj. Vyjádření vlastníků bylo bez námitek, a tedy bez vlivu na změnu návrhu dokumentace.

Návrh regulačního plánu mohl tedy být postoupen pro oznámení společného jednání. Toto jednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 13.2.2024 pod č.j. 11417/2024 a č.ev. 52615/2024 jednotlivě dotčeným orgánům, a to na základě § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“) v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a také v souladu § 65 odst. 2. na 4. 3. 2024. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek a každý k možnosti uplatnění písemných připomínek k návrhu regulačního plánu. Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány: Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Kolín, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice, Ministerstvo obrany, sekce majetková Ministerstva obrany, Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje jako koordinované stanovisko, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo životního prostředí. Připomínku uplatnil oprávněný investor GasNet s.r.o., ve kterém uvedl, že v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky v jeho vlastnictví nebo správě. Tato připomínka neměla věcný vliv na možnou úpravu dokumentace a byla tak vyhodnocena bez nutnosti zpracování, respektive následného doručení dotčeným orgánům dle § 67 odst. (4) SZ.

Po ukončení konání společného jednání o návrhu regulačního plánu a jeho vyhodnocení nabyl plné účinnosti NSZ. Činnosti k veřejnému projednání tedy byly na základě § 323 odst. (8) NSZ zajištěny v souladu požadavky tohoto zákona (NSZ).

Legislativa NSZ obsahuje požadavky na zpracování v jednotném standardu územně plánovací dokumentace elektronické verzi, a to ve strojově čitelném formátu (§ 59 NSZ). Podle § 162 odst. 2 písm. a) NSZ je projektant povinen zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s právními předpisy, tedy mimo jiné i v jednotném standardu. Obsah jednotného standardu územně plánovací dokumentace, stanovila vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“). Podle příloh stavebního zákona je součástí textové části odůvodnění územně plánovací dokumentace i posouzení jejího souladu s jednotným standardem. Podle § 10 odst. 6 vyhlášky je součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Ze stavebního zákona vyplývá, že je nutné, aby návrh územně plánovací dokumentace byl zpracován již od začátku v jednotném standardu. Tuto skutečnost pořizovatel spolu se zpracovatelem územně plánovací dokumentace dodržel s ohledem na § 93 odst. (2) NSZ.

NSZ požaduje jako součást odůvodnění posouzení souladu územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Pro územně plánovací dokumentaci navíc vyhláška požaduje, aby součástí odůvodnění byl i doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Doklad z elektronického nástroje nenahrazuje vyhodnocení souladu s jednotným standardem v celém rozsahu, nýbrž pouze v rozsahu datové části. Stavební zákon ani vyhláška výslovně neřeší, ve které fázi projednání má být doklad z elektronického kontrolního nástroje přiložen. S ohledem na výše uvedené je nejzazším termínem, kdy je nutné doklad z elektronického kontrolního nástroje předložit, fáze předložení návrhu územně plánovací dokumentace k vydání (§ 104 NSZ). V této fázi musí schvalující orgán ověřit, že vydávaná územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. K tomu musí být předloženo vyhodnocení tohoto souladu včetně dokladu z elektronického kontrolního nástroje. Vzhledem k nedostupnosti kontrolního nástroje nebylo možné datovou kontrolu ověřit před veřejným projednáním. Vzhledem k metodickému sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR (č. j. MMR-66819/2024-81; 27. 9. 2024) a pokynu určeného zastupitele ze dne 9. 10. 2024 bylo přikročeno ke krokům vedoucím k veřejnému projednání regulačního plánu. Datová kontrola jednotného standardu (pouhá kontrola vymezení řešeného území) proběhne před vydáním regulačního plánu.

Veřejné projednání bylo pořizovatel oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 173 odst. (1) správního řádu v souladu § 93 odst. 5 a § 96 odst. 1 NSZ dne 31. 10. 2024 (pod č.j. 314632/2024 a č.ev. 351949/2024). Tato vyhláška společně s dokumentací byla také zveřejněna v Národním geoportálu územního plánování. Veřejné projednání proběhlo dne 18. 11. 2024 na Městském úřadě v Říčanech. Oznámení se jednotlivě doručilo dotčeným orgánům, Krajskému úřadu, obci, pro kterou je regulační plán pořizován a jednotlivě oprávněným investorům. Dotčené orgány mohli uplatnit stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny (§ 323 odst. 8 NSZ). Každý mohl do 15 dnů ode dne veřejného projednání písemně uplatnit své připomínky. Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány: Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí. Všechna stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná bez připomínek. Připomínky nebyly k veřejnému projednání uplatněny. Výsledky byly vyhodnocené v souladu s § 98 odst. (1) NSZ. S ohledem na nepodání připomínek nebylo nutné postupovat dle § 98 odst. (2 až 6) NSZ.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem předkládá schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním. Návrh územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky tohoto zákona (NSZ) a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí tohoto odůvodnění je protokol o datové kontrole jednotného standardu.

Regulační plán byl vydán zastupitelstvem obce dne 3.3.2025, usnesení: 3e/23Z/2025 a 3f/23Z/2025.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

Širší územní vztahy:

- jedná se o plochu v zastavěném území, primárně na okraji sídla Turkovice, vazbu má zejména na hvězdárnu – a to z důvodu reliéfu terénu; jedná se téměř o horizont kopce
- plocha RP ani vlastní návrh není výrazně ovlivněn širšími vztahy – vazby na okolí jsou dány současným stavem a RP je nemění
- návrh nemá vliv na širší vztahy v území, jedná se o stabilní území, kde RP řeší prakticky výhradně ochranu venkovního pozorovacího prostoru hvězdárny

Cíle a úkoly územního plánování, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot:

Regulační plán je vypracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména s vyhláškami č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Regulační plán přebírá a dále rozvíjí urbanistickou koncepci, stanovenou v územním plánu obce. Potenciál rozvoje sídla a míru využití zastavitelného území. Regulační plán stanoví urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání pozemků, zejména na umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Podmínky jsou uvedeny ve výrokové části územního plánu.

Zájmem obce Ondřejov je pro tuto lokalitu zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci a v ní závazně stanovit regulativy pro zástavbu v rozsahu, který bude přijatelný pro soukromé zájmy vlastníků s veřejnými zájmy a se zájmy chráněných oblastí dotčených orgánů.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Při zpracování a pořizování regulačního plánu RP3 - Ondřejov bylo ve fázi společného jednání postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Vzhledem k přechodu do plné účinnosti zák. č. 283/2021 Sb. byl návrh RP upraven podle současné právní úpravy, a to zejména v oblasti textové části návrhu i odůvodnění.

Požadavky zvláštních právních předpisů a stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů:

Seznam stanovisek je součástí spisu a bude součástí odůvodnění pro vydání RP. Níže jsou uvedena pouze stanoviska, ve kterých byl uplatněn požadavek na úpravu návrhu RP:

- a) Na základě stanoviska MO je dále doplněna kapitola:

Zvláštní zájmy MO:

1) Celá lokalita regulačního plánu Ondřejov – RP 2 se nalézá ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

2) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,

- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Obecné vyhodnocení souladu s PÚR a ZÚR:

- Obec Ondřejov je po 8. aktualizaci ZÚR součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha (zpřesnění z PÚR). Území se dále nalézá v rozvojové ose OS5a, vymezené v PÚR.
- Obecně je ale území i nadále ovlivněno zejména několika zásadními faktory: a) blízkou dostupností sjezdu z dálnice D1 s rychlou dostupností do Prahy, b) obecně blízkostí Prahy jako pracovního centra, c) dostupností na vlakovou zastávku PID (Mnichovice, Mirošovice, Senohraby) napojenou na PID, d) velmi kvalitním životním prostředím a volnými rozvojovými parcelami. RP není ovlivněn a nemá zpětně vliv na žádné osy nebo plochy definované v ZÚR nebo PÚR, nemá vliv na krajinu
- Obec leží ve specifické oblasti SOB9, RP nemá faktický dopad na zadržování vody v krajině, nemění regulace z ÚP - obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je již součástí ÚP, stejně tak i další požadavky – viz kapitola f) ÚP.
- Další koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh RP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.
- RP je v souladu s platným ÚP, pouze prohlubuje podrobnost regulací nad rámec možností ÚP

Politika územního rozvoje ČR po Aktualizaci č. 7 (PÚR ČR), platné od 1.3.2024

Regulační plán respektuje požadavky vyplývající z republikových priorit. Relevantní republikové priority, které je možné vztáhnout na regulační plán RP3 jsou:

(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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Priorita je respektována podrobnější úpravou nad rámec územního plánu. V regulačním plánu je prakticky řešena výhradně ochrana venkovního pozorovacího prostoru hvězdárny. Součástí regulace je pouze také stanovení závazných stavebních čar k umístění jednotlivých záměrů na pozemcích.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Návrh regulačního plánu splňuje pokračování zajišťování kvality života v daném území. Obec Ondřejov dle PÚR ČR spadá do vymezené plochy rozvojové oblasti a rozvojové osy: OB1 Metropolitní rozvojová

oblast Praha a do specifické oblasti SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Regulační plán respektuje požadavky nástroje územního plánování na řešení týkající se problému sucha v urbanizovaném prostředí. Regulační plán nemá faktický dopad na zadržování vody v krajině, nemění regulace z územního plánu - obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je již součástí územního plánu.

Územní rozvojový plán

Během zpracování návrhu RP pro VJP byl vydán první územní rozvojový plán (ÚRP), který byl zpracován na základě přechodných ustanovení zákona č. 403/2020 Sb., a jeho součástí jsou toliko přebírané záměry dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR a zároveň obsažení v PÚR, přičemž se zároveň jedná o VPS nebo VPO, které nebyly dosud provedeny a u nichž uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a podle soudního řádu správního. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že při respektování veškerých požadavků vyplývajících z PÚR a ZÚR pro RP nevyplyvají žádné další požadavky.

ZÚR Středočeského kraje ve znění 3.,10., 11. a 8. aktualizace:

Z územně plánovací dokumentace pořizované krajem nevyplyvají žádné relevantní požadavky pro zpracování územně plánovací dokumentace regulačního plánu. Požadavky, které vyplývají pro územní plán, jsou přejímány i v tomto regulačním plánu a nejsou s ním v rozporu.

Územní plán Ondřejov (nabytí účinnosti 15. 7. 2022)

Regulační plán je v souladu s požadavky přílohy územního plánu se zadáním regulačního plánu z podnětu pro rozsah lokality RP3. Regulační plán měl za úkol určit uliční a stavební čáry, prověřit možnosti pro další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň a požadavky na ochranu pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Tyto požadavky byly upraveny v podrobných podmínkách pro vymezení a využití pozemků.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

- v RP je oddělení ploch (pozemků) pro veřejné prostranství ponecháno dle platného ÚP, další dělení není důvodné
- RP definoval veškeré požadavky zadání v rozsahu vzhledu staveb, dále včetně vymezení stavební čáry; po kontrole majetkoprávních vztahů není v RP vymezena uliční čára, jelikož je její vymezení dáno rozhraním ploch RZV v platném ÚP (plocha DS a B)
- s ohledem na vzdálenost od hvězdárny bylo upuštěno od regulace vytápění a barevnosti krytiny
- regulace plochých střech a vegetačních střech není důvodná, jedná se o novou zástavbu, kde jsou moderní stavby s vegetační střechou možné
- součástí RP nejsou regulace omezeny tak, aby znemožňovaly modernizaci staveb, proto jsou ponechány do fáze umístění záměru na vyhodnocení DO
- podmínky připojení na technickou infrastrukturu jsou součástí RP (kap.III)
- parametry venkovního osvětlení jsou stanoveny na základě technických požadavků pro pozorovací podmínky hvězdáren a dalších podobných zařízení
- nebyly doplněny žádné požadavky na VPS, VPO nebo asanace
- RP nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, vzhledem k rozsahu a podrobnosti navržené regulace není důvodné
- není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci
- nebyl zpracován výkres VPS, jelikož není obsahový požadavek do výkresu
- na základě vymezení ploch a regulačních prvků bylo upraveno měřítko hlavního a koordinačního výkresu na 1:1000, požadavek na 1:500 se jeví vzhledem k formě regulací jako nadbytečný a nepřinesl by žádnou větší podrobnost nebo přesnost; dalším důvodem je navázání prakticky všech regulací na katastrální mapu – v zastavěném území se jedná o nejprehlednější způsob regulace zajišťující nejmenší omezení vlastnických práv

F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

- součástí regulace je pouze odstup od hranice veřejného prostranství, který navazuje na stávající zástavbu, případně vytvoří obecný odstup od komunikace
- regulace RP jsou stanoveny na základě technických požadavků pro pozorovací podmínky hvězdáren a dalších podobných zařízení
- trasy slaboproudých rozvodů (zejména CETIN) jsou stávající, RP nevymezuje nové; položení tras je vždy v souladu s RP – návrh nevyvolává nové požadavky
- trasy NN jsou stabilizované a nepředpokládá se jejich rozšiřování nad rámec nových přípojek nebo zkapacitnění stávajících tras; položení tras je vždy v souladu s RP – návrh nevyvolává nové požadavky; výměna trafostanic nebo jejich doplnění je RP řešeno pouze s ohledem na požadavky památkové péče – nijak je dále nereguluje
- trasy vodovodu jsou rovněž stabilní, nepředpokládá se nové trasování; RP je ale obecně umožňuje – návrh ale nevyvolává další požadavky nad kapacity z ÚP; v řešeném území zatím není splašková kanalizace
- zpracovatel vycházel ze zadání RP a obecných technických požadavků pro pozorovací podmínky hvězdáren a dalších podobných zařízení
- venkovní osvětlení je regulováno z důvodu světelného smogu – regulace jej omezuje směrem k zemi
- orientace otvorů – investor (stavebník) má možnost se jednoduše přizpůsobit požadavku v % fasády, v případě jiného řešení je nutný výpočet osvětlení
- vzhledem k orientaci hvězdárny severovýchodně od řešené plochy lze předpokládat bezproblémové plnění požadavků – prosklení staveb se předpokládá na jihozápad
- ostatní prvky v území není nutné regulovat

Uliční a stavební čáry vycházejí z umístění stávajících navazujících staveb RD, odstup 6,5m v části TU12 odpovídá šířce oplocení a délce běžného osobního vozidla – stání před objektem.

G) ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Není předmětem RP.

H) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Jedná se o zastavěné území a zastavitelnou plochu, definované v ÚP, nedochází k dalšímu záboru ZPF, který by nebyl součástí ÚP. Tabulka záborů podle vyhl. 271/2019 Sb. je uvedena samostatně na konci odůvodnění.

Veškeré plochy jsou ve III. a V. třídě ochrany ZPF, celkový max. zábor je 1,33ha v celé ploše TU8 a TU12. Z ploch byly odečteny již zastavěné pozemky, které ale platný ÚP vymezoval do návrhu. Výpočet byl po SJ upraven podle požadavků výše uvedené vyhlášky, není tedy upraven % regulativy z RP. Oproti SJ se ale nejedná o navýšení záborů, pouze o uvedení do souladu s požadavky vyhlášky.

Reálný zábor bude v souladu s právními předpisy až součástí umístění záměru a vyhodnocení konkrétního záboru.

Plochy PUPFL nejsou součástí záborů ani řešené plochy.

I) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.

Ve fázi společného jednání nebyly uplatněny žádné připomínky. Bude doplněno na základě dalšího procesu pořízení RP.

J) U ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Nejedná se o změnu RP.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTU ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Textová část:

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. Textová část | počet stran 8 |
|-----------------|---------------|

Grafická část:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| o1. Koordinační výkres | M 1:1000 |
| o2. Výkres širších vztahů | M 1:5000 |
| o3. Výkres předpokládaných záborů ZPF | M 1:1000 |

Plochy RP

K.ú.	Parc.č.	Výměra pozemku	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Využití pozemku navržené RP	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
										I.	II.	III.	IV.	V.	
Ondřejov u Prahy	2155/3	220	orná půda					B	0,0140			0,0140			
								ZS	0,0080			0,0080			
	2155/5	1025	orná půda					ZS	0,1025			0,1025			
	2155/7	199	orná půda					ZS	0,0199			0,0199			
	2161/11	2883	orná půda					DS	0,0307			0,0307			
	2161/12	1001	zahrada					B	0,1001			0,0907		0,0094	
	2161/13	1001	zahrada					B	0,0998			0,0072		0,0926	
	2161/14	1026	zahrada					B	0,1026			0,0392		0,0634	
	2161/15	1017	zahrada					B	0,1017			0,0319		0,0698	
	2161/20	839	zahrada					B	0,0839			0,0839			
	2161/43	172	orná půda					B	0,0172			0,0172			
								B	0,0226			0,0226			
	2161/9	275	orná půda					ZS	0,0049			0,0049			
								B	0,0657			0,0657			
	2178/4	1050	orná půda					ZS	0,0393			0,0393			
								B	0,0716			0,0716			
	2178/5	1050	orná půda					ZS	0,0335			0,0335			
								B	0,0728			0,0728			
	2178/6	1050	orná půda					ZS	0,0322			0,0322			
								B	0,0732			0,0732			
	2178/7	1050	orná půda					ZS	0,0317			0,0317			
								B	0,0618			0,0618			
	2178/8	1050	orná půda					ZS	0,0432			0,0432			
								B	0,0323			0,0323			
	2178/9	1050	orná půda					ZS	0,0728			0,0728			

1,3378		0,0000	0,0000	1,1026	0,0000	0,2352
--------	--	--------	--------	--------	--------	--------

DS	0,0307			0,0307		
B	0,9192			0,6839		0,2352
ZS	0,3879			0,3879		

Součet celkem	1,3378		0,0000	0,0000	1,1026	0,0000	0,2352
----------------------	---------------	--	--------	--------	--------	--------	--------

Protokol pro předaný balíček: DRP_538582_3

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná
Zadaný druh dokumentu: Regulační plán (DRP)
Zadaný způsob projednání: Nové

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Regulační plán (DRP)
Pořadové číslo RP: 3
Způsob projednání: Nové
Kód obce: 538582
Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 27.02.2025 09:49:48
Konec: 27.02.2025 09:51:55

Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů**
Bez chyb a varování
- Kontrola metadat**
Bez chyb a varování
- Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_local vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1255	Povolené hodnoty atributu "Obec_Kod" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu "Id_local" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

• Kontrola textů a výkresů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	PDF soubory v adresáři 'VYKRESY' jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	PDF soubory v adresáři 'TEXTY' jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY' splňují požadované DPI i bitovou hloubku.