



# ONDŘEJOV

## REGULAČNÍ PLÁN – RP1 TEXT – ODŮVODNĚNÍ VYDÁNO OOP č.j. ONDR/540/2025

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.1**

**Vydáno Opatřením obecné povahy č.j. ONDR/540/2025**

---

Správní orgán, který RP č.1 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 (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*): .....

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 .....                                            | 8 |
| H) | KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY .....                                                       | 9 |
| I) | VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ .....                                                                                  | 9 |
| J) | U ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....                                                                                | 9 |

## 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., DSO Region Jih, Obec Ondřejov, Sweco Hydroprojekt a.s.) 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 nebude umísťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí. Regulativy pro jednotlivé plochy neomezují stavby pro veřejné osvětlení a dopravní značení, krom výše uvedených technických parametrů na světelný zdroj. Regulační plán vylučuje umístění větrných elektráren v území, bez ohledu na jejich výkon. Umístění FVE panelů na střechy a fasády objektů RP nevylučuje, ale jejich umístění musí být vždy jednotlivě posouzeno s ohledem na požadavky památkové péče. 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. 296/2024 a č.ev. 52609/2024 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 a Ministerstvo vnitra. Podstatnou úpravu představovalo posouzení stanoviska Krajského úřadu, odboru kultury a památkové péče. 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. 315105/2024 a č.ev. 352490/2024). 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, Krajská hygienická stanice, Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí a Krajský úřad Středočeského kraje koordinovaným stanoviskem. 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: 3a/23Z/2025 a 3b/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 v jeho centru, které je zároveň městskou památkovou zónou
- 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 vzhled staveb zejména do uličního prostoru

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

Regulační plán je pro historické centrum sídla Ondřejov vypracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů.

Regulační plán je vypracován zvláště s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Důvodem pro pořízení regulačního plánu je kvalita veřejného prostranství a celkový charakter centra. V centru sídla Ondřejov se v současné době nachází několik památkově chráněných venkovských usedlostí nebo domů. Náležitosti ochrany památkových staveb nejsou v územním plánu specifikované v takové podrobnosti, jaké umožňuje povaha a náležitosti regulačního plánu.

Hlavní cíle územního plánování vtažitelné k tomuto regulačnímu plánu je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále pak zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem je nutné sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Regulační plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví; ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta do podmínek pro vymezení a využití pozemků a do podmínek pro umístění a prostorového uspořádání staveb.

Regulační plán přebírá a dále rozvíjí urbanistickou koncepci, stanovenou v územním plánu obce Ondřejov. Potenciál rozvoje sídla a míru využití zastavěného 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 regulačního 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 v 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 RP1 - 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) Ke společnému jednání bylo uplatněno koordinované stanovisko KÚSK 023777/2024/KUSK ze dne 26.3.2024, negativní je část Odboru kultury a památkové péče (Ing.arch. M. Svobodová). Zpracovatel provedl úpravu zejména v textové části a pořizovatel dohodl úpravu pro veřejné projednání.
- b) Na základě stanoviska MO je dále doplněna kapitola:

**Zvláštní zájmy MO:**

1) Do lokality řešené návrhem regulačního plánu Ondřejov – RP 1 zasahuje vymezené 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**

### **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 RP1 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 atraktivity. 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 řešen kulturní odkaz historického centra. V dokumentaci je podrobněji řešeno vzhledové uspořádání staveb. Regulační plán také stanovuje stavební čáry pro zachování nebo dotvořování stávajícího architektonického výrazu. Přírodní hodnoty většího významu se v dané lokalitě regulačního plánu nenachází.

*(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 podporuje opatření k zachování retenčních schopností. Vymezuje například plochy ve vnitrobloku – zahrady, které jsou výhradně vymezeny pro zeleň. Dále se podmínky pro volné nezastavitelné plochy řídí územním plánem. Dle možností daného území se regulační plán snaží udržet dostatek ploch sídelní zeleně pro zadržování a zasakování vody.

### **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:**

Dle ZÚR SK se rozumí kulturní hodnotou na území tohoto kraje památkově chráněné území a objekty, kam spadá městská památková zóna Ondřejov. Další vymezené plochy nebo koridory spadají mimo řešené území regulačního plánu. Z územně plánovací dokumentace pořizované krajem pak dále 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 RP1 historického centra sídla Ondřejov. Regulační plán měl za úkol zpodrobnit požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb. Regulační plán dále určuje uliční a stavební čáry (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.). Regulační plán není v rozporu s vymezeným rozsahem lokality RP1 a již vymezený plochami s rozdílným způsobem využití. Z hlediska využití ploch se dle územního plánu jedná o vícero druhů pozemků. V lokalitě jsou vymezeny plochy pro MJ – plochy městského jádra, B – bydlení obecné, SV - plochy smíšené obytné, VP – plochy veřejného prostranství, které jsou ve vlastnictví obce a OV – občanského vybavení. V plochách vymezených jako plochy městského jádra, bydlení obecné nebo plochy smíšeného obytného jsou dále zpřesněny možnosti umístění jednotlivých záměrů například vymezením ploch vnitrobloků – zahrad. Regulační plán také doplnil požadované nároky na ochranu památkové péče.

## **E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY**

- v RP je oddělení ploch (pozemků) pro veřejné prostranství a zeleň, případně jsou vymezeny plochy bez jakékoliv zástavby, které přilehlé veřejné prostranství vhodně doplňují
- 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 ve velkém rozsahu totožné se stavební čarou, v ostatních případech je nedůvodné

ji stanovit i z důvodu možné změny (odkupu) ve prospěch obce – uliční čára by pak postrádala smysl

- v průběhu zpracování byl návrh regulací konzultován na NPÚ, většina požadavků byla zapracována; některé požadavky přesahující rozsah RP (např. konkrétní specifikace orientace hřebene střechy pro každou stavbu samostatně, regulace oplocení v plném rozsahu stávající i nové možné zástavby) je nedůvodná přímo v RP – jedná se o požadavek, který může uplatňovat dotčený orgán v rámci povolení konkrétního záměru a vždy může reagovat na konkrétní návrh; RP není natolik pružný, aby předem pevně stanovil tyto podmínky – zejména ve stávající zástavbě, kde součástí staveb jsou různé vikýře, přístavby, kolny apod., část střech by bylo nutno navíc navrhovat pouze podle leteckých snímků, jelikož se jedná o stavby v soukromých uzavřených dvorech; toto je detail náležející projektové dokumentaci a posouzení konkrétního záměru – RP lze měnit pouze změnou, takto podrobná regulace by byla kontraproduktivní a mohla by způsobit spíše poškození zájmů památkové ochrany i hodnot sídla viz výše – součástí RP nejsou regulace omezeny tak, aby znemožňovaly regulace staveb, proto jsou ponechány do fáze umístění záměru na vyhodnocení DO
- podmínky připojení na technickou infrastrukturu jsou součástí RP
- parametry venkovního osvětlení jsou stanoveny na základě technických požadavků pro pozorovací podmínky hvězdárny a dalších podobných zařízení
- nebyly doplněny žádné požadavky na VPS, VPO nebo asanace
- návrh byl konzultován v rámci zpracování na NPÚ, v procesu pořízení může být vznesen doplňující požadavek v souladu s požadavky ochrany MPZ
- není požadavek na plánovací smlouvu ani ostatní požadavky dle obsahu návrhu
- 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 nejprůhlednější způsob regulace zajišťující nejmenší omezení vlastnických práv

## F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Základní koncepce návrhu je dána vymezením a požadavky MPZ:

- v návrhu jsou vymezeny plochy pohledově exponované, které mají nejprísrnější regulaci včetně vymezení stavebních čar – vymezení odpovídá pohledové partii z centrálního náměstí, kde jsou nejhodnotnější stavby a celková silueta centrálního prostoru vyžaduje specifický přístup
- v zadní partii pozemků, zejména s přístupem mimo náměstí jsou tak plochy se základní regulací
- mezi plochami se základní regulací a exponovanými je doplněn pás zahrad prakticky bez možnosti zástavby (značné omezení) – důvodem je zachování historického pásu zahrad za stodolami, který je bohužel ale již narušen stejně novodobou zástavbou, rozsah je tak vymezen výhradně tam, kde je tato zahrada stále zachována
- součástí koncepce je umožnění regulované zástavby i v zadní části parcel – v tomto místě je akceptován obecný požadavek vyplývající ze zákona 114/1992 Sb., návrhem tedy dochází k intenzivnějšímu využití zastavěného území, při stálém zachování struktury a charakteru sídla, včetně „tvrdší“ regulace pohledově exponovaných ploch, a nedochází tak k potenciálnímu vymezování dalších ploch v krajině, kterou by si další omezení v centru sídla při další změně ÚP pravděpodobně vynutilo; ochrana veřejného zájmu památkové ochrany je tak v souladu s veřejným zájmem ochrany krajiny a přitom nejsou nadměrně omezována soukromá práva vlastníků dotčených pozemků (zejména v oblasti ploch se základní regulací)
- s ohledem na kvalitu veřejného prostranství jsou lokálně vymezeny plochy bez jakékoliv zástavby, není zde požadavek na vymezení do veřejného prostranství, ale jedná se o plochy před lícem stávajících staveb, kde by jakákoliv zástavba byla nevhodná
- součástí plochy jsou i dvě „moderní“ stavby v ploše S1 a S2; bytovka v ploše S1 je stabilizována ve své hmotě a má upravený předprostor a další regulace, stavba S2 je regulována tak, aby umožnila (v souladu se zákonem) údržbu, případně vnitřní modernizaci, ale neumožňovala přístavby a nástavby; naopak je regulace postavena tak, aby v případě demolice mohla vzniknout kvalitní moderní stavba akceptující současný prostor a návaznosti

- součástí tohoto území jsou pevně vymezené plochy na ochrannou zeleň, které jsou závazné i pro případnou úpravu ploch veřejného prostranství, které ale dále není regulované
- viz výše – plocha veřejného prostranství (náměstí a komunikace) není dále regulována, zejména z důvodu možného variantního řešení na základě urbanisticko - architektonické studie, nutnosti dopravních změn apod.; konkrétní regulace není možná bez dalšího prověření
- koridory prostupu jsou definované na základě průzkumů území a požadavků obce
- 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 s ohledem na stávající umístění v zastavěném území MPZ 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 a kanalizace jsou rovněž stabilní, nepředpokládá se nové trasování; RP je ale obecně umožňuje – návrh ale nevyvolává další požadavky nad kapacity z ÚP

Zpracovatel dále vycházel ze zadání RP a požadavků památkové péče, zejména na základě konzultace s NPÚ. Dále byly do návrhu zařazeny požadavky obce, a to zejména na ochranu veřejného prostranství, požadavek na další rozvoj a zastavitelnost v centru sídla. V neposlední řadě návrh vychází z obecné urbanistické koncepce platného ÚP:

- zpracovatel vyznačil nejhodnotnější části území – plochy pohledově exponované
- dále byly vymezeny plochy definující hranu veřejného prostranství na soukromých pozemcích (BS)
- na základě požadavku NPÚ byl doplněn pás zahrad na rozhraní běžné zástavby (ZR) a ploch exponovaných (EX)
- na základě platné KM a průzkumu v území byla navržena stavební čára, odpovídá platné zástavbě, v některých místech ale i požadavku na úpravu zástavby v případě její nevhodnosti  
*pozn.: RP (ani ÚP) neobsahuje požadavek na asanace, nelze tedy uplatnit požadavek na odstranění staveb nebo jejich částí, které neodpovídají RP (ÚP) – požadavek regulace je tedy vázán na rozhodnutí investora, že požaduje změnu stavby – do té doby je možná údržba a úpravy v interiéru; teprve rozhodnutí investora změnit stavbu tak, že zasahuje do vnějšího pláště vyvolá požadavek na soulad s RP*
- v některých místech je z architektonického hlediska možné duplicitní umístění záměru, proto je v návrhu více umístění stavebních čar
- hmotová a prostorová regulace vychází ze stávajícího stavu, zejména náměstí, ale i z okolní zástavby; nejedná se o regulaci cizí, ale pouze doplňující a stabilizující současný charakter zástavby ve vymezeném území
- RP záměrně dále nepřísnil požadavky na technickou infrastrukturu apod. – v daném území není důvodné podzemní trasy nijak regulovat – jedná se o stabilní území, kde je spíše hmotové omezení, nepředpokládá se významná nová zástavba, zejména ne v ploše EX; v ploše ZR by regulace technické infrastruktury byla rovněž nedůvodná – jedná se o novou zástavbu s přístupem mimo náměstí a nemající na něj primární vazbu

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

Jedná se o plochy v MPZ, kde je typická zástavba na hranici pozemku; jednotlivé historické budovy na sebe navazovaly tradičním vesnickým uspořádáním:

- u štítové orientace je štít na hranici veřejného prostranství, zadní stěna obytné budovy pak většinou přímo na hranici pozemku a otvory otočená do dvora; ten je někdy uzavřený hospodářskou stavbou navazující na sousední statek
- u podélné orientace je stavba často od hrany pozemku přes vjezd k další hospodářské stavbě

## **H) KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY**

Jedná se o zastavěné území, definované v ÚP, nedochází k dalšímu záboru ZPF, který by nebyl součástí ÚP. Vzhledem k rozsahu navržené regulace není možné konkrétně definovat předpokládaný zábor ZPF, tento údaj bude řešen v souladu s právními předpisy až ve fázi povolení záměru.

Z výše uvedeného důvodu není součástí RP ani výkres záborů ZPF.

## **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 9 |
|-----------------|---------------|

#### **Grafická část:**

- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| o1. Koordinační výkres    | M 1:1000 |
| o2. Výkres širších vztahů | M 1:5000 |

**Součástí textové části odůvodnění je i posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem. Bude doplněno jako samostatná příloha před vydáním RP.**

# Protokol pro předaný balíček: DRP\_538582\_1

## 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: 1  
Způsob projednání: Nové  
Kód obce: 538582  
Formát vstupních údajů: GIS

## Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb  
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP  
Začátek: 26.02.2025 08:52:00  
Konec: 26.02.2025 08:53:56

## 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. |