



REGULAČNÍ PLÁN 1

HOŘEŠOVICE SEVER

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Opatření obecné povahy č. 1/2026

Regulační plán 1 – Hořešovice sever

Vydáný zastupitelstvem obce Hořešovice jako Opatření obecné povahy č. 1/2026

Objednatel: Obec Hořešovice
Hořešovice 97, 273 74 Hořešovice
určený zastupitel: Martin Štáva

Pořizovatel: Obecní úřad Hořešovice
Hořešovice 97, 273 74 Hořešovice
výkonná pořizovatelka: Ing. Milena Jakeschová

Zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

Datum: 01 / 2026

Záznam o účinnosti	
správní orgán, který regulační plán vydal	Zastupitelstvo obce Hořešovice
datum nabytí účinnosti	31. 3. 2026
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Tomáš Perlík
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta obce
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka

Obsah

1	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu.....	5
2	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	5
2.1	Cíle územního plánování.....	5
2.2	Úkoly územního plánování.....	6
2.3	Soulad s požadavky stavebního zákona.....	9
3	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
3.1	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů.....	10
3.2	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu RP pro společné jednání a veřejné projednání.....	10
4	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 12	
4.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	12
4.2	Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	19
4.3	Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	20
4.4	Vyhodnocení souladu s Územním plánem.....	29
5	Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny.....	29
6	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	37
6.1	Vymezení řešeného území.....	37
6.2	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	37
6.3	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	38
6.4	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury....	42
6.5	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.....	46
6.6	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	47
6.7	Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	48
6.8	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	48
7	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.....	49
8	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory.....	49
8.1	Zábory zemědělského půdního fondu.....	49
8.2	Zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	52
9	Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.....	53
10	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	53
11	Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.....	56

Textová část odůvodnění regulačního plánu má celkem 64 stran. Součástí odůvodnění regulačního plánu jsou dále **Koordinační výkres**, **Výkres širších vztahů** a **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu** (na samostatných listech).

1 Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Zastupitelstvo obce Hořešovice rozhodlo o pořízení regulačního plánu na svém jednání dne 25.05.2021. Určeným zastupitelem ve věci projednání regulačního plánu byl schválen pan Martin Štáva usnesením zastupitelstva č. 10 ze dne 19.04.2023. Projednané zadání regulačního plánu bylo schváleno usnesením zastupitelstva č. 6 dne 4.10.2023.

Návrh Regulačního plánu č. 1 byl zpracován Ing. arch. Markem Bečkou, autorizovaným architektem pro obor územní plánování.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) stavebního zákona oznámil dne 24.09.2025 místo a dobu konání společného jednání dotčeným orgánům, krajskému úřadu. Společné jednání s odborným výkladem se konalo dne 22.10.2025 od 15,00 hod. v Hořešovicích.

Pořizovatel dále ve smyslu ustanovení § 42 stavebního zákona vyrozuměl oprávněné investory, že oznámení o konání veřejného projednání a zveřejnění Návrhu regulačního plánu Hořešovice sever je oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. 2/2025 vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 17.09.2025.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona oznámil dne 17.09.2025 místo a dobu konání veřejného projednání a zveřejnění návrhu Regulačního plánu Hořešovice sever veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se konalo dne 22.10.2025 od 16,00 hod. na Obecním úřadě v Hořešovicích. Z veřejného projednání byl sepsán záznam.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska zpracoval s ohledem na cíle a úkoly územního plánování návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, včetně jeho odůvodnění. Návrh vyhodnocení byl dne 28.11.2025 rozeslán v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům. K návrhu vyhodnocení připomínek bylo uplatněno souhlasné stanovisko od MěÚ Slaný, odbor ŽP. Dále platí dle § 98 odst. 5 stavebního zákona: Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce upravený Návrh regulačního plánu Hořešovice sever k vydání. Zastupitelstvo obce Hořešovice vydalo regulační plán na svém zasedání dne 4. 3. 2026.

2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

2.1 Cíle územního plánování

Ze stavebního zákona vyplývají níže uvedené cíle územního plánování (psány *kurzívou*). Vyhodnocení souladu regulačního plánu je uvedeno pod jednotlivými cíli:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- ✓ Regulační plán je s cílem v souladu. V návaznosti na územní plán upřesňuje podmínky pro doplnění občanského vybavení a pro hospodářský rozvoj obce formou drobného podnikání, nerušící výroby a služeb. Komplexně řeší otázku prostorového uspořádání zástavby tak, aby nově vystavěná část sídla měla příznivé životní prostředí s kultivovaným urbanistickým řešením, dostatkem zeleně, příznivým vodním režimem a bez rušivých vlivů z okolí i ze zástavby samotné. Vytvářeny jsou rovněž podmínky pro setkávání a odpočinek obyvatel, podporující jejich sociální soudržnost.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

✓ Potenciál rozvoje území, vycházející z demografického vývoje, a předpoklady pro udržitelný rozvoj území byly řešeny již v územním plánu. Rozsah a kapacita rozvojových ploch, které jsou územním plánem vymezeny, odpovídá předpokládané potřebě daných využití v návrhovém období územního plánu. Regulační plán na územní plán navazuje a upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání pozemků pro naplnění rozvojového potenciálu území.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

✓ Kvalita vystavěného prostředí v území řešeném regulačním plánem je zajištěna stanovenými podmínkami umístění a prostorového uspořádání staveb, a to jak na stavebních pozemcích, tak v rámci vymezených veřejných prostranství. Důraz je kladen na vesnický charakter staveb, navazující na vzhled stávající zástavby v okolí, a na rozvoj funkčního a harmonického prostředí, s nímž se jeho obyvatelé identifikují.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

✓ Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví jsou regulačním plánem respektovány a zobrazeny v Koordinačním výkrese. Do řešeného území zasahuje území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo hřbitova a ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury. Hodnotou jsou dále vyznačené stromy při silnici do Hořešoviček a křížek naproti hřbitovu. Mezi nejvýznamnější hodnoty patří zachovalý ráz původní zástavby v sídle, na nějž musí nová zástavba navázat – konkrétní požadavky jsou předmětem kapitol 2, 3 a 4 výroku regulačního plánu.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

✓ Při zpracování regulačního plánu byly prověřeny všechny požadavky a podněty, uvedené v zadání (kapitola 5 odůvodnění), a byly vzájemně zkoordinovány při zohlednění veřejných zájmů, vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Respektovány jsou rovněž všechny požadavky PÚR (viz kapitola 4.1 odůvodnění) a nadřazené územně plánovací dokumentace (kapitola 4.3 odůvodnění). Další koordinace soukromých a veřejných zájmů bude v případě potřeby provedena po společném jednání a veřejném projednání.

2.2 Úkoly územního plánování

Ze stavebního zákona vyplývají níže uvedené úkoly pro územní plánování (psány *kurzívou*). Vyhodnocení souladu regulačního plánu je uvedeno pod jednotlivými úkoly:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

✓ Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, především ráz stávající zástavby v okolí řešeného území, návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a hodnotné prvky zeleně, byly před návrhem regulačního plánu zmapovány (mimo jiné s využitím ÚAP ORP Slaný 2024) a jsou promítnuty do navrženého řešení.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území

✓ Koncepce využití a rozvoje území, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny již v územním plánu. Regulační plán na řešení územního plánu navazuje a všechny tyto koncepce respektuje.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

✓ Prověření a posouzení změn v území bylo provedeno již v územním plánu. Regulační plán změny v území nenavrhuje, pouze upřesňuje řešení územního plánu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství

✓ Uvedené požadavky jsou stanoveny v příslušných kapitolách regulačního plánu (kapitoly 2, 3 a 4 výroku). Stanoveny jsou s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území a na přiměřené využití rozvojového potenciálu obce v rámci řešených rozvojových ploch.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sítel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

✓ Regulační plán navazuje na řešení, stanovené územním plánem, a upřesňuje podmínky pro opětovné využití brownfieldu v ploše přestavby SV7 s ohledem na zachování vesnického rázu zástavby a dalších hodnot území.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu

✓ Vyhodnocení a případné vymezení ploch je předmětem územního plánu a proběhlo již při jeho zpracování. Regulační plán na řešení územního plánu navazuje a upřesňuje podmínky vymezení a využití pozemků v rámci již vymezených ploch, včetně podmínek umístění a prostorového uspořádání staveb na těchto pozemcích. Řešené plochy SV1, SV2 a SV7 jsou územním plánem určeny pro smíšené obytné využití, takže není možné je monofunkčně využít pro výrobu, a to ani pro výrobu elektřiny, plynu či tepla. Umístění fotovoltaických a solárních panelů, využívajících obnovitelný zdroj energie, je umožněno na střeších staveb.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

✓ Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou stanoveny již v územním plánu, stejně jako podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (ty se řešeného území vzhledem k jeho využití ani netýkají). Podmínky pro kvalitní bydlení vytváří regulační plán nastavením podmínek pro vymezení pozemků, upřesněním podmínek pro jejich využití a stanovením požadavků na umístování a prostorové uspořádání staveb.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení

✓ Regulační plán upřesňuje řešení územního plánu, který již potřebu změn v území prověřil. Přitom je brán ohled na stávající charakter a hodnoty v území i na využitelnost navazujícího území.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území

✓ Potřeba stanovení pořadí změn v území byla prověřena, ale pořadí nebylo závazně stanoveno. V západní části řešeného území se již připravuje výstavba, její realizace se předpokládá během relativně krátkého období. Naopak ve východní části řešeného území v současné době neexistují konkrétní investiční záměry. Tím je přirozeně vytvořena etapizace využití území, aniž by bylo nutné ji stanovovat regulačním plánem.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území

✓ Veřejné zájmy (vyplývající především ze zvláštních právních předpisů a z požadavků zadání) a podněty na provedení změn v území byly zkoordinovány. Regulační plán chrání veřejné zájmy a koordinuje s nimi zájmy soukromé, přičemž vytváří podmínky pro hospodárné využívání území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

✓ Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, blíže popsány v kapitole 6.1 výroku a zdůvodněny níže v kapitole 6.6 odůvodnění.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot

✓ Regulační plán stanoví příslušné podmínky především požadavkem na zasakování dešťových vod v rámci stavebního pozemku (resp. v místě jejich spadu), stanovením minimálního podílu nezpevněných ploch na stavebních pozemcích a nastavením požadavků na uliční a další veřejnou zeleň. Přitom cílí jak na ochranu před povodněmi a přívalovými dešti, tak na ochranu před suchem a ochranu před vodní a větrnou erozí. Nastavuje také základní požadavky na civilní ochranu.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídla a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

✓ Požadavky na adaptaci sídla, vyplývající ze změny klimatu, jsou do regulačního plánu zapracovány obdobnými nástroji, jako snižování nebezpečí v území – požadavkem na zasakování dešťových vod, stanovením minimálního podílu nezpevněných ploch a nastavením požadavků na uliční a další veřejnou zeleň. Podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie jsou nastaveny umožněním fotovoltaických a solárních panelů na střechách staveb.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

✓ Regulační plán vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání veřejných prostředků vymezením logické uliční sítě, která optimálně obslouží řešené území, umožní napojení pozemků na technickou infrastrukturu a zajistí i prostor pro další funkce (setkávání obyvatel, veřejná zeleň, apod.). Rozsah těchto veřejných prostranství je vzhledem k rozloze lokality přiměřený a konkrétní vymezení ulic umožňuje uspořádat uliční profily hospodárně.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

✓ Podmínky jsou vytvářeny především stanovením požadavků na civilní ochranu (kapitola 6.2 výroku) a na rozvoj veřejné infrastruktury (kapitoly 4.2, 4.3 a 4.4 výroku), která druhotně posiluje také možnosti obrany a bezpečnosti státu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch

✓ Prověření a vymezení zastavitelných a transformačních ploch (dříve ploch přestavby) provedl již územní plán. Regulační plán navazuje na řešení, stanovené územním plánem, a upřesňuje podmínky pro vymezení a využití pozemků v již vymezených plochách a pro prostorové řešení staveb na nich.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území

✓ Požadavek byl prověřen, ovšem v řešeném území se nenacházejí pozemky či objekty, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy. Žádné takové zásahy proto nejsou regulačním plánem určeny.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití

– Požadavek se řešeného území netýká – nenacházejí se v něm žádné evidované zdroje nerostných surovin.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis

✓ Z jiných právních předpisů nevyplývají požadavky na ochranu území, které by již nebyly řešeny výše. Regulační plán je řešen tak, aby neměl na území negativní vliv a nevyžadoval kompenzační opatření.

2.3 Soulad s požadavky stavebního zákona

Regulační plán (RP) je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., dále také jen SZ). Konkrétně:

- v souladu s § 26 je pořizovatelem RP obec Hořešovice, a to prostřednictvím výkonné pořizovatelky Ing. Mileny Jakeschové, která je oprávněna k výkonu územně plánovací činnosti dle § 30a odst. 2 SZ,
- v souladu s § 38 a 39 je RP zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, pokud jsou v řešeném území relevantní (viz kapitoly 2.1 a 2.2 odůvodnění),
- v souladu s § 59 je RP zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace,
- v souladu s § 60 je RP zpracován nad mapovým podkladem aktuální katastrální mapy (stav k 10. 9. 2024),
- v souladu s § 72 odst. 1 RP neobsahuje podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazujícímu rozhodnutí,
- v souladu s § 72 odst. 2 RP a jeho odůvodnění obsahuje textovou část a grafickou část, jejichž obsah a struktura odpovídá příloze č. 9 SZ,
- v souladu s § 85 odst. 1 RP v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a urbanistických a architektonických podmínek), umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a v rámci toho také pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
- v souladu s § 85 odst. 2 RP regulační plán stanoví uliční a stavební čáry, vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku, půdorysné velikosti staveb, výšky, objemy a tvary staveb, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny a zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu,
- v souladu s § 86 odst. 2 RP vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- možnost vymezení dle § 86 odst. 3 záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území, nebyla v RP využita,
- možnost vymezení dle § 86 odst. 4 záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území, nebyla v RP využita,
- možnost vymezení dle § 86 odst. 5 stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení nebyla v RP využita, s ohledem na podmínky v obci a zdejší charakter zástavby,
- možnost stanovit dle § 86 odst. 6 pořadí provádění změn v území či architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nebyla v RP využita,
- pořízení regulačního plánu probíhá v souladu s § 87 a §§ následujícími,
- požadavek na zpracování variantního řešení návrhu RP podle § 90 odst. 2 nebyl v zadání uplatněn, variantní návrh proto není zpracován,
- v souladu s § 155 písm. a) je RP zpracován Ing. arch. Markem Bečkou, autorizovaným architektem pro obor územní plánování (ČKA 04502), který je fyzickou osobou s příslušným oprávněním k výkonu vybraných činností ve výstavbě.

Regulační plán rovněž odpovídá požadavkům prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu.

Vyhláška 146/2024 Sb.:

- v souladu s § 7 vyhlášky požaduje RP umístit parkovací stání v základním počtu podle Přílohy č. 1 k této vyhlášce, a to na pozemku stavby,
- v souladu s § 8 vyhlášky požaduje RP likvidovat dešťové vody v rámci stavebních pozemků,
- v souladu s § 9 vyhlášky vymezuje RP veřejná prostranství o dostatečných šířkách a požaduje řešit jejich prostorové uspořádání tak, aby byl respektován přirozený a bezpečný pohyb

chodců a aby poloha sítí technické infrastruktury a uliční zeleně (stromořadí) vzájemně nekolidovaly,

- v souladu s § 10 vyhlášky jsou požadavky na prostorové uspořádání na pozemcích pro bydlení (včetně smíšeného, tedy využití B, O i S) nastaveny tak, aby umožňovaly umístění uvedených staveb,
- v souladu s § 11 vyhlášky jsou nastaveny požadavky RP na odstup staveb od hranice sousedního stavebního pozemku,
- možnost stanovit procentuální korekci základního počtu parkovacích stání dle Přílohy č. 1, části 1 bodu 1.1. není vzhledem k charakteru území využita.

Vyhláška 157/2024 Sb.:

- standardizovaný jev a předávaná data včetně jejich struktury, zeměpisného usazení, souřadnicového systému, barevné hloubky a rozlišení rastrových dat, stejně jako metadata, odpovídají požadavkům § 10 odst. 1 až 5 vyhlášky,
- v souladu s § 10 odst. 6 vyhlášky je součástí návrhu RP pro vydání doklad z elektronického kontrolního nástroje (validátoru),
- v souladu s § 34 vyhlášky odpovídá standardizovaný jev ÚP, uspořádání a označení složek a souborů i výměnný formát předávaných dat RP požadavkům vyhlášky.

3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky platných právních předpisů. Navržené řešení není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury, požární ochrany, civilní ochrany apod.

3.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu RP pro společné jednání a veřejné projednání

Ve stanovené lhůtě uplatnily své vyjádření a stanoviska bez připomínek ke společnému jednání tyto dotčené orgány:

- **1. Ministerstvo průmyslu a obchodu**, Na Františku 32, 11015 Praha 1, souhlasné stanovisko bez připomínek ze dne 24.09.2025, č.j.: MPO 104568/2025.
- **2. HZS Středočeského kraje**, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, souhlasné stanovisko bez připomínek ze dne 08.10.2025, č.j.: HSKL-8212-2/2025-PCNP.
- **3. Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a Stř. kr.**, P.O. BOX 31, Kozí 4, 110 01 Praha 1, souhlasné stanovisko bez připomínek ze dne 30.09.2025, č.j.: SBS 50276/2025/OBÚ-02/1.
- **4. MěÚ Slaný, odbor ŽP**, Velvarská 136, 274 01 Slaný, souborné sdělení ze dne 31.10.2025, č.j.: MUSLANY/81160/2025/OŽP.
- **5. Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, 15021 Praha 5, odbor životního prostředí, koordinované stanovisko ze dne 29.10.2025, č.j.: 132222/2025/KUSK.
- **6. MěÚ Slaný, odbor kultury a památkové péče**, Velvarská 136, 274 01 Slaný, stanovisko ze dne 31.10.2025, č.j.: 81161/2025/OK.

- **7. Ministerstvo životního prostředí ČR – odbor výkonu st. správy 1**, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, vyjádření ze dne 04.11.2025, č.j. MZP/2025/210/3495.
- **8. Ministerstvo vnitra ČR, odb. správy majetku**, P. O. Box 21/OSM, 170 34 Praha 7, stanovisko ze dne 5.11.2025, č.j.: MV-94276-8/OSM-2023.

Ve stanovené lhůtě uplatnily své vyjádření a stanoviska s podmínkami ke společnému jednání tyto dotčené orgány:

- **9. Krajská hygienická stanice Stř. kraje se sídlem v Praze**, Dittrichova 17,120 00 Praha 2, vyjádření ze dne 09.09.2025, č.j.: SKHSSC/2025:

KHS upozorňuje na nutnost dodržení hygienických limitů hluku u stávající i plánované obytné zástavby.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru. Do odůvodnění byla uvedena informace, že proběhlo prověření hlukové zátěže od rozšiřované dálnice D7 s vyhovujícím výsledkem.

- **10. Ministerstvo obrany ČR**, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6, stanovisko ze dne 03.11.2025, č.j.: MO 964517/2025-1322:

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze 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.*

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany v plném rozsahu.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vymezené území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

Protože části řešené regulačním plánem nejsou v kolizi se zájmy Ministerstva obrany, souhlasíme s předloženým návrhem regulačního plánu Hořešovice sever v k. ú. Hořešovice.

Ministerstvo obrany požaduje výše uvedené vymezené území, kterým je dotčeno území řešené regulačním plánem, zpracovat do textové části návrhu regulačního plánu v plném rozsahu a do grafické části textovou poznámkou uvedenou výše.

Vyhodnocení: V návrhu regulačního plánu je již výše uvedený požadavek zpracován do textové části Odůvodnění do Kapitoly 6.8 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, str. 46–47. Na základě stanoviska byl pouze bod: „– vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice“ uveden jako samostatná odrážka.

V grafické části pod legendou koordinačního výkresu byla poznámka: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ upravena na: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

4.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad s celostátními prioritami

Politika územního rozvoje ČR, úplné znění závazné od 1. 3. 2025, stanoví níže uvedené celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (psány *kurzívou*). Vyhodnocení souladu regulačního plánu je uvedeno pod jednotlivými prioritami:

(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.

- ✓ Regulační plán respektuje veškeré identifikované hodnoty území a zachovává strukturu území a ráz krajiny. Stanovené podmínky a požadavky sledují základní cíl územního plánování, tj. udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, a prohlubují ochranu a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot, zejména venkovského charakteru zástavby.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- ✓ Ochrana lesních porostů a vodních ploch nemohla být zohledněna, v řešeném území se žádné nenacházejí. Ochrana zemědělské půdy byla řešena již v územním plánu a regulační plán toto řešení přebírá – řešené zastavitelné plochy se nacházejí převážně na pozemcích ZPF s I. a II. třídou ochrany, protože se obec nachází v intenzivní zemědělské oblasti a je obklopena půdami s vysokou třídou ochrany, takže v územním plánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nebylo možné nalézt příznivější řešení (viz odůvodnění územního plánu). Regulační plán zároveň upřesňuje podmínky pro znovuvyužití největší transformační plochy v obci (zemědělského brownfieldu, umístěného mimo pozemky ZPF), čímž mimo jiné přispívá k ochraně kvalitních půd ZPF. Ochrana ekologických funkcí krajiny je zajištěna nastavením

požadavků na rozvoj zeleně (včetně zeleně na stavebních pozemcích) a na zasakování dešťových vod.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

✓ Regulační plán předchází prostorově sociální segregaci navrženým uspořádáním řešeného území, které komunikačně i prostorově navazuje na stávající smíšenou obytnou zástavbu sídla, a nastavením podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Jsou nastaveny podmínky pro vznik občanského vybavení a pro rozvoj míst pro setkávání obyvatel.

(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 území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

✓ Regulační plán je zpracován komplexně a nevytváří předpoklady pro disproporce ve vyváženém rozvoji obce a pro zhoršování stavu a hodnot území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

✓ Hořešovice leží mimo městský region. V rámci možností jsou nicméně reflektovány principy integrovaného rozvoje, neboť územní plánování obecně je založeno na objektivním a komplexním posuzování stavu území a na řešení, v němž se koordinují návrhy územního rozvoje vytvářející předpoklady pro investice do bydlení, ekonomických aktivit, vybavenosti a volnočasových aktivit v obci s řešením obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou a ochrany hodnot území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

✓ Obec není zařazena mezi hospodářsky problémové regiony. Regulační plán neřeší vymezení nových ploch pro ekonomické (výrobní) činnosti, jejich rozvoj umožňuje v rámci pozemků smíšeného využitím (S) při zachování ohledů na okolní stavby.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

✓ Obec leží ve venkovské oblasti a nemá v sídelní struktuře roli centra. V rámci území, řešeného regulačním plánem, nebylo možné vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb s městskými oblastmi – stabilizace ploch dopravní infrastruktury, rozvoj cestní sítě v krajině a další související předpoklady byly řešeny již v územním plánu.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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 a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

✓ Regulační plán rozvíjí předpoklady pro rozvoj a polyfunkční využívání zemědělského brownfieldu v jihovýchodní části řešeného území (dle územního plánu jde o plochu přestavby SV7), čímž přispívá k hospodárnému využití zastavěného území. Nezastavěné území mimo již vymezené zastavitelné plochy je chráněno, na rozhraní s novou zástavbou je navržena veřejná

zeleň. Celkově regulační plán navrhuje účelné uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které nebude mít negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

(20) 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, respektovat veřejné zájmy např. ochrany 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 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

✓ Nové rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, ani nové zábory ZPF a PUPFL nejsou v regulačním plánu navrhovány. Území ochrany přírody, vod, nerostného bohatství a lesního fondu ani prvky ÚSES se v řešeném území nevyskytují. Kvalitu životního prostředí regulační plán zachovává a rozvíjí především navrženým uspořádáním území a nastavením podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb; vyloučena jsou využití, která by svým charakterem a kapacitou zvyšovala dopravní zátěž a snižovala kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení. Zachován je prvek přírodního charakteru ve vazbě na stávající trafostanici, navrženo je jeho využití pro odpočinek a vyhlídkové místo. Regulační plán zachovává a dále rozvíjí venkovský charakter zástavby, který je v sídle zásadní složkou krajinného rázu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

✓ Regulační plán zachovává územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny, vytvořené územním plánem. Není navrženo srůstání sídel. Podmínky využití pozemků jsou stanoveny tak, aby předcházely environmentálním problémům (u stavebních pozemků je stanovena max. zastavěná plocha a min. podíl nezpevněných ploch, požadováno je zasakování dešťových vod v rámci pozemku, apod.).

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

– Požadavek se řešeného území netýká – obec se nenachází v rozvojové oblasti či ose ani ve specifické oblasti, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

– Předpoklady pro rozvoj udržitelného cestovního ruchu jsou rozvíjeny již v územním plánu (stabilizace a rozvoj cestní sítě v krajině, doplnění krajinné zeleně a prvků ÚSES, zachování hodnot území, atd.). Regulační plán nicméně podrobně řeší rozvojové plochy pro smíšené bydlení, jichž se výše uvedené předpoklady netýkají.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Předpoklady pro lepší dostupnost území, prostupnost krajiny i další výše uvedené požadavky jsou řešeny v územním plánu. Regulační plán podrobně řeší již vymezené rozvojové plochy pro smíšené bydlení, v jejichž rámci není možné uvedené předpoklady naplnit.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- ✓ Zlepšování dostupnosti území obce řeší již územní plán. Regulační plán v jím řešeném území navrhuje dostatečnou dopravní infrastrukturu, včetně bezpečných podmínek pro pohyb pěších a cyklistů, a vytváří adekvátní podmínky pro umístění technické infrastruktury a občanského vybavení.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- ✓ V řešeném území (ani jinde v Hořešovicích) nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů. Regulační plán vytváří podmínky pro zachování tohoto stavu umožněním výroby energie z obnovitelných zdrojů (solární kolektory a fotovoltaika na střechách). Plochy pro novou smíšenou obytnou zástavbu vymezil již platný územní plán a regulační plán pouze upřesňuje jejich využití a prostorové uspořádání. Pro minimalizaci negativních vlivů jsou v sousedství zemědělského areálu ve východní části území vymezeny pozemky pro smíšené využití, které se k areálu obrací zahradami, jež pomohou novou zástavbu odclonit.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- Do řešeného území se nezasahují sesuvná ani záplavová území.
- ✓ Regulační plán požaduje důsledné zasakování dešťových vod co nejbližší jejich místa spadu (v rámci stavebního pozemku, resp. v rámci zelených ploch v ulicích), což napomůže zmírňování účinků povodní a sucha.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- Zastavitelné plochy vymezil již platný územní plán, a to mimo záplavové území. Na území obce se nenachází území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Uvedené požadavky se tak území, řešeného regulačním plánem, netýkají.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- ✓ Regulační plán vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury. Rozvoj občanského vybavení je v řešeném území navržen především ve vazbě na silnici III/23722 (vhodné místo pro komerční vybavenost) a na západním okraji řešeného území (pozemek pro DPS), další vybavenost je možné umísťovat v rámci pozemků smíšeného využití (S). Technickou infrastrukturu je požadováno umísťovat především v rámci vymezených uličních prostranství mimo vymezené koridory pro stromořadí; prostorové dimenze vymezených uličních prostranství jsou pro umístění technické infrastruktury dostatečné. Požadavky PÚR na dopravní infrastrukturu se sídla vzhledem k jeho velikosti a poloze mimo tranzitní komunikace netýkají.

(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.

- ✓ Regulační plán vymezuje pozemky pro rozvoj občanského vybavení a umožňuje jejich rozvoj i na pozemcích smíšeného využití tak, aby bylo v dlouhodobém horizontu možné reagovat na aktuální potřeby obce. Dále vymezuje veřejná prostranství (konkrétně pozemky uličních prostranství a pozemky přírodní zeleně) tak, aby v nich byl dostatek prostoru pro dopravní, technickou i modrozelenou infrastrukturu a aby mohly dlouhodobě naplňovat nároky na ně kladené. Rozvoj těchto prostranství je možný ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru (vlastníci, investoři), s případným zapojením veřejnosti.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti

mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- ✓ Regulační plán vytváří podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu v řešeném území, přičemž klade důraz na bezpečný pohyb chodců a na realizaci uliční zeleně (stromořadí), a rozvíjí propojení řešeného území se stávající zástavbou i s volnou krajinou. Tím zlepšuje možnosti mobility a dosažitelnosti v území i pro stávající obyvatele obce. Veřejná hromadná doprava není předmětem řešení vzhledem k relativně malému rozsahu řešeného území a jeho poloze ve vazbě na stávající zástavbu.

(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.

- ✓ Řešené území bude napojeno na stávající vodovod a kanalizaci, které jsou v jeho dosahu. V souladu s požadavkem SČVK, a.s. je počítáno se zkapacitněním vodovodního řadu, který zásobuje oblast Louny – Jihovýchod, a který leží mimo řešené území – prokázání splnění této podmínky bude předmětem dalších fází povolování stavby. Regulační plán vytváří podmínky i pro kvalitní rozvoj ostatních systémů technické infrastruktury.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- ✓ Regulační plán umožňuje výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů (např. solární panely a fotovoltaika na střechách staveb). Zároveň zajišťuje podmínky pro bezpečné zásobování elektrickou energií z rozvodné sítě.

Sídelní struktura, rozvojové oblasti a osy

Obec Hořešovice neleží v žádné rozvojové oblasti ani ose.

Specifické oblasti

SOB9

Řešené území leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, které z toho vyplývají (psány *kurzívou*), jsou zohledněny následujícím způsobem:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacích vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

- Regulační plán upřesňuje využití a prostorové uspořádání zastavitelných ploch SV1 a SV2 a plochy přestavby SV7 z územního plánu. Volná krajina, v níž by bylo možné řešit požadované územní podmínky, do řešeného území nezasahuje.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

- Do území řešeného regulačním plánem nezasahuje žádný vodní tok, niva ani jiný vodní prvek.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

- ✓ Regulační plán samostatně vymezuje pozemky přírodní zeleně, vytváří podmínky pro rozvoj zeleně v rámci uličních prostranství (zasakovací pásy, stromořadí) a klade důraz na dostatečné

množství zeleně v rámci stavebních pozemků (vymezením zahradních částí pozemků s minimem staveb a stanovením minimálního podílu nezpevněných ploch na pozemcích). Ve všech plochách je vyžadováno zasakování srážkových vod co nejbližší místu jejich spadu.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

✓ Požadavek by byl ve větším rozsahu řešitelný ve volné krajině, která ale není předmětem řešení regulačního plánu. V rámci ploch, řešených regulačním plánem, jsou vytvářeny podmínky pro realizaci veřejné zeleně (stromořadí, zasakovací pásy, atd.).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

✓ Regulační plán umožňuje rozvoj vodohospodářské infrastruktury v rámci vymezených veřejných prostranství.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

– Územní studie krajiny není pro řešené území zpracována a není ani předmětem řešení regulačního plánu.

SOB10

Do řešeného území zasahuje Specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Úkoly pro územní plánování, stanovené pro území SOB10 (psány *kurzívou*), jsou zohledněny takto:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie

– Podklady Ministerstva průmyslu a Ministerstva životního prostředí dosud nejsou k dispozici a nebylo tedy možné je zohlednit. Nicméně vzhledem k tomu, že regulační plán pouze podrobněji řeší plochy pro smíšenou obytnou zástavbu, vymezené v územním plánu, není důvod předpokládat, že by v rámci řešeného území měla být vymezena oblast pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)

✓ Umísťování fotovoltaiky v zastavěném území bylo prověřeno a je umožněno na střechách staveb. Umísťování na fasádách není s ohledem na zachování rázu staveb vhodné.

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování

– V řešeném území nejsou vymezeny plochy či koridory dopravní a technické infrastruktury ani plochy výroby a skladování, požadavek PÚR zde proto nelze řešit.

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky

✓ Regulační plán řeší rozvojové území pro smíšenou obytnou zástavbu, kde není možný plošný rozvoj fotovoltaiky (s výjimkou umístění přiměřeného množství panelů na střechách budov).

SOB11

Do řešeného území zasahuje Specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Úkoly pro územní plánování, stanovené pro území SOB11 (psány *kurzívou*), jsou zohledněny takto:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie

- Podklady Ministerstva průmyslu a Ministerstva životního prostředí dosud nejsou k dispozici a nebylo tedy možné je zohlednit. Nicméně vzhledem k tomu, že regulační plán pouze podrobněji řeší plochy pro smíšenou obytnou zástavbu, vymezené v územním plánu, není důvod předpokládat, že by v rámci řešeného území měla být vymezena oblast pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. S ohledem na zachování obytných kvalit území zde ani není umístění větrné elektrárny možné.

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách)

- Části krajiny s vysokou technogenní zátěží se v řešeném území nevyskytují.

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území

- Plochy ani koridory pro využití větrné energie nejsou územním plánem vymezeny a regulační plán je vymezit nemůže – požadavek PÚR je v rámci řešení regulačního plánu bezpředmětný.

Záměry dopravní infrastruktury

Řešené území není dotčeno žádným ze záměrů dopravní infrastruktury.

Přes území obce prochází záměr dálnice SD10 (polohově upřesněný v ZÚR), který se však řešeného území regulačního plánu nedotýká.

Záměry technické infrastruktury a související záměry

Řešené území není dotčeno žádným ze záměrů technické infrastruktury ani souvisejícími záměry.

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Řešené území není dotčeno žádným z úkolů pro územní plánování.

4.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán ČR je územně plánovací dokumentace, schválená usnesením vlády dne 28. 8. 2024.

Přechodné ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. stanoví, že při aplikaci § 73 odst. 2 a 3 zákona se územní rozvojový plán nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky zákona. Tato změna dosud nebyla vydána a Územní rozvojový plán tedy není pro regulační plán závazný. Vyhodnocení souladu RP s Územním rozvojovým plánem ČR proto nebylo provedeno.

4.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Nadřazenou územně plánovací dokumentací na úrovni kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále také jen „ZÚR“). Vyhodnocení je provedeno vůči jejich úplnému znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace (květen 2025). Požadavky ZÚR jsou psány *kurzívou*, vyhodnocení souladu územního plánu se ZÚR je uvedeno pod jednotlivými požadavky:

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

- ✓ Regulační plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území.

Pro posílení environmentálního pilíře zejména vymezuje pozemky přírodní zeleně a koridory pro stromořadí, požaduje zachování dostatku uliční zeleně (využitelné např. pro zasakovací průlehy), stanoví na stavebních pozemcích koeficient nezpevněných ploch a požaduje vsakování dešťových vod co nejbližší místa jejich spadu. Umožňuje také rozvoj udržitelných zdrojů energie ve formách, které nenarušují krajinný ráz a venkovský charakter zástavby (solární panely a fotovoltaika na střeších).

Pro posílení hospodářského pilíře jsou vymezeny pozemky smíšeného využití, které mimo jiné umožňují rozvoj drobného podnikání, služeb a občanského vybavení. Některá z těchto využití jsou při dodržení stanovených podmínek umožněna i na dalších pozemcích.

Pro posílení sociálního pilíře jsou vytvářeny podmínky pro prostupnost území a stanoveny požadavky na udržení a zvýšení kvality prostředí pro život obyvatel, zejména doplnění potřebného občanského vybavení.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

- ✓ Politika územního rozvoje České republiky v platném znění je regulačním plánem respektována. V řešeném území ani jinde na území obce není situován žádný republikově významný záměr.

Strategie rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019 – 2024, s výhledem do 2030, stanoví jednotlivé prioritní oblasti, jejichž naplňování má probíhat naplňováním strategických cílů a opatření. Regulační plán umožňuje naplňování těchto cílů a opatření, které jsou v řešeném území relevantní.

Další krajské strategie se buď řešeného území přímo netýkají (RIS3 Strategie, Koncepce rozvoje cyklistiky), anebo na něj nekladou žádné zvláštní požadavky (Program rozvoje cestovního ruchu, Územní energetická koncepce, Strategie Chytrý venkov pro SRK). Naplňování těchto strategií je možné v rámci regulačním plánem vymezených pozemků a podmínek jejich využití, v souladu s potřebami obce.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný,

Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

- Priorita se řešeného území netýká; vazby k regionálnímu centru (Slaný) jsou zachovány a je umožněn jejich rozvoj.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

- ✓ Pro stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí regulační plán vytváří podmínky pro vyšší využívání udržitelných zdrojů energie (solární a fotovoltaické panely).

Řešené území není významně dotčeno hlukem ani emisemi a nejsou v něm navrhovány stavby dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu. Pro ochranu před případným hlukem ze zemědělského areálu, který by překračoval hygienické limity, jsou v jeho sousedství navrženy pozemky pro smíšené využití; k areálu jsou orientovány zahradami, které napomohou hlukovému odclonění. V nerozparcelovaném zemědělském brownfieldu na jihovýchodě bude vhodné hlukové odclonění řešeno podle potřeb umísťovaného využití v rámci navazující projektové dokumentace. Ve východní části obce, kam spadá i řešená lokalita, proběhlo prověření hlukové zátěže od rozšiřované dálnice D7, výsledek byl vyhovující.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

- ✓ V řešeném území jsou vytvářeny podmínky pro výsadbu zeleně (zejména stromořadí a další uliční zeleně), byť neleží ve vysoce urbanizované oblasti ani oblasti s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- *dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*
- *dopravního propojení spádových center osídlení,*
- *systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*

- Obec není spádovým centrem ani není dotřena dopravní infrastrukturou mezinárodního či republikového významu.

- ✓ Územní podmínky pro veřejnou hromadnou dopravu jsou stabilizovány a rozvíjeny územním plánem. Regulačním plánem je rozvíjena prostupnost území pro bezmotorovou dopravu.

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

- V rámci řešeného území nedochází k nežádoucímu omezování plynulosti dopravy.

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umístování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

- Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou krajinu, kde by bylo řešení fragmentace relevantní.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- ✓ Regulační plán vytváří podmínky pro umístování technické infrastruktury v rámci vymezených uličních prostranství.

(06) 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:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;

- ✓ Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou krajinu.

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

- ✓ Regulační plán identifikuje a chrání předmětné hodnoty (včetně venkovského charakteru zástavby, jakožto jedné ze složek krajinného rázu), a to především vymezením pozemků a nastavením podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

- ✓ Zachování a citlivé doplnění obrazu sídla je zajištěno stanovenými koeficienty využití pozemků a zejména nastavením podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které směřují k zachování a rozvoji venkovského charakteru zástavby. Řešené zastavitelné plochy územní plán vymezil ve vazbě na zastavěné území, nesnižují prostupnost krajiny a jejich vymezení nevede ke srůstání sídel.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

- V řešeném území se nenacházejí evidované zdroje nerostných surovin.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

- Obec není spádovým centrem osídlení.

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

- ✓ Regulační plán je s požadavkem v souladu, neboť upřesňuje podmínky pro vymezené plochy smíšeného bydlení tak, aby v nich vzniklo kvalitní obytní prostředí a rozvíjí související občanské vybavení. Je respektována stávající zeleň a v rámci vymezených veřejných prostranství nastaveny podmínky pro jejich kvalitní architektonicko-urbanistické řešení, respektující venkovský ráz sídla, a pro realizaci potřebné dopravní, technické a modrozelené infrastruktury, včetně stromořadí a ploch pro zasakování dešťových vod.

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

✓ Regulační plán vytváří podmínky pro využití zemědělského brownfieldu v zastavěném území. Plochy pro asanaci či areály se změnou využití se v řešeném území nenacházejí.

– Hořešovice neleží v zázemí velkého města.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

– pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

– pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

– pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:

- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,

- ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,

- v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,

- v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,

- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.

– Přírodní a kulturně historické hodnoty, které by svým významem mohly sloužit jako atraktivita cestovního ruchu, se v řešeném území nenacházejí.

✓ Systém pěších tras je regulačním plánem rozvíjen, vzhledem k poloze řešeného území však nejde o trasy výrazně atraktivní pro cestovní ruch, rekreaci či turistiku.

– Obec se nenachází ve vyjmenovaných lokalitách, kde má být rozvíjena rekreační vybavenost.

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

✓ Hospodářský rozvoj a vznik pracovních příležitostí je podporován nastavením podmínek využití pozemků, přičemž je umožněno zejména nerušící drobné podnikání (vč. strategických služeb) a občanské vybavení, realizované v souladu s venkovským charakterem území.

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);

– Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou krajinu.

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;

✓ Regulační plán vytváří podmínky pro zásobování území energiemi a rozvíjí možnosti alternativních (udržitelných) zdrojů energie. Republikové a nadmístní souvislosti (ve smyslu kapacitních vedení energie či zapojení do specifických energetických systémů) se území obce nedotýkají.

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

✓ Požadavek je zpracován nastavením podmínek využití pozemků, přičemž důraz je kladen na retenci a zasakování vody.

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

✓ Nejsou známy bezprostřední hrozby přírodního či antropogenního charakteru, které by se přímo týkaly řešeného území. Regulační plán vytváří podmínky pro snižování rizika sucha i

povodní (důrazem na retenci a zasakování dešťových vod) a pro minimalizaci negativních dopadů případných mimořádných událostí a krizových situací (nastavením podmínek pro civilní ochranu).

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

✓ Obec leží v okrajové části Středočeského kraje, dojíždka za prací je vysoká. Pro podporu hospodářského rozvoje jsou podmínky využití pozemků nastaveny tak, aby umožňovaly rozvoj drobného podnikání, občanského vybavení a služeb při současném zachování venkovského charakteru zástavby a krajinného rázu.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

– Požadavek se řešeného území netýká, protože neleží v okrajové oblasti Středočeského kraje s územím některého z vyjmenovaných sousedních krajů. Obslužné funkce spádového centra mu adekvátním způsobem zajistí město Slaný a částečně i obec Klobuky.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Z hlediska kategorizace center osídlení spadají Hořešovice mezi jiné obce, na které ZÚR nekladou žádné zvláštní požadavky.

Řešené území leží v **nadmístní rozvojové ose OSK1 (Praha) – Slaný (– Chomutov)**, vymezené ZÚR.

(09a) Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:

a) Při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území a využívat příležitosti k posilování stávajících a vytváření nových hodnot.

✓ Regulační plán respektuje a chrání stávající přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území. Novou zástavbu rozvíjí tak, aby navazovala na venkovský charakter zástavby sídla, který je jednou z významných hodnot a důležitou složkou krajinného rázu.

b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:

– preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě;

– lokalit mimo záplavová území;

– zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.

– Požadavek se regulačního plánu netýká – řešené plochy byly vymezeny již v územním plánu, regulační plán žádné nové plochy nevymezuje.

c) Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:

– vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;

– existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní a technické infrastruktury;

– preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;

– lokalit mimo záplavová území;

– zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů;

– minimalizace negativních dopadů na centrální a obytná území sídel;

– prověření vhodných limitů rozlohy areálů, objemů i výšky zástavby, podílu nebezpečných (zelených) ploch, vzhledem ke konkrétním územním a krajinným podmínkám, krajinnému rázu, vztahu k osídlení, k rekreačním hodnotám území;

– Požadavek se regulačního plánu netýká – řešené plochy byly vymezeny již v územním plánu, regulační plán žádné nové plochy nevymezuje.

d) *Prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch, vymezených v územních plánech obcí s ohledem na:*

– stávající kapacity a rozvojový potenciál související dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti obce;

– možnosti transformace nevyužitých výrobních ploch a areálů;

– ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a respektování ostatních limitů využití území.

– Požadavek se regulačního plánu netýká – jeho předmětem není prověřovat rozsah či způsob využití zastavitelných ploch, které vymezil územní plán, ale upřesňovat podmínky pro vymezení a využití pozemků v těchto plochách a stanovovat požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

e) *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklo dopravu.*

– Požadavek na zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy spádového území sídelních center je řešitelný na úrovni územního plánu, nikoli v rámci dílčího území, řešeného regulačním plánem. Územní podmínky pro veřejnou hromadnou dopravu jsou rovněž stabilizovány a rozvíjeny územním plánem.

✓ Regulační plán rozvíjí prostupnost řešeného území pro bezmotorovou dopravu.

(53) *(Pro rozvojovou osu OSk1) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

a) *v rámci rozvoje nadřazené silniční sítě přednostně vytvářet podmínky pro přestavbu silnice I/7 na dálnici D7 v úseku Knovíz – Slaný, západ – Panenský Týnec – hranice Ústeckého kraje;*

– Zásada se území, řešeného regulačním plánem, netýká. Řešitelný je na úrovni územního plánu.

b) *podmínky pro bydlení a obslužné funkce spádového centra rozvíjet v městě Slaný;*

– Zásada se řešeného území netýká.

c) *rozvoj ekonomických aktivit podporovat zejména na území města Slaný, v plochách s přímou vazbou na dálnici D7 nebo silnici I/16 v nové trase.*

– Zásada se řešeného území netýká.

(54) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

a) *možnosti posílení dopravních vazeb obcí na dálnici D7;*

– Úkol se řešeného území netýká.

b) *v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků*

– Úkol se řešeného území netýká, je vztahen pouze k Červenému potoku na území Slaného.

Specifické oblasti

Řešené území leží mimo specifické oblasti.

Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Do řešeného území nezasahují plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury ani strategické rozvojové plochy, vymezené v kapitolách D.1. až D.3. ZÚR. Společné požadavky na rozhodování v těchto plochách a koridorech (kapitola D.4. ZÚR) se proto regulačního plánu netýkají.

Do řešeného území nezasahují ani plochy a koridory ÚSES, vymezené v kapitole D.5. ZÚR. Stanovené zásady ZÚR pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ani úkoly pro územní plánování se proto regulačního plánu netýkají.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Do řešeného území nezasahují žádné z přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, vyjmenovaných v kapitolách E.1. až E.3. ZÚR. Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území ani zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot se proto regulačního plánu netýkají.

Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území spadá dle ZÚR do krajinného typu **N04 – krajiny výrazně polyfunkční**.

*(206) ZÚR stanovují tyto **společné zásady**:*

a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajín;

✓ Hodnoty území a krajinný ráz jsou regulačním plánem chráněny nastavením podmínek využití pozemků a požadavků pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které směřují k rozvoji venkovského charakteru zástavby. Ekologická stabilita území je posilována navrženou zelení. Řešené území je rozvíjeno s ohledem na zachování a doplnění (resp. obnovu) pozitivních znaků krajinného rázu.

b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;

✓ Retence i akumulace vody je v řešeném území podporována, regulační plán vytváří podmínky pro realizaci potřebných opatření zejména vymezením veřejných prostranství a v nich umístěné zeleně a nastavením podmínek využití pozemků.

c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

✓ Sídelní struktura je respektována a dále rozvíjena s ohledem na zachování obrazu sídla. ZÚR na území obce nevymezují žádné plochy a koridory pro stavby, areály a funkce.

d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;

✓ Zásada je splněna již v územním plánu. Regulační plán toto řešení dále rozvíjí nastavením podmínek využití pozemků a požadavků pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které směřují k rozvoji venkovského charakteru zástavby.

e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;

- ✓ Regulační plán zásadu splňuje vymezením koridorů pro stromořadí v uličních prostranstvích na rozhraní nové zástavby a volné krajiny.

f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;

- ✓ Výška staveb je u rodinných domů omezena na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, u staveb občanského vybavení a drobného podnikání na 2 nadzemní podlaží a podkroví. Tato výšková hladina koresponduje s okolní zástavbou a napomáhá plynulému zapojení nových staveb do krajiny. Bližší zdůvodnění výškové regulace je uvedeno v kapitole 6.3 odůvodnění.

g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraji;

- ✓ Regulační plán zachovává historickou strukturu sídla a venkovský ráz jeho zástavby.

h) s výjimkou ploch a koridorů pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nevymezovat plochy pro stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;

- ✓ Vymezování ploch je předmětem územního plánu, nikoli plánu regulačního. Regulační plán nicméně nastavením požadavků pro umístění a prostorové uspořádání staveb efektivně vylučuje realizaci staveb, které by mohly negativně narušit hodnoty krajiny.

i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;

- ✓ Pohledová scenérie sídla nebude negativně narušena – nová zástavba naváže svou strukturou, hmotami, měřítkem i tvarovým, materiálovým a barevným řešením na venkovský charakter stávající zástavby a doplní sídlo v jeho stávající logice uspořádání. Budou zachovány charakteristické pohledy a pohledové vazby mezi sídlem a krajinou.

j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu;

- Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou krajinu.

k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně);

- Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou krajinu.

l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;

- ✓ Vymezování rozvojových ploch je předmětem územního plánu, nikoli plánu regulačního. Regulační plán nastavením požadavků pro umístění a prostorové uspořádání staveb vylučuje realizaci staveb, které by mohly negativně narušit hodnoty krajiny, místní kulturně historické dominanty (věž kostela) anebo panorama sídla.

m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

- ✓ Regulační plán vytváří podmínky pro retenci a akumulaci dešťových vod, brání jejich zrychlenému odtoku z území a tím snižuje riziko povodní. Zemědělská závlahová zařízení nejsou v řešeném území podporována (jde o plochy smíšeného bydlení), nicméně v případě potřeby je možné vybudovat závlahy pro veřejnou zeleň (v rámci staveb a zařízení technické infrastruktury, resp. objektů hospodaření s dešťovými vodami).

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

– Požadavek se regulačního plánu netýká, řešitelný je na úrovni územního plánu.

(219) (Pro Krajiny výrazně polyfunkční) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;

✓ Zásada bude (poněkud paradoxně) splněna realizací zástavby v řešeném území. Zatímco v současnosti tvoří téměř celé řešené území ekologicky nestabilní pozemky (orná půda, zastavěné plochy a ostatní plochy), po realizaci zástavby se část orné půdy změní na zastavěné a ostatní plochy (tím se ekologická stabilita nezmění), ovšem další poměrně významná část bude změněna na zahrady (které jsou řazeny mezi pozemky ekologicky stabilní). Dojde tedy ke zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability. Regulační plán této pozitivní změně dále napomáhá stanovením minimálního podílu nezaplněných ploch na stavebních pozemcích a vymezením zahradních částí pozemků, které lze jen velmi omezeně stavebně využít.

b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);

✓ Plošně rozsáhlá změna byla navržena již v platném územním plánu – šlo o vymezení zastavitelných ploch pro smíšené bydlení, z nichž jsou v obci nejrozsáhlejší plochy SV1 a SV2, řešené nyní podrobně regulačním plánem. Územní plán realizaci kompenzačních opatření nepožadoval. Regulační plán nicméně i tak požaduje retenci a zasakování dešťových vod co nejbližší místu jejich spadu, zachovává a dále rozvíjí prostupnost území (včetně vytvoření předpokladů pro budoucí propojení) a rozvíjí uliční a další veřejnou zeleň.

c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

– Požadavek se řešeného území netýká, neboť jde o plochy smíšeného bydlení a nikoli o volnou zemědělskou krajinu.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Do řešeného území nezasahují žádné z veřejně prospěšných staveb a opatření, vymezených v ZÚR.

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR25. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí – na území obce Hořešovice: RK 1101, RK 1102.

– Oba prvky ÚSES, jež mají být zkoordinovány, leží kompletně mimo řešené území. Koordinace nemohla být v rámci regulačního plánu provedena.

Požadavky na řešení v ÚPD obcí

– Pro Hořešovice nejsou v kapitole H.2. ZÚR stanoveny žádné požadavky na řešení v ÚPD (a nejsou tedy stanoveny ani pro území, řešené regulačním plánem).

4.4 Vyhodnocení souladu s Územním plánem

Požadavky, vyplývající z platného územního plánu, jsou v regulačním plánu respektovány. Jde zejména o podmínky využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, požadavky spojené s využitím vymezených zastavitelných a transformačních ploch (dříve „ploch přestavby“) a vymezené veřejné prospěšné stavby.

Podrobné odůvodnění souladu je uvedeno níže v kapitole 5 odůvodnění, podkapitole „Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a z územního plánu“.

5 Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Požadavky zadání jsou níže uvedeny *kurzívou* (v důvodných případech jsou zestručněny při zachování jejich smyslu).

Pod každým požadavkem je popsáno jeho zapracování do regulačního plánu:

Vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou plochy SV1, SV2 a SV7, vymezené v platném Územním plánu Hořešovice. Součástí řešeného území budou také plochy, nezbytné pro napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu.

- ✓ Požadavky zadání jsou splněny, podrobnosti viz kapitola 6.1 odůvodnění.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán navrhne plošné uspořádání řešeného území s cílem vytvořit optimální podmínky pro rozvoj smíšené obytné zástavby.

- ✓ Požadavek je splněn, uspořádání řešeného území je navrženo s ohledem na redukci vzájemných negativních vlivů jednotlivých využití v území i jeho okolí. Pozemky pro rodinné domy jsou vymezeny v klidnější západní části území a ve vazbě na volnou krajinu. Pozemky s možností umístění občanského vybavení jsou navrženy ve vazbě na páteřní komunikaci (předpoklad komerčního využití) a při okraji obytné zástavby (předpoklad sociálních služeb – DPS). Pozemky s nejširší paletou využití, zahrnující i drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby, jsou situovány v návaznosti na stávající zemědělský areál a do sousedního brownfieldu.

Bude vymezena síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků, včetně napojení pozemků na síť technické infrastruktury. Uvažováno bude rovněž s výhledovými komunikačními propojeními mimo řešené území.

- ✓ Požadavky jsou splněny, vymezená síť veřejných prostranství dopravně napojuje všechny vymezené parcely a umožňuje jejich napojení na síť technické infrastruktury. Reflektována a rozvíjena jsou také propojení mimo řešené území, doporučené vazby jsou vymezeny v Hlavním výkrese. Vymezená veřejná prostranství i požadavky, které je nutné splnit v případě rozšiřování uliční sítě, odpovídají ustanovením § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. (ta navazuje na původní vyhlášku č. 501/2006 Sb.). Rozsah veřejných prostranství bez započtení komunikací je cca 3000 m² (= cca 7% rozlohy řešeného území), což odpovídá požadavku § 15 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Dále budou stanoveny podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků, na vhodných místech bude navržena konkrétní parcelace. Minimální velikost pozemků bude vycházet z územního plánu a bude upřesněna s ohledem na specifika dané části řešeného území.

✓ Regulační plán stanoví jak podmínky pro vymezení a využití stavebních pozemků (kapitoly 2.1 a 2.2 výroku), tak konkrétní parcelaci v zastavitelných plochách SV1 a SV2. Dodržena je minimální velikost pozemků dle ustanovení územního plánu, tedy 800 m² pro RD v zastavitelných plochách (resp. 1200 m² pro dvojdům) a 600 m² v zastavěném území. Podmínky využití pozemků rovněž vychází z územního plánu a jsou upřesněny s ohledem na polohu daného pozemku (v případě pozemků rodinných domů jsou zúženy, u ostatních pozemků je akcentována možnost dalších způsobů využití jejich přesunem do hlavního využití pozemků, přičemž podmínka územního plánu nezvýšit dopravní zátěž a nesnížit kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení zůstává nezměněna). Všechny stavební pozemky jsou vymezeny ve vazbě na uliční prostranství a jsou pro ně nastaveny požadavky na řešení parkování v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. (v zadání požadovaný soulad s technickou normou již není platnou legislativou vyžadován).

V ploše SV1 bude zohledněna existující studie zástavby, resp. z této studie vycházející podrobnější řešení.

✓ Regulační plán je zkoordinován s aktualizovanou verzí uvedené studie zástavby i se souběžně připravovanou projektovou dokumentací na komunikace a sítě v zastavitelné ploše SV1.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví závazné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb s cílem vhodně navázat na venkovský charakter stávající zástavby a její charakteristické rysy, jako jsou objemy a výšky staveb, jejich materiálové provedení, tvary střech, apod.

✓ Závazné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny v kapitole 3 výroku. Pro stavby (včetně drobných staveb, oplocení, zpevněných ploch apod.) jsou stanoveny zejména požadavky na umístění hlavních i ostatních budov, na jejich výškové osazení, maximální výšku, tvarové řešení (včetně sklonů a tvarů střech), architektonického výrazu, materiálového a barevného řešení – podrobné odůvodnění je níže v kapitole 6.3. Stanovené požadavky respektují podmínky prostorového uspořádání, stanovené platným územním plánem.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude chránit charakter stávající obytné zástavby sídla, navržená zástavba na tento charakter přiměřeně naváže. Bude prověřeno zachování historických hospodářských budov v jihovýchodním výběžku řešeného území (parc. č. st. 11/2 a st. 11/3).

✓ Navržená regulace navazuje na charakter stávající obytné zástavby sídla, požadovaný tvar a hmotové uspořádání budov vychází z archetypu venkovského domu, typického pro zdejší region (podrobné odůvodnění viz kapitola 6.3). Zachování uvedených hospodářských budov bylo prověřeno, přičemž budova na pozemku parc. č. 11/2 je přestavěným starším objektem, který kromě celkového hmotového řešení (jednoduchý podlouhlý kvádr se sedlovou střechou tradičního sklonu a krytiny) nevykazuje výjimečné architektonické kvality. Na fasádě budovy na parc. č. 11/3 se zachovalo několik hodnotných prvků (zaklenutá nadpraží oken a jejich rámování), nicméně objekt jako celek rovněž nevykazuje výjimečné architektonické kvality; na jeho část je navíc podle informací od majitele vydán demoliční výměr. Pro řešení hospodářských budov v jihozápadním výběžku řešeného území proto regulační plán nastavuje stejné podmínky, jako jinde v řešeném území, bez doplňujících požadavků.

Chráněna bude hodnotná zeleň v řešeném území, zejména vzrostlé listnaté stromy ve vazbě na silnici do Hořešoviček. Budou navrženy plochy pro doplnění zeleně, zejména na rozhraní nové zástavby a volné krajiny. V rámci uličních profilů bude počítáno s výsadbou stromů.

✓ Hodnotná zeleň v řešeném území je chráněna prostorovým vymezením v Hlavním výkrese a stanovením požadavku na její zachování – jde o dva listnaté stromy ve vazbě na silnici do

Hořešoviček. Další stromy pod hřbitovem by rovněž měly být zachovány, leží však již mimo území, řešené regulačním plánem. Na rozhraní zástavby a volné krajiny i v uličních profilech jsou vymezeny koridory pro stromořadí, ve kterých je požadováno vysadit malé a střední stromy místně původních druhů.

Rozvíjena bude prostupnost území a kvalita veřejných prostranství.

✓ Prostupnost území je rozvíjena navrženou sítí uličních prostranství a doporučených komunikačních propojení. Pro zajištění kvality veřejných prostranství jsou v kapitole 4.1 výroku stanoveny požadavky na jejich řešení v dopravně zklidněném režimu, na redukci zpevněných ploch ve prospěch zeleně a výsadbu stromů i na materiálové a barevné řešení zpevněných ploch a případných opěrných zídek.

V rámci řešení regulačního plánu lze rozvíjet i další výše neuvedené hodnoty území.

✓ Regulační plán respektuje stávající hodnoty (viz Koordinační výkres) – v řešeném území jde především o dopravní a technickou infrastrukturu, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo hřbitova a křížek naproti vstupu na hřbitov.

Mezi rozvíjené hodnoty patří mimo výše uvedených také kvalita obytného prostředí, rozvíjená nastavením podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb – například vymezením zahradních částí pozemků, kde je omezeno umístování staveb a je kladen důraz na vytvoření klidných zelených „vnitrobloků“.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán stanoví požadavky na uspořádání veřejných prostranství, aby v jejich rámci vznikl adekvátní prostor pro motorovou dopravu, pro pěší a cyklisty, pro parkování vozidel, pro veřejnou zeleň a pro bytové plochy.

✓ Požadavky na uspořádání veřejných prostranství jsou stanoveny v kapitole 4.1 výroku a doplněny závazným vymezením některých prvků v Hlavním výkrese (typy komunikací, koridory pro stromořadí, ...), přičemž je vytvořen adekvátní prostor pro všechna výše uvedená využití. Regulační plán zohledňuje studii zástavby pro plochu SV1 a z ní vycházející podrobnější řešení.

Pozemní komunikace pro dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků budou navrženy jako místní komunikace funkční skupiny C (obslužné) anebo D1 (obytné zóny). Svými parametry budou umožňovat přístup požární techniky a vozidel pro svoz odpadu a jejich řešení bude minimalizovat nutnost zřízení obratišť na slepě zakončených komunikacích.

✓ Požadavek je splněn – regulační plán požaduje dopravně zklidněné komunikace s tím, že při řešení komunikace v režimu zóny 30 bude mimo vozovky vybudován i chodník. Šířky uličních prostranství jsou navrženy tak, aby umožňovaly umístění komunikací v souladu s platnou legislativou, včetně přístupu požární techniky a vozidel pro svoz odpadu. Navržená uliční síť je v západní části řešeného území zokruhovaná (bez slepých konců). Ve východní části území je vzhledem k jeho podlouhlému tvaru navrženo dočasné obratiště s tím, že výhledově je doporučeno realizovat komunikační propojení směrem k ČOV a tím zokruhovat komunikace i v této části sídla.

V rámci veřejných prostranství bude kladen důraz na zajištění podmínek pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů a budou nastaveny podmínky pro výsadbu stromů. Umístování parkovacích stání a vjezdů na pozemky bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

✓ Požadavky jsou zpracovány do kapitol 4.1 a 4.3 výroku.

Regulační plán navrhne koncepci všech systémů technické infrastruktury, nezbytných pro obsluhu řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace), a to na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí a navržena lokalizace nových objektů technické infrastruktury,

včetně případných objektů a zařízení mimo řešené území. Rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní.

- ✓ Požadavky jsou splněny, regulační plán v kapitole 4.4 stanoví základní koncepci všech uvedených systémů technické infrastruktury a v Hlavním výkrese vymezuje doporučené napojovací body. Bilanční výpočty jsou zahrnuty do kapitoly 6.4 odůvodnění. V rámci uličních prostranství je navržen dostatečný prostor pro nové objekty technické infrastruktury; jejich potřeba a rozsah budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci spolu s polohou a dimenzemi sítí. Stávající sítě v řešeném území a jejich ochranná pásma jsou respektovány, v případě potřeby budou jejich přeložky navrženy v navazující projektové dokumentaci.

Dešťové vody z veřejných prostranství budou likvidovány vhodným způsobem co nejbližší místu jejich spadu. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány v rámci pozemku.

- ✓ Regulační plán požaduje likvidovat srážkové vody na vlastních pozemcích staveb, přičemž voda ze střech a zpevněných ploch má být přednostně akumulována a využita. Na veřejných prostranstvích je požadováno dešťovou vodu likvidovat co nejbližší místa spadu, v případě nedostatečnosti zasakovacích ploch je umožněno přebytečnou vodu odvést do dešťové kanalizace.

Regulační plán prověří podmínky pro umístění stavby sociálních služeb (Domov pro seniory) a pro umístování dalšího občanského vybavení. Pokud to bude účelné, vymezí pro tyto stavby samostatné pozemky.

- ✓ Podmínky pro umístění Domova pro seniory i dalšího občanského vybavení byly prověřeny a jsou pro ně na vhodných místech vymezeny dva pozemky (O). Další občanské vybavení lze v případě potřeby umístovat i na pozemcích smíšeného využití (S), pokud tím nedojde ke zvýšení dopravní zátěže a snížení kvality životního prostředí a pohody bydlení.

Pro realizaci vodovodních řadů je nezbytné zkapacitnit stávající vodovodní řad, který zásobuje oblast Louny – Jihovýchod. Prokázání splnění této podmínky bude předmětem dalších fází povolování stavby.

- ✓ Regulační plán požadavek respektuje, příslušný vodovodní řad se ovšem nenachází v řešeném území. Řešení dostatečné kapacity vodovodu bude předmětem navazující projektové dokumentace.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby budou vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Půjde zejména o vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury a vybrané pozemky veřejných prostranství.

- ✓ Regulační plán vymezuje tři veřejně prospěšné stavby pro veřejná prostranství a v nich umístěnou dopravní a technickou infrastrukturu, přičemž právo vyvlastnění je stanoveno pro Obec Hořešovice.

Požadavky na asanace

Regulační plán nemusí stanovit žádné požadavky na asanace. Návrh případných asanací se zaměří především na stavby, které narušují celkový obraz sídla a jejichž architektonicko-urbanistická hodnota je minimální.

- ✓ Regulační plán v souladu se zadáním nestanoví požadavky na asanace. U stavby na pozemku parc. č. st. 144 v jihovýchodní části řešeného území, která svým charakterem nezapadá do vesnické zástavby, je požadováno nezvětšovat její objem a upravit adekvátním způsobem vzhled fasád pro její lepší zapojení do okolí; celková demolice však není nezbytná, stavba se v dálkových pohledech příliš neuplatňuje.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Požadavky vyplývající pro řešené území z Územně analytických podkladů ORP Slaný, které jsou řešitelné v regulačním plánu:

Řešit architektonické a výtvarné uspořádání veřejných ploch ve městech a obcích.

- ✓ Požadavek je promítnut do kapitoly 4.1 výroku, kde jsou stanoveny požadavky na řešení veřejných prostranství, včetně použitelných materiálů a barevnosti.

Navrhnout opatření pro zlepšení stavu historicky a architektonicky cenných objektů.

- ✓ Historicky a architektonicky cenné objekty se v řešeném území nenacházejí. Regulační plán nicméně nastavuje podmínky pro zachování křížku naproti hřbitovu (který je chráněn jako hodnota území) a pro kultivaci jeho okolí. Určitou hodnotu má také drobná lokální dominanta zděné trafostanice, která je dosud funkční a regulační plán nastavuje podmínky pro její zachování.

Navrhnout lokalizaci nových veřejně prospěšných staveb, zejména těch, které vyplývají z návrhu na řešení technické infrastruktury (komunikace, vodovodní řady, kanalizační řady, plynovodní řady, trafostanice a další) a těch, které slouží jako nekomerční občanská vybavenost.

- ✓ Veřejně prospěšné stavby VPS.1 až VPS.3 jsou vymezeny pro veřejná prostranství a pro umístění dopravní a technické infrastruktury v jejich rámci, a to na pozemcích, které v současnosti nejsou v majetku obce.

V řešeném území je vymezen pozemek pro Domov pro seniory, u kterého se však předpokládá provozování v komerčním režimu – veřejně prospěšná stavba pro nekomerční občanskou vybavenost zde proto není vymezena.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů. V řešeném území jde zejména o ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury, území archeologických nálezů I. a II. kategorie, ochranné pásmo hřbitova a pozemky s I. a II. třídy ochrany ZPF.

- ✓ Všechny limity využití území, vyplývající ze zvláštních právních předpisů (včetně těch výše uvedených), jsou regulačním plánem respektovány. Síť technické infrastruktury je v případě potřeby umožněno přeložit.

Další požadavky vyplývající z projednání Návrhu zadání regulačního plánu:

V rámci řešení regulačního plánu bude prověřena existence staré ekologické zátěže.

- ✓ Existence starých ekologických zátěží byla prověřena. V řešeném území (ani jinde na území obce) nejsou podle Národní databáze kontaminovaných míst SEKM3 žádné takové zátěže evidovány.

V rámci řešení regulačního plánu bude prověřen požadavek na vymezení ploch obytné zástavby tak, aby nedocházelo k nadlimitnímu ovlivňování hlukem stávající a budoucí obytné zástavby, případně bude prověřeno stanovení podmínek využití ploch a prostorového uspořádání území tak, aby bylo zajištěno splnění požadavků na ochranu před hlukem překračujícím hygienické limity hluku stanovené obecně závazným právním předpisem.

- ✓ Plochy smíšené obytné zástavby jsou vymezeny již platným územním plánem, regulační plán žádné nové plochy nevymezuje. Vymezení stavebních pozemků v těchto plochách (resp. podmínky pro jejich vymezení) a podmínky pro využití těchto pozemků nicméně regulační plán upřesňuje v souladu s požadavky zadání:

- Pro ochranu před hlukem, překračujícím hygienické limity, jsou pozemky pro čisté bydlení (rodinné domy) vymezeny v klidnější západní části území, zatímco ve východní části jsou navrženy pozemky pro smíšené využití. Pozemky při severovýchodní hranici řešeného území se obrací k potenciálně rušivému zemědělskému areálu svými zahradami, což napomůže jejich hlukovému odclonění. V jihovýchodní části území (tj. v nerozparcelovaném zemědělském brownfieldu) bude vhodné hlukové odclonění řešeno podle potřeb umísťovaného využití v rámci navazující projektové dokumentace.
- Silnice III/23722, procházející mezi oběma částmi řešeného území, má nízké dopravní zatížení a navíc je vedena v zářezu (na severu mírném, směrem k jihu hlubším), který napomáhá hlukovému odclonění zástavby. Prověření hlukové zátěže od rozšiřované dálnice D7, provedené v rámci přípravy tohoto rozšíření, proběhlo s vyhovujícím výsledkem.
- U nově umísťovaných staveb občanského vybavení, drobného komerčního podnikání, nerušící výroby a služeb je požadováno, aby svým charakterem a kapacitou v přílehlé lokalitě nezvýšily dopravní zátěž a nesnížily kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení.

V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do regulačního plánu zapracuje návrh pozemků (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

✓ Požadavky civilní ochrany dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., které je reálné a potřebné zajistit přímo v rámci řešeného území, jsou zapracovány do kapitoly 6.2 výroku regulačního plánu. Ostatní požadavky budou zajištěny jinde na území obce či mimo obec – podrobný přehled je uveden níže v kapitole 6.6 odůvodnění.

Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a z územního plánu

Z Politiky územního rozvoje a ze Zásad územního rozvoje nevplývají pro řešené území žádné zvláštní požadavky.

✓ Podrobné vyhodnocení souladu s PÚR a nadřazenou územně plánovací dokumentací je uvedeno v kapitole 4 odůvodnění.

Požadavky vyplývající z Územního plánu Hořešovice:

Je navržena přestavba rozsáhlého výrobního areálu – plocha přestavby SV7.

✓ Na ploše přestavby SV7 jsou vymezeny areály se smíšeným využitím, které umožňují pojmout přestavbu území různými způsoby, dle záměrů a potřeb jejich vlastníků – od využití pro nerušící výrobu a drobné podnikání až po rozparcelování na pozemky pro rodinné domy. Regulační plán v této ploše záměrně nevymezuje konkrétní pozemky, aby zachoval flexibilitu jejího využití a prostorového uspořádání, ale zároveň nastavuje jasné podmínky pro tvar, uspořádání a ráz staveb (stejně jako jinde v řešeném území), aby zajistil návaznost na stávající vesnickou zástavbu v okolí a vytvořil podmínky pro rozvoj venkovského charakteru prostředí.

Využití plochy SV1 je podmíněno zpracováním územní studie a podmínkou, že musí být využívána komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu; rozloha veřejného prostranství v ploše SV1 bude 0,12 ha.

✓ Pro plochu SV1 byla zpracována studie zástavby, ze které regulační plán vychází a dále ji rozvíjí; navrženo je komplexní využití plochy, přičemž v současné době je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí na veškerou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu v ploše. Rozloha veřejných prostranství v ploše překračuje požadovaných 0,12 ha – navrženo je cca 0,18 ha.

Občanské vybavení v plochách smíšených obytných – venkovských (SV) nesmí rušit sousední plochy nad přípustné normy (hluku apod.) pro obytné zóny.

- ✓ Pozemky s možností umístování občanského vybavení jsou navrženy ve vazbě na páteřní komunikaci (předpoklad komerčního využití) a při okraji obytné zástavby (předpoklad sociálních služeb – DPS) a je pro ně stanovena podmínka, že svým charakterem a kapacitou nesmí v přílehlé lokalitě zvýšit dopravní zátěž a snížit kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení.

Na každé stavební parcele nového rodinného domu musí být dvě místa pro parkování vozidel, z nichž jedno by mělo být v garáži.

- ✓ Regulační plán závazně požaduje umístit na každém pozemku rodinného domu minimálně 2 parkovací stání se zpevněným povrchem; pro ostatní způsoby využití je požadováno realizovat základní počet parkovacích stání dle vyhlášky č. 146/2024 Sb..

Do nově vybudované splaškové kanalizace nebudou zaústovány dešťové vody z objektů ani vody z bazénů; u každého rodinného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím.

- ✓ Na stavebních pozemcích je vyžadováno zasakovat dešťové vody v rámci pozemku, případně je dále využít (pro zálivku, a podobně). Dešťové vody z veřejných prostranství musí být likvidovány co nejbližší místu jejich spadu (například zasakováním do veřejné zeleně); pouze při nedostatečné kapacitě těchto prvků lze přebytečnou vodu odvádět do dešťové (nikoli splaškové!) kanalizace.

Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně.

- ✓ Požadavek je splněn, viz předchozí bod.

Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce Hořešovice.

- ✓ Regulační plán rovněž s plynofikací nepočítá.

Podmínky využití a prostorového uspořádání, stanovené pro plochy Smíšené obytné – venkovské (SV), budou respektovány.

- ✓ Podmínky ploch SV jsou respektovány. Pro jednotlivé části řešeného území jsou v souladu s charakterem těchto částí upřesněny do regulativů pro pozemky rodinných domů (B), pozemky občanského vybavení a bydlení (O) a pozemky smíšeného využití (S).

Respektována bude rovněž veřejně prospěšná stavba – vodovod V1 a kanalizace K1 pro napojení zastavitelné plochy SV2.

- ✓ Obě veřejně prospěšné stavby jsou respektovány – nacházejí se za hranicí řešeného území a návrh regulačního plánu se jich nedotýká. Obě lze využít pro napojení zastavitelné plochy SV2, pokud nebudou vodovod a kanalizace umístěny v rámci veřejného prostranství, vymezeného v souladu s požadavkem vlastníka plochy SV2 při její severní hranici.

Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán v souladu se zadáním nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán může vymezit plochy, jejichž využití bude podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tedy smlouvy o spoluúčasti žadatele (investora) na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

- ✓ Potřeba vymezení ploch, jejichž využití by bylo třeba podmínit uzavřením plánovací smlouvy, při zpracování regulačního plánu nevyplývala – plochy nejsou vymezeny.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky na obsah regulačního plánu

- ✓ Obsah regulačního plánu odpovídá příloze č. 9 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., který v tomto ohledu nahradil původní vyhlášku č. 500/2006 Sb. (nyní již neplatnou).

Požadavky na grafickou část regulačního plánu

- ✓ Grafická část regulačního plánu i jeho odůvodnění obsahují požadované výkresy v odpovídajících měřítkách.

Požadavky na formát souborů regulačního plánu

- ✓ Textová část i odůvodnění regulačního plánu jsou zpracovány ve formátu *.docx a v souladu s požadavky Přílohy č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb. jsou odevzdány také ve formátu *.pdf/A.
- ✓ Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu je zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK a v souladu s požadavky Přílohy č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb. je odevzdána ve formátech *.png a *.pdf/A.

Vektorová data jsou v souladu s požadavky Přílohy č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb. odevzdána ve formátu *.dxf (a nikoliv dwg, jak předpokládalo zadání – jde o důsledek změny legislativy).

Další požadavky vyplývající z projednání Návrhu zadání regulačního plánu

V regulačním plánu respektovat vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zpracována následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- ✓ Požadavky jsou v souladu se zadáním zpracovány do kapitoly 6.8 odůvodnění, nazvané Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, a pod legendu Koordinačního výkresu.

6 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

6.1 Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území vychází z usnesení zastupitelstva obce Hořešovice ze 16.6.2021, které požadovalo zpracovat regulační plán pro plochy označené v územním plánu jako SV1, SV2 a SV7. Jde o dvě zastavitelné plochy (příčemž na ploše SV1 je již připravován projekt výstavby RD, na ploše SV2 zatím konkrétní záměr výstavby není) a o transformační plochu bývalého zemědělského areálu SV7 (která je dnes z velké části brownfieldem a je žádoucí nastavit podmínky pro její další využití a uspořádání). Dále jsou do řešeného území zahrnuty plochy, nezbytné pro jeho napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, a tedy klíčové pro realizaci navrženého řešení.

Plochy, tvořící řešené území, představují v souladu s platným územním plánem zcela zásadní potenciál pro plošný rozvoj obce, neboť jde o 4,3 ha (77%) z celkových 5,6 ha dosud nevyužitých rozvojových ploch pro smíšené venkovské bydlení. Nastavení podrobnější regulace pro tyto plochy tedy významným způsobem podpoří zachování venkovského rázu Hořešovic.

6.2 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Plošné uspořádání řešeného území je navrženo s cílem vytvořit optimální podmínky pro rozvoj smíšené obytné zástavby, do které lze v souladu s platným územním plánem zahrnout i občanské vybavení, drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby a další využití. Jednotlivé způsoby využití jsou rozmístěny s ohledem na navazující zástavbu a na minimalizaci vzájemných rušivých vlivů – v západní části řešeného území jsou především pozemky pro rodinné domy a pozemek pro sociální služby (Domov pro seniory), ve východní části především pozemky pro smíšené využití. Vymezena je síť veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků, včetně jejich napojení na síť technické infrastruktury.

Podmínky pro vymezení pozemků

Regulační plán vymezuje uliční čáry a doporučené hranice mezi stavebními pozemky:

- **Uliční čáry** jsou závaznými hranicemi mezi stavebními pozemky a uličními prostranstvími a definují tak uliční osnovu území, včetně logických prostorových propojení, šířkových profilů ulic a křižovatek a prostoru pro veřejnou zeleň. Uliční čáry jsou vymezeny tak, aby byly splněny požadavky vyhlášky č. 146/2021 Sb. (šířky veřejných prostranství dle § 9), vyhlášky č. 157/2024 Sb. (vymezení veřejných prostranství v rozsahu dle § 15 odst. 5) a požadavky další platné legislativy. V ploše SV1 vychází vymezení uličních čar z projektu technické a dopravní infrastruktury (ing. Hykšová 2023), který navazuje na studii zástavby od arch. Bořeckého a má již vydané pravomocné územní rozhodnutí. V plochách SV2 a SV7 jsou uliční čáry vymezeny s ohledem na územní souvislosti a požadavky vlastníků pozemků. Kromě ulic, nezbytných pro dopravní napojení stavebních pozemků, je pamatováno také na veřejná prostranství a veřejnou zeleň – vymezeno je prostranství pro odpočinek a setkávání ve vazbě na stávající trafostanici a rozsáhlé plochy pro veřejnou zeleň v rámci uličních profilů v ploše SV1. Zohledněna jsou také výhledová propojení mimo řešené území. Doplnění dalších uličních prostranství je umožněno při dodržení stanovených šířkových parametrů a logiky vymezení – důvodem je možnost pružně reagovat na případné změny v území (parcelace některého z areálů, doplnění prostupu, apod.) beze změny regulačního plánu.
- **Hranice mezi stavebními pozemky** jsou stanoveny jako doporučené. Cílem je zajistit přiměřenou flexibilitu využití a uspořádání území – např. posunutí vzájemné hranice pozemků s ohledem na terén, oddělení malého pozemku pro veřejnou technickou infrastrukturu anebo sloučení dvou sousedních pozemků, plánuje-li vlastník umístění rozsáhlejší stavby nebo vytvoření velké zahrady. Zásady, které je při změnách hranic stavebních pozemků nutné

dodržet, jsou nastaveny tak, aby byly zachovány urbanistické kvality území a podmínky pro jeho rozvoj (včetně adekvátní hustoty zástavby) a aby nedošlo k omezení práv vlastníků sousedních pozemků. Doporučené hranice mezi stavebními pozemky jsou vymezeny tak, aby byl každý z pozemků napojen na veřejně přístupnou komunikaci, aby na něm bylo možné vyřešit parkování vozidel podle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a aby byl napojitelný na sítě technické infrastruktury. Minimální velikost pozemků vychází z územního plánu.

Podmínky pro využití pozemků

Podmínky pro využití pozemků jsou převzaty z regulativů územního plánu a upřesněny s ohledem na polohu jednotlivých pozemků a z ní vyplývající potenciály a omezení:

- Všechny **stavební pozemky** se dle územního plánu nacházejí v Plochách smíšených obytných - venkovských (SV). Zúžením regulativů těchto ploch (popř. přesunem některých podmíněně přípustných využití do hlavního využití tam, kde jsou splněny podmínky územního plánu) jsou odvozeny podmínky pro Pozemky rodinných domů (B), Pozemky občanského vybavení a bydlení (O), Pozemky smíšeného využití (S), Pozemky uličních prostranství (U) a Pozemky přírodní zeleně (P). Přitom je zachována přiměřená míra flexibility využití pozemků, daná již územním plánem (např. podmíněně přípustná možnost drobného komerčního podnikání a nerušící výroby a služeb na pozemcích rodinných domů). Zachovány jsou také podmínky prostorového uspořádání (stanovující zejména intenzitu využití pozemků) a další požadavky, stanovené územním plánem, jako je vsakování dešťových vod na vlastním pozemku a dvě parkovací stání na každé stavební parcele nového RD. Podmínky využití stavebních pozemků jsou dále upřesněny tak, aby bylo zajištěno splnění požadavků na ochranu před hlukem překračujícím stanovené hygienické limity – u potenciálně rušivých využití je požadováno nezvyšovat dopravní zátěž v území a nesnižovat kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení.
- Pozemky **uličních prostranství** a **přírodní zeleně** (U a P) zasahují kromě Ploch smíšených obytných - venkovských (SV) částečně také do dalších ploch, vymezených územním plánem. Jde jednak o plochy Zeleň - přírodního charakteru (ZP) a dále o zemědělské plochy Orná půda (NZo) a Polní cesty. Na těchto místech budou dodrženy regulativy územního plánu pro uvedené plochy – regulační plán zde v souladu s územním plánem navrhuje pouze nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu, stezky pro pěší a výsadbu zeleně. Na pozemcích uličních prostranství a přírodní zeleně jsou dále doplněny požadavky na umístování sítí technické infrastruktury a stromořadí, jež směřují k rozvíjení venkovského charakteru prostředí a doplňují tak do podmínek využití pozemků rozměr, který nebylo možné stanovit v územním plánu.

6.3 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Společným cílem stanovených podrobných podmínek je zajistit, v souladu se schváleným Zadáním regulačního plánu, aby nové stavby svým umístěním, tvarem i vzhledem navazovaly na venkovský charakter stávající zástavby v okolí a její charakteristické rysy (objemy a výšky staveb, materiály, tvary střech, ...). Podmínky prostorového uspořádání, stanovené platným územním plánem, jsou respektovány a dále významně doplněny a zpřesněny.

Umístění a osazení staveb

Pro regulaci umístění staveb se vymezují:

- **Stavební čáry**, které regulují odstup staveb od veřejného prostranství a stanoví základní požadavky na stavební mezery. Obecná definice otevřené stavební čáry (dle § 12 písm. n) stavebního zákona) je přitom zpřesněna s ohledem na místní podmínky a navázání na charakter okolní zástavby – zejména je upřesněna možnost odchylky či ustoupení průčelí budov od stavební čáry a minimální šířka stavební mezery. Definovány jsou podmínky pro

stavební čáru volnou a pro vzájemné rozhraní dvojdomů, které dále zpřesňují podmínky pro umístění staveb v souladu s charakterem okolní zástavby. Stavební čáry jsou vymezeny tak, aby hlavní stavby byly umístovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářely, stejně jako je tomu v tradiční venkovské zástavbě; přitom odstup 4 m je průsečíkem mezi legislativními požadavky (např. na vzdálenost oken obytných místností od okraje vozovky) a charakterem venkovské zástavby (kde hlavní stavby stojí buď přímo na uliční čáře, nebo od ní mírně odstupují).

- Podmínky pro **prostor mezi uliční a stavební čarou** a pro **zahradní části pozemků**, v nichž je omezeno umístování staveb. Důvodem je nenarušit charakter ulice, který je v tradiční venkovské zástavbě spoluutvářen hmotami hlavních staveb (a nikoli drobnými přístavky či garážemi), a zajistit zahradní charakter vnitrobloku s minimem staveb a s především rekreační a pěstiteckou funkcí, který je pro okolní zástavbu rovněž charakteristický. Ve spojení se stavebními čarami je cílem této regulace také zabránit umístování rodinných domů doprostřed parcel, které je (bohužel) běžné v mnohých suburbiích, ale venkovskému prostředí je zcela cizí.
- Podmínky pro **odstup staveb od hranice sousedního stavebního pozemku**, které shrnují zákonné požadavky na odstupy staveb a upřesňují maximální rozsah, v jakém smí stavby přiléhat k hranici sousedního pozemku. Cílem je opět navázat na charakter okolní zástavby a omezit případné negativní vlivy staveb na sousední pozemky. V obci jsou doplňkové stavby běžně umístovány na hranici pozemku, toto řešení odpovídá charakteru území.

Cílem podmínek pro výškové osazení staveb je zajistit, aby stavby byly stejně jako v tradiční venkovské zástavbě přirozeně osazeny do terénu a plynule na něj navazovaly. Některé soudobé přístupy, jako je vytváření výrazných zářezů a náspů (často s využitím tvárníc ztraceného bednění) či dokonce rovnání celého pozemku do jedné roviny, do venkovského prostředí nepatří, v okolní zástavbě se nevyskytují a narušovaly by venkovský ráz prostředí – proto je regulační plán neumožňuje. Pro jednoznačnost nastavené regulace jsou v kapitole 7 textové části regulačního plánu definovány použité pojmy, zejména nadzemní a podzemní podlaží a rostlý a upravený terén.

Specificky jsou podmínky umístění a osazení staveb nastaveny u stávajících areálů, které měly historicky odlišnou půdorysnou strukturu než okolní obytná zástavba, a u kterých je ponechána možnost zachování původního uspořádání anebo transformace na ulicovou zástavbu rodinných domů. Cílem je v maximální míře navázat na venkovský charakter zástavby při současném zachování flexibility prostorového uspořádání.

Tvar a uspořádání staveb

Z hlediska tvaru staveb a jejich hmotového uspořádání směřuje regulační plán k archetypu venkovského domu, který má v regionu protáhlý obdélníkový půdorys s relativně úzkou štítovou stěnou a se sedlovou střechou o sklonu mírně menším než 45°. Obytné domy jsou zpravidla přízemní s půdním prostorem (či podkrovím) pod šikmou střechou, stavby občanského vybavení a některé hospodářské stavby bývají i patrové. Pouze nejvýznamnější stavby (kostel, škola, apod.) mívají jiný tvar střechy, než sedlovou. Doplňkové stavby mají mnohem menší hmotu, než stavby obytné a hospodářské, a vzhledově se jim přizpůsobují.

V případě Hořešovic je takové archetypální řešení zachováno u naprosté většiny zástavby. Narušují ho v podstatě jen bytovky, několik hal v areálu bývalého zemědělského družstva a několik rodinných domů z konce 80. let 20. století a novějších, přičemž v některých případech je možné míru narušení snížit vhodnými úpravami objektu. Za této situace je velmi vhodné novými stavbami navázat na původní archetyp a napomoci tak zachování venkovského charakteru zástavby v sídle. To je také cílem nastavených regulativů regulačního plánu:

- Požadován je **jednoduchý obdélníkový půdorys** s minimem nepravidelností (případně složený z více obdélníků do tvaru L, T nebo U) a se štítem na kratší straně půdorysu, přičemž šířka této strany musí odpovídat štítovým stěnám v tradiční zástavbě. Tvar a rozměry půdorysu jsou

velmi důležité, neboť nad ním je vystavěn objem budovy a půdorys tak do velké míry ovlivňuje hmotové působení celého objektu. Příliš nepravidelný, segmentový či jinak komplikovaný půdorys následně narušuje jednoduchou hmotu budovy, která pak působí ve vesnickém prostředí cizorodě. Stejně tak cizorodě působí stavby s příliš širokým štítem, který již zpravidla neumožňuje jednoduché souměrné uspořádání okenních otvorů, a který buď při správném sklonu střechy 38 – 45° vede k příliš vysokým stavbám (jež nepřiměřeně vybočují z okolní zástavby), anebo vybízí k realizaci střechy s malým sklonem (jež dobře zapadá do prostředí Alp, ale na typických domech v regionu se nevyskytuje).

- Co se týče **výškového řešení**, je požadováno řešit rodinné domy jako přízemní s obytným podkrovím a s výškou hřebene střechy maximálně 8 m; u hlavních staveb neurčených pro bydlení je přípustné o jedno podlaží a o 2 m výšky více. Důvodem je opět ohled na typickou vesnickou zástavbu, která tyto zásady také respektuje. Některé novější rodinné domy, které mají v přízemí garáž, dílnu či technické místnosti a obytná část je umístěna ve druhém podlaží a v podkroví, do zdejšího prostředí nezapadají – jsou typické spíše pro předměstskou zástavbu. Podobně omezení výšky vedlejších staveb na maximálně přízemí a podkroví se hřebenem ne výše než 6 m nad terénem vychází z tradiční vesnické zástavby. Omezení výšky bazénů vychází z potřeby zamezit jejich přílišné hmotě v jinak převážně nezastavěných zahradních částech pozemků, včetně nevhodných zastřešení, která se příliš pohledově uplatňují.
- Velmi zásadní částí každé stavby je její **střecha**, přičemž pro vesnické prostředí je typické, že střechy mají výrazný sklon (ve zdejším regionu zpravidla mezi 38° a 45°), a že se tím pádem jejich hmota i materiálové a barevné řešení významně uplatňují ve vnitřním i vnějším obrazu sídla. Jsou to do velké míry právě střechy, které určují ráz zástavby v sídle, jak je patrné z historických i současných vedut měst a vesnic. Proto jsou podmínky pro řešení střech nastaveny dost striktně, včetně konkrétního sklonu, požadavku na směr hřebene a na sedlový nebo polovalbový tvar střechy. U staveb, kde nelze umístit podkroví, je umožněn i trochu mírnější sklon střechy (od 30°), aby nevznikaly příliš vysoké „slepé“ štíty, které zpravidla působí příliš mohutně a vzhledu budovy spíše škodí. U drobných přístaveb a vedlejších staveb je umožněna širší paleta řešení střech, neboť se v obrazu sídla uplatňují výrazně méně a i v tradiční zástavbě byly někdy zastřešovány například pultovou střechou s relativně malým sklonem.
- Regulace **vikýřů** má za cíl zabránit jejich přílišnému hmotovému uplatnění – stejně jako u tradiční zástavby má být hlavním objemem samotná stavba a její střecha a vikýře se mají uplatňovat pouze doplňkově. Tvary vikýřů jsou omezeny na regionálně typická řešení. Obdobný cíl má regulace fotovoltaických a solárních panelů, jakožto cizorodého prvku ve vesnické zástavbě – cílem je omezit jejich pohledové a hmotové uplatnění. Umístění **komínů** blízko ke hřebeni střechy vychází opět z archetypálního řešení venkovského domu, který měl obvykle topeniště umístěné poblíž středu půdorysu a komín tak ležel u hřebene střechy. Jsou zde nicméně i praktické důvody, neboť čím je komín blíže ke hřebeni, tím méně musí vyčnívat z roviny střechy, což má pozitivní dopad jak na statické řešení komínu, tak na míru jeho pohledového uplatnění.

Ráz staveb

Požadavek, aby budovy měly venkovský ráz, tj. aby navazovaly na tradiční vzhled venkovských staveb v regionu, je dán Zadáním regulačního plánu. Cílem je vhodně navázat na venkovský charakter stávající zástavby v sídle, její urbanistické a architektonické hodnoty, a dále je rozvíjet jako jednu z důležitých složek krajinného rázu a součást identity místních obyvatel. S ohledem na to jsou vyloučeny stavby, které přejímají ráz či typologii z jiného prostředí či regionu.

Pro jednotlivé prvky na obálkách budov (fasádách, střechách, atd.), které se při pohledu zvenčí pohledově uplatňují, jsou proto nastaveny regulativy, shrnující principy uplatňované na tradičních venkovských stavbách v regionu:

- **Fasády** jsou běžně omítány světlou omítkou, případně doplněnou dílčími prvky tlumených barev (římsy, lizény, ostění apod.) a někdy také přírodními materiály (kamenný sokl, dřevěný štít u některých hospodářských staveb, apod.). V tradiční venkovské zástavbě zdejšího regionu se nevyskytují průmyslové obklady fasád ani výrazné pestré barvy fasády; užívána nejsou ani cizokrajná či městská řešení (hrázdění, kyklopské zdivo, apod.).
- Na **střechách** se používá skládaná krytina tlumených červených anebo tmavých odstínů (hnědá, tmavě šedá). Cizí jsou velkoplošné krytiny, imitace tradičních materiálů a krytiny výrazně pestrých barev.
- **Okna** jsou tradičně obdélná a orientovaná na výšku, přičemž poměr jejich stran není ani blízký čtverci, ani zbytečně podlouhlý. Běžná okna jsou člena na dvě stejně široká křídla, případně i výškově rozdělena na spodní hlavní část okna a horní větrací díl; nečleněná bývají pouze malá okénka. Střešní okna ani velkoplošná zasklení se v tradiční zástavbě nevyskytují, ale jsou umožněna pro možnost lepšího provázání interiéru a exteriéru staveb a pro lepší využitelnost podkroví – jsou nicméně nastaveny podmínky, které zabrání nadměrnému uplatnění těchto prvků v rámci fasády či střechy. Okna ve štítové stěně bývají umístěna osově souměrně, aby nenarušovala jednoduchý ráz staveb. Okna mají klasické zasklení a rámy tlumených barev, nevyskytují se na nich novodobé příkrasy.
- Vnější **dveře a vrata** mívají obdélný tvar, případně dílčí prosklení či nadsvětlík, a jsou umístěny mimo štítové stěny staveb. Mají tlumené barvy a jsou zpravidla dřevěné – nicméně nejsou vyloučeny ani jiné materiály za podmínky, že jejich výsledný vzhled odpovídá tradičním venkovským stavbám.

Oplocení a související prvky

Oplocení pozemků v tradiční venkovské zástavbě bývá z dřevěných svislých prvků (planěk) bez povrchové úpravy, přičemž mezery mezi plačkami umožňují částečné pohledové vazby mezi pozemkem a jeho okolím. V odůvodněných případech (např. u rozsáhlejších a bohatších stavebních souborů) je oplocení kamenné. Výjimkou není ani případ, že pozemek není oplocen a rozhraní mezi ním a okolím je buď nezřetelné, anebo je tvořeno zelení. Na rozhraní s volnou krajinou a ve volné krajině bývá užito ohrazení z vodorovných dřevěných břevien. **Vrata a vrátka** bývají z dřevěných prvků, buďto plačkové (částečně průhledné), anebo prkenné (celoplošné).

Z těchto principů vychází také podmínky, stanovené regulačním plánem. Přitom jsou umožněny i úpravy, které s tradičním rázem nekонтastují a nenarušují ho (nízká nevýrazná podezdívka, užití kovových či drátěných prvků tlumených barev, apod.). Nepřípustná jsou všechna řešení, která se v tradiční venkovské zástavbě zdejšího regionu se nevyskytují a která by narušovala její ráz.

Zpevněné povrchy

U zpevněných ploch v exteriéru je vyžadován vodopropustný povrch, jež umožní zasakování dešťových vod na pozemku a tedy i splnění jednoho z požadavků vyhlášky č. 146/2024 Sb., a použití přírodních materiálů, které korespondují s venkovským charakterem zástavby. Předepsané materiálové a barevné řešení zajistí, že bude splněn požadavek zadání na venkovský ráz prostředí.

Opěrné zídky a terénní úpravy

U opěrných zídek a terénních úprav je rovněž požadováno řešení, které dobře zapadne do venkovského prostředí a nebude se příliš pohledově uplatňovat. Proto jsou regulovány použitelné materiály a výška těchto prvků. Pro tradiční venkovskou zástavbu jsou charakteristická řešení, která citlivě pracují s terénem a minimalizují potřebu jeho úprav, které byly před používáním mechanizace velmi pracné - případně násypy, zářezy či opěrky jsou proto řešeny jen v nezbytném rozsahu a dobře navazují na morfologii původního terénu.

6.4 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Uliční prostranství a zeleň

Regulační plán stanovuje požadavky na řešení uličních prostranství tak, aby v jejich rámci vznikl adekvátní prostor pro motorovou dopravu, pro pěší a cyklisty, pro parkování vozidel, pro veřejnou zeleň a pro pobytové plochy. V ploše SV1 přitom zohledňuje existující studii zástavby a z ní vycházející podrobnější řešení. Konkrétní uspořádání uličních profilů se požaduje upřesnit až v navazující projektové dokumentaci, aby mohla být zohledněna finální parcelace, umístění vjezdů na pozemky, umístění případných staveb technické infrastruktury a další skutečnosti, které v době zpracování regulačního plánu nejsou známy.

Požadavky, které je při návrhu uličních profilů nutné zohlednit, jsou stanoveny z následujících důvodů:

- **charakter ulic** má být uvnitř obytného území zklidněný, přičemž preferován je režim obytné zóny, charakteristický sdíleným komunikačním prostorem pro motorovou a bezmotorovou dopravu; druhou variantou je Zóna 30, kde v souladu s platnou legislativou musí být alespoň jednostranný chodník; v obou případech je cílem zajištění podmínek pro bezpečný pohyb pěších,
- **uliční zeleň** zlepšuje mikroklima v lokalitě (zastínění, menší míra vysychání půdy, vyšší vzdušná vlhkost, psychologicky příjemnější prostředí), zejména důležitá je výsadba stromů – proto je požadováno redukovat rozsah zpevněných ploch, zejména využitím jednopruhových komunikací s výhybnami, a využít vzniklý prostor pro zeleň,
- podmínky pro **výsadbu stromů** navazují na prostorové parametry uličních prostranství, které v některých místech umožňují pouze výsadbu malých stromů (zejména v místech s úzkými výsadbovými pásy), zatímco jinde je dostatek prostoru pro stromy střední velikosti, jejichž mikroklimatický efekt je mnohem větší a v rámci ulic jsou vhodnější; použití místně původních druhů, které jsou lépe adaptované na místní podmínky, je požadováno z důvodu obnovy přirozené druhové skladby krajiny, zvýšení biodiverzity a zlepšení odolnosti ekosystémů vůči škůdcům a klimatickým změnám; požadavky na minimální spon vychází z potřeby dostatečné hustoty stromů pro vznik reálně vnímaného stromořadí a z potřeby zajistit výše uvedené mikroklimatické efekty,
- vyznačené **hodnotné stromy** musí být respektovány, neboť jde o významné přírodní a krajinné hodnoty v řešeném území,
- požadavek na vytvoření podmínek pro **odpočinek a setkávání obyvatel** (lavičky, rozšířené úseky chodníku, apod.) je stanoven s cílem podpořit sociální interakci a integraci nových obyvatel a posílit sociální soudržnost v obci,
- požadavek na vytvoření podmínek pro **krátkodobé parkování** vychází z vyhlášky č. 146/2024 Sb.; regulační plán upřesňuje, že stání mají mít vodopropustný povrch, který umožní zasakování dešťových vod co nejbližší místa jejich spadu, a že má být použit materiál, který vhodně zapadne do požadovaného venkovského charakteru zástavby (preferovány jsou přírodní materiály),
- požadavek na materiálové řešení **vozovek, chodníků a vjezdů na pozemky** je podobně jako u parkovacích stání stanoven tak, aby byly v souladu s venkovským charakterem zástavby,
- u **opěrných zídek** je rovněž požadováno řešení, které dobře zapadne do venkovského prostředí a nebude se příliš pohledově uplatňovat; proto jsou regulovány použitelné materiály a výška těchto prvků.

Travnatý **prostor u trafostanice** nad silnicí, obklopený stromy, je navrženo zachovat a využít jeho vyvýšené polohy k vytvoření odpočinkového místa s vyhlídkou na obec. Za tímto účelem se doporučuje na pozemku dosadit středně velké nebo velké listnaté stromy místně původních druhů, případně doplnit prvky k sezení. Prostor vhodným způsobem navazuje na polní cestu od hřbitova,

lemovanou vzrostlými jasaný, a díky své poloze má potenciál vytvořit atraktivní vstup do budoucí zástavby v zastavitelné ploše SV2.

Občanské vybavení

Podmínky pro vznik občanského vybavení jsou v souladu s územním plánem nastaveny tak, aby jej bylo možné umístit kdekoli, kde nebude narušovat kvalitu prostředí ve svém okolí a pohodu bydlení – tedy jak na přímo vymezených pozemcích občanského vybavení a bydlení (O), tak kdekoli v rámci pozemků smíšeného využití (S). Není stanoveno, jaké občanské vybavení a v jakém rozsahu zde má vzniknout, aby bylo možné flexibilně reagovat na záměry jednotlivých vlastníků a potřeby obce.

Určitou výjimku představuje pozemek (O) na západním okraji řešeného území, vymezený pro umístění malokapacitního Domova pro seniory – jeho poloha je zvolena s ohledem na klidnější charakter této části území a dobrou pěší návaznost do centra obce.

Dopravní infrastruktura

Řešené území je územním plánem určeno pro smíšené obytné využití a zadání RP požadovalo zajistit podmínky pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů – proto jsou komunikace navrženy dopravně zklidněné. Možná je buď funkční skupina C, tedy obslužné komunikace v režimu Zóny 30 s alespoň jednostranným chodníkem, anebo funkční skupina D1, tedy obytné zóny se smíšeným provozem motorové a bezmotorové dopravy. Pro zvýšení bezpečnosti je doporučeno užití zklidňovacích prvků, zejména zúžení či směrových šikan; nedoporučují se montované příčné prahy. Podél komunikací jsou vymezeny koridory pro stromořadí, které v souladu se zadáním zajistí prostor pro výsadbu stromů. Zároveň je požadováno redukovat rozsah zpevněných ploch, zejména využitím jednopruhových komunikací s výhybnami, a využít vzniklý prostor pro zeleň, což je výhodné z ekonomického i ekologického hlediska.

Komunikace musí být v navazující projektové dokumentaci navrženy v souladu s platnou legislativou, což mimo jiné znamená umožnit přístup požární techniky a vozidel pro svoz odpadu. V souladu s platnou legislativou budou umístována i parkovací stání, vjezdy na pozemky a další prvky dopravního systému, přičemž dlouhodobé parkování bude řešeno na vlastních stavebních pozemcích.

Koncepce komunikačního systému je navržena tak, aby poskytoval dostatek prostoru v křižovatkách (zejména na vjezdech do území), ale jinak využíval především prostorově úspornější jednopruhové komunikace s výhybnami. Pro bezpečnější provoz (bez nutnosti otáčení) a snazší údržbu je v západní části řešeného území navrženo zokruhování komunikací; na východě je se zokruhováním uvažováno výhledově, přičemž do doby realizace propojky k ČOV je navrženo zřízení dočasného obratiště. Pro zajištění prostupnosti území a vytvoření předpokladů pro další budoucí rozvoj je na vhodných místech uvažováno s propojeními mimo řešené území, která mimo jiné zajistí jeho napojení na cestní síť v krajině.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je stanovena formou obecných zásad, protože pro detailnější návrh nejsou v době zpracování regulačního plánu známy potřebné upřesňující informace (např. konkrétní uspořádání uličních profilů, reálné velikosti vymezovaných pozemků v plochách SV2 a SV7, kapacity umístovaných staveb a případně ani jejich využití, apod.). Proto je také požadováno konkrétní polohu a dimenze sítí řešit až v návazné projektové dokumentaci, kde bude možné prověřit i potřebné přeložky sítí a lokalizaci nových objektů a zařízení, včetně těch mimo řešené území. V projektové dokumentaci bude rovněž možné návrh zkoordinovat s přesnými polohami stromů ve vymezených koridorech tak, aby nedošlo ani k narušení kořenových prostorů stromů, ani k problematickému uložení sítí.

Sítě, na které je třeba území napojit, jsou stanoveny v nezbytném rozsahu – vodovod (protože pro individuální zásobování vodou nejsou v území podmínky), kanalizace (s ohledem na zachování kvality

prostředí a využití stávající infrastruktury a ČOV) a elektřina (neboť pro pouze ostrovní systém v území rovněž nejsou podmínky). Napojení na sdělovací vedení a případnou dešťovou kanalizaci je necháno podle potřeby. Stejná flexibilita je nastavena u napojovacích bodů na stávající síť – vhodná místa pro napojení jsou sice prověřena, ale jsou stanovena pouze jako doporučená, aby byla možná i jiná řešení (např. podle reálného postupu výstavby).

Níže jsou uvedeny předběžné bilanční výpočty pro vodovod, kanalizaci a elektrickou energii. V případě realizace sdělovacího vedení či dešťové kanalizace budou potřebné bilance upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

Vodovod – bilanční výpočet

V **zastavitelné ploše SV1** (západní část řešeného území) je navrženo celkem 23 pozemků pro rodinné domy, což při počtu 4 obyvatel/RD znamená 92 zásobovaných obyvatel. Byty v RD budou s tekoucí teplou vodou, směrná roční potřeba vody podle vyhlášky č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění, tedy bude 36 m³/os/rok. Dále je vymezen jeden pozemek pro občanské vybavení, kde je uvažováno s výstavbou penzionu pro seniory, ale stavební záměr zatím není blíže specifikován – s ohledem na plochu pozemku a stanovenou prostorovou regulaci je uvažováno s kapacitou cca 25 osob. Dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. je pro domovy důchodců včetně stravování a kuchyně směrná roční potřeba vody 45 m³/lůžko/rok.

Počet zásobovaných obyvatel	$n = 117$
Potřeba vody směrná roční	$Q_r = 4\,437 \text{ m}^3/\text{rok}$
Potřeba vody denní průměrná	$Q_d = 12,2 \text{ m}^3/\text{den}$
Potřeba vody denní maximální	$Q_{d_{\max}} = 15,8 \text{ m}^3/\text{den}$ (při $k_d = 1,3$)
Potřeba vody hodinová maximální	$Q_{h_{\max}} = 1185 \text{ l/hod}$ (0,33 l/s) (při $k_h = 1,8$)

V **zastavitelné ploše SV2** (severovýchodní část řešeného území) je umožněno širší využití pozemků – kromě rodinných domů zde může vznikat i občanské vybavení a stavby pro drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby. Není dáno, která z těchto využití a v jakém rozsahu zde vzniknou. Pro potřeby bilančního výpočtu je pro zjednodušení uvažována situace, že by zde vznikaly pouze rodinné domy. Přímo vymezeno je 8 pozemků, což při počtu 4 obyvatel/RD znamená 32 zásobovaných obyvatel. Byty v RD budou s tekoucí teplou vodou, směrná roční potřeba vody podle vyhlášky bude 36 m³/os/rok.

Počet zásobovaných obyvatel	$n = 32$
Potřeba vody směrná roční	$Q_r = 1\,152 \text{ m}^3/\text{rok}$
Potřeba vody denní průměrná	$Q_d = 3,2 \text{ m}^3/\text{den}$
Potřeba vody denní maximální	$Q_{d_{\max}} = 4,1 \text{ m}^3/\text{den}$ (při $k_d = 1,3$)
Potřeba vody hodinová maximální	$Q_{h_{\max}} = 308 \text{ l/hod}$ (0,09 l/s) (při $k_h = 1,8$)

Také v **ploše přestavby SV7** (jihovýchodní část řešeného území) je umožněno širší využití pozemků a není dáno, která využití a v jakém rozsahu zde vzniknou. Pokud by zde vznikaly pouze rodinné domy, může pro ně parcelací stávajících areálů vzniknout až 9 pozemků. To při počtu 4 obyvatel/RD znamená 36 zásobovaných obyvatel. Byty v RD jsou uvažovány s tekoucí teplou vodou, směrná roční potřeba vody podle vyhlášky je 36 m³/os/rok.

Počet zásobovaných obyvatel	$n = 36$
Potřeba vody směrná roční	$Q_r = 1\,296 \text{ m}^3/\text{rok}$
Potřeba vody denní průměrná	$Q_d = 3,6 \text{ m}^3/\text{den}$
Potřeba vody denní maximální	$Q_{d_{\max}} = 4,6 \text{ m}^3/\text{den}$ (při $k_d = 1,3$)
Potřeba vody hodinová maximální	$Q_{h_{\max}} = 346 \text{ l/hod}$ (0,10 l/s) (při $k_h = 1,8$)

Za **celé řešené území** tedy bude při výše uvedených předpokladech směrná roční potřeba vody Q_r zhruba $6\,900\text{ m}^3/\text{rok}$, denní potřeba vody průměrně cca $19\text{ m}^3/\text{den}$ a maximálně cca $25\text{ m}^3/\text{den}$, a maximální hodinová potřeba vody $Q_{h_{\max}}$ okolo 1850 l/hod . V případě jiných způsobů využití pozemků ve východní části řešeného území, zejména využívajících větší objemy vody k výrobě/provozu, může být potřeba vody vyšší, a to i výrazně.

Pro realizaci vodovodních řadů je nezbytná dostatečná kapacita stávajícího vodovodního řadu, který zásobuje oblast jihovýchodně od Loun. Splnění této podmínky není možné řešit v rámci regulačního plánu, neboť příslušný vodovodní řad se nachází mimo řešené území, proto součástí navazující projektové dokumentace.

Splašková kanalizace – bilanční výpočet

Bilance splaškových vod **odpovídá výše uvedené bilanci vodovodu.**

Elektřina – bilanční výpočet

Bilanční výpočet stejně jako u vodovodu vychází z předpokladu, že bude řešené území využito pro výstavbu rodinných domů a penzionu pro seniory. Pokud by ve východní části řešeného území došlo k umístění jiných druhů staveb (občanského vybavení, popř. staveb pro drobné komerční podnikání, nerušící výrobu a služby), musí být níže uvedené hodnoty náležitě upraveny.

Ve výpočtu je dále uplatněn předpoklad, že u většiny rodinných domů nebude elektrická energie sloužit k vytápění, což znamená roční spotřebu na jeden rodinný dům okolo $8\,000\text{ kWh}$. U penzionu pro seniory je uvažováno s kapacitou cca 25 osob + zaměstnanci, což odpovídá spotřebě cca 12-ti menších bytů. Roční spotřeba na jeden menší byt je okolo $3\,000\text{ kWh}$, pokud není elektřina využívána k vytápění.

V **zastavitelné ploše SV1** (západní část řešeného území) je navrženo celkem 23 pozemků pro rodinné domy a penzion pro seniory, celková předpokládaná roční spotřeba zde bude cca $220\,000\text{ kWh}$.

Instalovaný výkon pro jeden byt v rodinném domě	$P_b = 11\text{ kW}$
Instalovaný výkon pro jeden byt v penzionu pro důchodce	$P_b = 6\text{ kW}$
Rezerva pro instalaci tepelného čerpadla u RD (rezerva pro 40% RD v lokalitě, tedy pro 9 RD)	$P_č = 5\text{ kW}$
Celkový instalovaný výkon v lokalitě ($23 \times 11 + 12 \times 6 + 9 \times 5$)	$P_i = 370\text{ kW}$
Soudobý příkon lokality při soudobosti 0,4	$P_m = 148\text{ kW}$

V **zastavitelné ploše SV2** (severovýchodní část řešeného území) je podobně jako u bilance vodovodu pro zjednodušení uvažováno s 8 pozemky pro rodinné domy, celková předpokládaná roční spotřeba zde bude cca $64\,000\text{ kWh}$.

Instalovaný výkon pro jeden byt v rodinném domě	$P_b = 11\text{ kW}$
Rezerva pro instalaci tepelného čerpadla u RD (rezerva pro 40% RD v lokalitě, tedy pro 3 RD)	$P_č = 5\text{ kW}$
Celkový instalovaný výkon v lokalitě ($8 \times 11 + 3 \times 5$)	$P_i = 103\text{ kW}$
Soudobý příkon lokality při soudobosti 0,4	$P_m = 41,2\text{ kW}$

V **ploše přestavby SV7** (jihovýchodní část řešeného území) je pro zjednodušení počítáno s 9 pozemky pro rodinné domy, celková předpokládaná roční spotřeba zde bude cca $72\,000\text{ kWh}$.

Instalovaný výkon pro jeden byt v rodinném domě	$P_b = 11\text{ kW}$
Rezerva pro instalaci tepelného čerpadla u RD (rezerva pro 40% RD v lokalitě, tedy pro 4 RD)	$P_č = 5\text{ kW}$

Celkový instalovaný výkon v lokalitě (9x11 + 4x5)

Pi = 119 kW

Soudobý příkon lokality při soudobosti 0,4

Pm = 47,6 kW

Za **celé řešené území** tedy bude při výše uvedených předpokladech celková předpokládaná roční spotřeba elektrické energie zhruba 360 MWh a soudobý příkon území cca 240 kW. V případě jiných způsobů využití pozemků ve východní části řešeného území, případně při jiném poměru staveb, kde je elektřina využívána i pro vytápění, může být spotřeba elektrické energie i soudobý příkon vyšší, a to i výrazně.

Rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) je na základě zadání regulačního plánu požadováno řešit jako podzemní.

Hospodaření se srážkovými vodami

Srážkové vody z veřejných prostranství je v souladu se zadáním požadováno likvidovat co nejbližší místu jejich spadu, přičemž vhodným způsobem likvidace je využití prvků modrozelené infrastruktury (zejména zelených ploch a zasakovacích průlehub) a dalších vodopropustných povrchů (zatravnovací dlažby apod.). Teprve pokud by kapacita těchto prvků nestačila, je umožněno odvést přebytečnou vodu do dešťové kanalizace.

Na stavebních pozemcích je v souladu s platnou legislativou požadováno zasakovat srážkové vody přímo na pozemku. Přitom nesmí docházet k negativnímu ovlivnění okolních pozemků a staveb, např. stékání vody na sousední pozemek. Vodu je doporučeno přednostně akumulovat a dále využít (např. pro zálivku).

6.5 Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Podmínky jsou stanoveny v kapitolách 2, 3 a 4 výroku, jejich odůvodnění je uvedeno výše v kapitolách 6.2, 6.3 a 6.4 odůvodnění.

Jde zejména o ochranu a další rozvoj těchto kulturních, urbanistických a přírodních hodnot:

- charakter zástavby – nové stavby musí z hlediska plošného a prostorového uspořádání i z hlediska rázu staveb vycházet z původní zástavby,
- charakter veřejných prostranství – požadováno je jejich dopravně zklidněné řešení, s adekvátním prostorem pro motorovou i bezmotorovou dopravu (pěší, cyklisté), podmínkami pro odpočinek a setkávání obyvatel a dostatkem veřejné zeleně, zejména stromů,
- modrozelená infrastruktura – na veřejných prostranstvích a na rozhraní zástavby a volné krajiny je požadována realizace zelených ploch a výsadba stromořadí místně původních druhů, které mimo jiné zajistí zasakování dešťových vod, okolo trafostanice bude zachována přírodní zeleň; zahradní části pozemků budou převážně nezastavěné a vytvoří tak klidný zelený „vnitroblok“ a převážně rekreační funkce,
- prostupnost území – v nové zástavbě je navržena logická uliční síť, jsou respektována a rozvíjena komunikační propojení s bezprostředním zázemím sídla.

6.6 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby VPS.1 až VPS.3 jsou vymezeny pro veřejná prostranství a pro umístění dopravní a technické infrastruktury v jejich rámci. Jde o pozemky, vymezené regulačním plánem pro veřejná prostranství, které však v současnosti nejsou ve vlastnictví obce. Konkrétní odůvodnění, proč jsou veřejná prostranství vymezena právě takto, je uvedeno výše v kapitole 6.4 odůvodnění.

Civilní ochrana

Samostatné pozemky pro potřeby obce, vyplývající z požadavků civilní ochrany dle § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb., nejsou v řešeném území navrhovány. Splnění uvedených požadavků je možné buď na pozemcích s jiným využitím (stálé a improvizované úkryty, varování a informování občanů), anebo jsou v souladu s územním plánem zajištěny jinde na území obce či mimo obec – takto:

Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

- > Do řešeného území nezasahuje záplavové území Zlonického potoka. Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

- > V obci nejsou umístěny stálé úkryty. Zřizování stálých nebo improvizovaných úkrytů je možné v rámci nově umísťovaných staveb.

Ubytování evakuovaného obyvatelstva

- > Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu (mimo řešené území).

Skladování materiálu civilní ochrany

- > Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory obecního úřadu, které jsou zároveň nejvýznamnějším shromaždištěm.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

- > Pro zdravotnické zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice ve Slaném. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- > V řešeném území ani jinde v obci nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.

Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

- > Nové objekty zvláštního významu nejsou navrhovány.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

- > Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- > Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

- > K záchranným, likvidačním a obnovovacím pracím lze využít prostor návsi a prostor před požární zbrojnicí (oba mimo řešené území), které jsou vázány na základní komunikační systém obce.

Zřízení humanitární základny

- > Zřízení humanitární základny není navrhováno.

Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

- > Jako zdroj k hašení požárů budou sloužit stávající vodní plochy a toky v obci (mimo řešené území).

6.7 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Pro potřebu regulačního plánu byly definovány pojmy, které jsou v něm používány, ale jejichž explicitní definice není obsažena v obecně závazných předpisech. Zahrnuta jsou také upřesnění pojmů z platné legislativy (při zachování souladu s touto legislativou), přičemž jsou zohledněny podmínky v řešeném území a kontext ostatních regulativů regulačního plánu. Důvodem je poskytnout jednoznačný výklad všech pojmů užívaných ve výrokové části regulačního plánu a tím i podklad pro rozhodování orgánů státní správy.

Zdroje definic jsou několika druhů:

- převzaté a případně vhodným způsobem upravené definice z předpisů, které nejsou pro řešené území závazné (např. Pražské stavební předpisy, nezávazné normy ČSN),
- převzaté a případně vhodným způsobem upravené výklady pojmů z odborné literatury a oborových metodických podkladů (např. z metodik MMR a ÚÚR),
- vytvořené definice, vycházející z kontextu používání daného pojmu v platné legislativě, zejména ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhláškách,
- vytvořené definice běžně používaných pojmů, jejichž význam bylo pro účely regulačního plánu nutné upřesnit.

Do kapitoly nejsou zahrnuty pojmy, jednoznačně definované v platné legislativě – u těchto pojmů se při rozhodování použijí legislativní definice.

6.8 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

V celém řešeném 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). V celém řešeném území lze 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.

7 Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Regulační plán nestanoví žádné požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu, pouze upřesňuje požadavky na vymezení a využití pozemků a na výstavbu na nich pomocí regulativů, běžně používaných v regulačních plánech, a to v rámci standardních zákonných mezí.

8 Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

8.1 Zábory zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (dále ZPF) pro navrhované plochy bylo provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí Vyhlášky MŽP ČR č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Klasifikace do 5 tříd ochrany byla provedena dle Metodického pokynu Odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR k odnímání půdy ze ZPF, č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996.

V rámci regulačního plánu je navržen zábor pozemků ZPF o celkové výměře 2,7528 ha. Na žádném z těchto pozemků nejsou dle aktuálních ÚAP ORP Slaný vybudovány závlahy, odvodnění ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody. U žádného ze záborů není po ukončení nezemědělské činnosti uvažováno s rekultivací zpět na zemědělskou půdu.

Navrženým řešením dojde k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, resp. sítě polních cest. Pozemek parc. č. 1133 je v současné době využíván jako polní cesta – regulační plán zde zachovává prostupnost na navazující zemědělské pozemky vymezením uličního prostranství. Jiné komunikace ani cesty navrženým řešením dotčeny.

Všechny dotčené pozemky ZPF spadají do I. a II. třídy ochrany, přičemž jsou platným územním plánem zahrnuty do zastavitelných ploch SV1 a SV2 a plochy přestavby SV7, určených pro smíšené obytné využití. Je tomu tak proto, že se obec nachází v intenzivní zemědělské oblasti a je obklopena půdami s vysokou třídou ochrany, takže v územním plánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu **nebylo možné nalézt příznivější řešení** (viz odůvodnění územního plánu). Rozvojové plochy jsou v územním plánu vymezeny tak, aby bezprostředně navazovaly na stávající zastavěné území a zarovnávaly půdorys sídla do komplexně uceleného útvaru bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch uvnitř zástavby. Rozvojové plochy zároveň navazují na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci a nenarušují celistvost zemědělských ploch. Regulační plán **přejímá rozsah rozvojových ploch, navržený územním plánem**, a nad jeho rámec vymezuje pouze dílčí zábor

pozemku pro veřejné prostranství na parc. č. 777 (hospodářsky nevyužívaný cíp pozemku o výměře 51 m²) a parc. č. 762 (nezbytné dočasné obratiště o výměře 104 m²); tato veřejná prostranství jsou zároveň vymezena jako veřejně prospěšné stavby.

Zábor půdy I. třídy ochrany představuje 0,8074 ha z výše uvedené výměry, zbývajících 1,9454 ha je záborom půdy II. třídy ochrany. Regulační plán navrhuje **účelné využití** ploch záborů s logicky uspořádanou sítí veřejných prostranství a se stavebními pozemky, které svou velikostí, uspořádáním a podmínkami pro výstavbu navazují na stávající zástavbu sídla. Kromě obytné funkce jsou rozvíjeny i podmínky pro občanské vybavení a pro drobné podnikání, nerušící výrobu a služby – zabíraný půdní fond tak bude efektivně využit pro přiměřený rozvoj obce.

Pro přehlednost jsou níže v tabulce uvedeny všechny pozemky, řešené Regulačním plánem 1 „Hořešovice sever“, včetně pozemků, které nejsou předmětem záboru ZPF.

Tabulka – kvalifikovaný odhad záborů zemědělského půdního fondu:

katastrální území	parc. číslo pozemku	výměra pozemku (m ²)	druh pozemku	způsob využití pozemku	existence závlah	existence odvodnění	existence staveb k ochraně před vodní erozí	navržené využití dle RP	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					výměra k rekultivaci na zemědělskou půdu
										I.	II.	III.	IV.	V.	
Hoř	st. 10/3	528	ST	-	x	x	x	B	0,0000						0,000
Hoř	98/4	73	OS	jiná	x	x	x	B	0,0000						0,000
Hoř	98/5	39	OS	jiná	x	x	x	B	0,0000						0,000
Hoř	98/6	67	OS	jiná	x	x	x	B	0,0000						0,000
Hoř	767/2	622	PU	-	x	x	x	B	0,0622	0,0622					0,000
Hoř	767/3	627	PU	-	x	x	x	B	0,0627	0,0627					0,000
Hoř	767/4	803	PU	-	x	x	x	B	0,0803	0,0430	0,0373				0,000
Hoř	767/5	803	PU	-	x	x	x	B	0,0803	0,0351	0,0452				0,000
Hoř	767/6	814	PU	-	x	x	x	B	0,0814		0,0814				0,000
Hoř	767/7	805	PU	-	x	x	x	B	0,0805		0,0805				0,0000
Hoř	767/8	622	PU	-	x	x	x	B	0,0622		0,0622				0,0000
Hoř	767/9	619	PU	-	x	x	x	B	0,0619		0,0619				0,0000
Hoř	767/10	611	PU	-	x	x	x	B	0,0611		0,0611				0,0000
Hoř	767/11	611	PU	-	x	x	x	B	0,0611		0,0611				0,0000
Hoř	767/12	307	PU	-	x	x	x	B	0,0307		0,0307				0,0000
Hoř	767/13	816	PU	-	x	x	x	B	0,0816		0,0816				0,0000
Hoř	767/14	813	PU	-	x	x	x	B	0,0813		0,0813				0,0000
Hoř	768/2	811	PU	-	x	x	x	B	0,0811	0,0811					0,0000
Hoř	768/3	602	PU	-	x	x	x	B	0,0602	0,0602					0,0000
Hoř	768/4	601	PU	-	x	x	x	B	0,0601	0,0601					0,0000
Hoř	768/5	825	PU	-	x	x	x	B	0,0825	0,0825					0,0000

katastrální území	parc. číslo pozemku	výměra pozemku (m ²)	druh pozemku	způsob využití pozemku	existence závlah	existence odvodnění	existence staveb k ochraně před vodní erozí	navržené využití dle RP	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					výměra k rekultivaci na zemědělskou půdu
										I.	II.	III.	IV.	V.	
Hoř	768/7	958	PU	-	x	x	x	B	0,0958	0,0951	0,0007				0,0000
Hoř	768/9	973	PU	-	x	x	x	B	0,0973	0,0229	0,0744				0,0000
Hoř	768/10	600	PU	-	x	x	x	B	0,0600		0,0600				0,0000
Hoř	768/11	600	PU	-	x	x	x	B	0,0600		0,0600				0,0000
Hoř	768/12	988	PU	-	x	x	x	B	0,0988		0,0988				0,0000
Hoř	768/13	649	PU	-	x	x	x	B	0,0649		0,0649				0,0000
Hoř	768/14	610	PU	-	x	x	x	B	0,0610		0,0610				0,0000
Σ pozemky rodinných domů								B	1,7090	0,6049	1,1041				0,0000
Hoř	15/6	652	OS	zeleň	x	x	x	O	0,0000						0,0000
Hoř	15/9	91	OS	zeleň	x	x	x	O	0,0000						0,0000
Hoř	15/10	11	OS	kom	x	x	x	O	0,0000						0,0000
Hoř	15/12	77	OS	zeleň	x	x	x	O	0,0000						0,0000
Hoř	760	157	ZA	-	x	x	x	O	0,0760		0,0760				0,0000
Hoř	768/8	1830	PU	-	x	x	x	O	0,1830	0,0361	0,1469				0,0000
Σ pozemky občanského vybavení a bydlení								O	0,2590	0,0361	0,2229				0,0000
Hoř	1/14	2739	OS	manip	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	1/15	52	OS	manip	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	1/16	136	OS	manip	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	st. 11/2	211	ST	-	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	st. 11/3	191	ST	-	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	98/1	915	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	98/3	95	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	st. 141/1	452	ST	-	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	st. 144	697	ST	-	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	681/5	693	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	683/4	83	OS	kom	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	717	226	OS	manip	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	742	1585	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	761	3580	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	762	2416	PU	-	x	x	x	S	0,2416		0,2416				0,0000
Hoř	1173	44	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000
Hoř	1175	471	OS	jiná	x	x	x	S	0,0000						0,0000

katastrální území	parc. číslo pozemku	výměra pozemku (m ²)	druh pozemku	způsob využití pozemku	existence závlah	existence odvodnění	existence staveb k ochraně před vodní erozí	navržené využití dle RP	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					výměra k rekultivaci na zemědělskou půdu	
										I.	II.	III.	IV.	V.		
Σ pozemky smíšeného využití									S	0,2416		0,2416				0,0000
Hoř	645/33	498	ZA	-	x	x	x	U	0,0498		0,0498				0,0000	
Hoř	684/2	51	OS	silnice	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Hoř	761	798	OS	jiná	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Hoř	762	715	PU	-	x	x	x	U	0,0715		0,0715				0,0104	
Hoř	767/1	1558	PU	-	x	x	x	U	0,1558	0,0506	0,1052				0,0000	
Hoř	768/1	2502	PU	-	x	x	x	U	0,2502	0,1086	0,1416				0,0000	
Hoř	768/6	72	PU	-	x	x	x	U	0,0072	0,0072					0,0000	
Hoř	777	51	PU	-	x	x	x	U	0,0051		0,0051				0,0000	
Hoř	778	57	OS	jiná	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Hoř	1126	149	OS	silnice	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Hoř	1132	87	OS	kom	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Hoř	1133	692	OS	kom	x	x	x	U	0,0000						0,0000	
Σ pozemky uličních prostranství									U	0,5396	0,1664	0,3732			0,0104	
Hoř	st. 138	17	ST	-	x	x	x	P	0,0000						0,0000	
Hoř	761	77	OS	jiná	x	x	x	P	0,0000						0,0000	
Hoř	762	36	PU	-	x	x	x	P	0,0036		0,0036				0,0000	
Hoř	778	776	OS	jiná	x	x	x	P	0,0000						0,0000	
Hoř	1126	29	OS	silnice	x	x	x	P	0,0000						0,0000	
Hoř	1132	301	OS	kom	x	x	x	P	0,0000						0,0000	
Σ pozemky přírodní zeleně									P	0,0036		0,0036			0,0000	
Σ všechny pozemky										2,7528	0,8074	1,9454	0,0000	0,0000	0,0000	0,0104

Vysvětlivky zkratk, použitých v tabulce:

- katastrální území: Hoř = Hořešovice
- druh pozemku: OS = ostatní plocha, PU = orná půda, ST = zastavěná plocha a nádvoří, ZA = zahrada
- způsob využití pozemku: jiná = jiná plocha, kom = ostatní komunikace, manip = manipulační plocha
- navržené využití dle regulačního plánu (RP): B = rodinné domy, O = občanské vybavení a bydlení, S = smíšené využití, U = uliční prostranství, P = přírodní zeleně

8.2 Zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa, odhad jejich záborů proto nebyl proveden. Řešené území rovněž nezasahuje do vzdálenosti 50 m od lesa.

9 Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Regulační plán je zpracován v souladu s jednotným standardem. Standardizovaný jev „řešené území“ svým grafickým vyjádřením i datovou strukturou odpovídá vyhlášce č. 157/2024 Sb., splněny jsou rovněž požadavky této vyhlášky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu.

10 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Níže je uvedeno vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu regulačního plánu Hořešovice sever po veřejném projednání.

Ve stanovené lhůtě uplatnily své vyjádření a připomínky oprávnění investoři:

- **1. Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava**, Grafická 36, 150 21 Praha 5, vyjádření ze dne 01.10.2025, č.j.: PVL-55373/2025/240-Sk:

A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor podává následující připomínky:

Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu regulačního plánu námitek.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, jako subjekt s právem hospodařit s majetkem státu podává následující připomínky:

Povodí Vltavy, státní podnik jako subjekt s právem hospodařit s majetkem státu nemá k návrhu regulačního plánu námitek.

C. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává následující připomínky:

1. Nelze souhlasit s podmínkou využití pozemků uličního prostranství a pozemků přírodní zeleně v kapitole 2.2 regulačního plánu uvedenou na str. 9 (2x):

„Další podmínky využití: dešťové vody budou zasakovány do veřejné zeleně nebo likvidovány jiným vhodným způsobem co nejbližší místu jejich spadu; pokud to nebude nezbytně nutné, nebudou odváděny do splaškové kanalizace,“ – nelze souhlasit s odváděním srážkových vod do splaškové kanalizace ani v nezbytně nutném případě. Srážkové vody lze odvádět v nezbytném množství do dešťové kanalizace, popř. do jednotné kanalizace. Podmínkou je také regulace odtoku z území na množství max. 3 l/s/ha (v souladu s ČSN 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami).

Pravděpodobně se jedná o překlep, protože v kapitole 4.4 na str. 20 Hospodaření se srážkovými vodami je již správně uvedeno, že bude přebytečná srážková voda odvedena do dešťové kanalizace.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění: V textové části Regulačního plánu 1 Hořešovice sever byla v kapitole 2.2 Podmínky pro využití pozemků u „U – Pozemky uličních prostranství“ a „P – Pozemky přírodní zeleně“ odstraněna věta: „pokud to nebude nezbytně nutné, nebudou odváděny do splaškové kanalizace“ a byla nahrazena ustanovením, že srážkové vody lze odvádět v nezbytném množství do dešťové kanalizace, popř. do jednotné kanalizace, přičemž podmínkou je také regulace odtoku z území na množství max. 3 l/s/ha.

- **2. GasNet, s.r.o.**, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, vyjádření ze dne 17.10.2025, č.j.: 5003418562:

K předloženému regulačnímu plánu sdělujeme jako oprávněný investor, který je definován ve stavebním zákoně č. 283/2021 Sb. v § 42, toto naše vyjádření:

V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ STAVBY SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY: VTL plynovod DN 100 zakončený hlavním uzávěrem plynu (HUP). Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od plynovodu; bezpečnostní pásmo VTL Plynovodu DN 100 je 15 m na obě strany od plynovodu.

V prostoru ukončení VTL plynovodu DN 150, který je v majetku GasNet s.r.o. je umístěna průmyslová VTL RS, která není již v majetku oprávněného investora. O dalším průběhu STL/NTL plynovodní sítě od VTL RS v řešeném území nemáme žádné informace. Podklady sdělí majitel této průmyslové VTL regulační stanice, na kterou je v době vydání vyjádření napojen aktivní odběr kategorie MO.

K využití ploch sdělujeme následující vyjádření:

- *navržená plocha pozemků pro smíšené využití je ovlivněna bezpečnostním pásmem VTL plynovodu*
- *veškeré uzavřené objekty (RD) je třeba navrhovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu (15 m).*

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

Doporučené komunikační propojení:

- *na východní straně řešeného území se navrhuje křížení možné komunikace s trasou VTL plynovodu*
- *VTL plynovod není konstrukčně připraven pro uložení do nové komunikace. V rámci dalšího stupně PD v území je proto nutné počítat s nutností úpravy konstrukce VTL plynovodu v případě jeho křížení s komunikací (přeložka).*

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

GasNet s.r.o. souhlasí s vydáním regulačního plánu v předložené podobě a dále požaduje:

- *zpracovat vyjádření do čistopisu regulačního plánu*
- *respektovat výše uvedené informace při zpracování projektové dokumentace v rozsahu stavebního řádu*
- *zveřejnit toto vyjádření na veřejně přístupném místě – národní geoportál územního plánování (NGÚP).*

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se vyhovuje.

Odůvodnění: Součástí Odůvodnění Regulačního plánu je kapitola 10 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění, do které bylo toto „Vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu regulačního plánu Hořešovice sever po veřejném projednání“ zapracováno. Do Národního geoportálu územního plánování bylo „Vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu regulačního plánu Hořešovice sever po veřejném projednání“, včetně vyjádření vloženo. Při zpracování projektové dokumentace budou uvedené informace respektovány.

- **3. Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**, Přítkovská 1689, 415 50 Teplice, ze dne 21.10.2025, č.j.: O25690529368/ÚTPC/Pě:

S předloženým návrhem regulačního plánu 1 Hořešovice sever souhlasíme za dodržení následujících podmínek:

1) Upozorňujeme, že napojování nových lokalit na skupinový vodovod Louny – jihovýchod není možné z důvodu jeho nedostatečné kapacity. Na přípravu, zajištění realizace a financování stavby LN 095032 „Cítoliby – vodovodní přívaděč – zkapacitnění“ byla mezi spol. Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice a mimo jiné i Obcí Hořešovice uzavřena smlouva o spolupráci při přípravě a realizaci stavby CES 586/2025/IVBA, podle které je termín dokončení stavby a její uvedení do užívání nejdéle 31.12.2029.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

2) Nově navržené vodovodní řady nebudou zdrojem vody k zabezpečení hašení požárů. Zajištění vody k požárním účelům musí být řešeno z jiných zdrojů.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se vyhovuje.

Odůvodnění: V odůvodnění v kapitole 6.6 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů – bylo opraveno, že nově navržené vodovodní řady nebudou zdrojem vody k zabezpečení hašení požárů.

3) U stávajících sítí ve správě SČVK, a.s., je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák.č. 274/2001 Sb. V platném znění §23 odst. 3, 5, kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně 1,5 m, nad průměr 500 m 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

4) V případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské (dále jen VH) stavby řídili především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „technické standardy“ schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

5) Případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě SČVK, a.s., (zkapacitnění, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů atp.) je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese

vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

6) *Upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení.*

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

7) *Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného povolení.*

Vyhodnocení připomínky: Připomínka se bere na vědomí.

Odůvodnění: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru týkající se konkrétních podmínek při přípravě a povolování staveb.

Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny připomínky od vlastníků pozemků.

11 Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Níže je uveden protokol z validace regulačního plánu validátorem Národního geoportálu územního plánování. Regulační plán je **v souladu s jednotným standardem**.

Uvedná varování se týkají vrstev s jevy neuvedenými v příloze č. 16 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. – jde o regulační prvky, které jsou zásadní součástí grafiky regulačního plánu (např. stavební a uliční čára, parcelace, apod.); tyto vrstvy v souladu s uvedenou vyhláškou začínají znakem „x“ a jejich obsah je adekvátně popsán v souboru s metadaty.

Protokol pro předaný balíček: **DRP_532321_1**

Zadané parametry pro kontrolu

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

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu:	Regulační plán (DRP)
Pořadové číslo RP:	1
Způsob projednání:	Nové
Etapa pořizování:	Účinnost
Kód obce:	532321
Formát vstupních údajů:	CAD

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními
 Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
 Začátek: 20.03.2026 19:34:05
 Konec: 20.03.2026 19:36:19

Detaily kontrol**Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

Kontrola metadat

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb, s varováními
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
F - Kontrola nestandardních vrstev:	Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_d:	2
reseneuzemi_id:	2
reseneuzemi_p:	2
x_arealy_l:	1
x_arealy_t:	2

x_komunikace_l:	10
x_koty_l:	66
x_koty_t:	22
x_parcelace-doporucena_l:	33
x_parcelace-vymery_t:	34
x_stavebni-cara-otevrena_l:	9
x_stavebni-cara-rozhrani_l:	6
x_stavebni-cara-volna_l:	18
x_stavebni-cara_t:	31
x_stromoradi_l:	11
x_stromy-stav_b:	2
x_ulicni-cara_l:	10
x_vps_id:	3
x_vps_p:	4
x_vyuziti-pozemku_p:	16
x_vyuziti-pozemku_typ:	15
x_zahrada_d:	8
x_zahrada_p:	8

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_d	Informace	A	1151	Vrstva reseneuzemi_d je přítomna.
reseneuzemi_d	Informace	B	1261	Hodnoty popisných kódů vrstvy reseneuzemi_d jsou validní.
reseneuzemi_d	Informace	E	1562	Všechny popisné texty popisné vrstvy reseneuzemi_d mají přiřazenou grafiku z vrstvy reseneuzemi_p.
reseneuzemi_id	Informace	A	1151	Vrstva reseneuzemi_id je přítomna.
reseneuzemi_id	Informace	B	1261	Hodnoty popisných kódů vrstvy reseneuzemi_id jsou validní.
reseneuzemi_id	Informace	E	1562	Všechny popisné texty popisné vrstvy reseneuzemi_id mají přiřazenou grafiku z vrstvy reseneuzemi_p.
reseneuzemi_p	Informace	A	1151	Vrstva reseneuzemi_p je přítomna.
reseneuzemi_p	Informace	C	1351	Souřadnice vrstvy reseneuzemi_p se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1461	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

reseneuzemi_p	Informace	E	1559	Vrstva reseneuzemi_p obsahuje objekty se správným typem geometrie, uzavřené polygony a neobsahuje objekty s křivkami.
reseneuzemi_p	Informace	E	1563	Všechny grafiky z vrstvy reseneuzemi_p mají přiřazen právě jeden popisný text z vrstvy reseneuzemi_d.
reseneuzemi_p	Informace	E	1563	Všechny grafiky z vrstvy reseneuzemi_p mají přiřazen právě jeden popisný text z vrstvy reseneuzemi_id.
x_arealy_l	Varování	A	1108	Vrstva x_arealy_l není definována v platné vyhlášce.
x_arealy_t	Varování	A	1108	Vrstva x_arealy_t není definována v platné vyhlášce.
x_komunikace_l	Varování	A	1108	Vrstva x_komunikace_l není definována v platné vyhlášce.
x_koty_l	Varování	A	1108	Vrstva x_koty_l není definována v platné vyhlášce.
x_koty_t	Varování	A	1108	Vrstva x_koty_t není definována v platné vyhlášce.
x_parcelace-doporucena_l	Varování	A	1108	Vrstva x_parcelace-doporucena_l není definována v platné vyhlášce.
x_parcelace-vymery_t	Varování	A	1108	Vrstva x_parcelace-vymery_t není definována v platné vyhlášce.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Varování	A	1108	Vrstva x_stavebni-cara-otevrena_l není definována v platné vyhlášce.
x_stavebni-cara-rozhrani_l	Varování	A	1108	Vrstva x_stavebni-cara-rozhrani_l není definována v platné vyhlášce.
x_stavebni-cara-volna_l	Varování	A	1108	Vrstva x_stavebni-cara-volna_l není definována v platné vyhlášce.
x_stavebni-cara_t	Varování	A	1108	Vrstva x_stavebni-cara_t není definována v platné vyhlášce.
x_stromoradi_l	Varování	A	1108	Vrstva x_stromoradi_l není definována v platné vyhlášce.
x_stromy-stav_b	Varování	A	1108	Vrstva x_stromy-stav_b není definována v platné vyhlášce.
x_ulicni-cara_l	Varování	A	1108	Vrstva x_ulicni-cara_l není definována v platné vyhlášce.
x_vps_id	Varování	A	1108	Vrstva x_vps_id není definována v platné vyhlášce.
x_vps_p	Varování	A	1108	Vrstva x_vps_p není definována v platné vyhlášce.
x_vyuziti-pozemku_p	Varování	A	1108	Vrstva x_vyuziti-pozemku_p není definována v platné vyhlášce.
x_vyuziti-pozemku_typ	Varování	A	1108	Vrstva x_vyuziti-pozemku_typ není definována v platné vyhlášce.
x_zahrada_d	Varování	A	1108	Vrstva x_zahrada_d není definována v platné vyhlášce.

x_zahrada_p	Varování	A	1108	Vrstva x_zahrada_p není definována v platné vyhlášce.
x_arealy_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_arealy_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_arealy_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_arealy_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_arealy_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_arealy_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_arealy_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_arealy_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_arealy_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_arealy_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_arealy_t	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_arealy_t, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_arealy_t	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_arealy_t se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_komunikace_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_komunikace_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_komunikace_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_komunikace_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_komunikace_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_komunikace_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_komunikace_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_komunikace_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_komunikace_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_komunikace_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_koty_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_koty_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_koty_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_koty_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_koty_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_koty_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_koty_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_koty_l se nachází v reseneuzemi_p.

x_koty_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_koty_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_koty_t	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_koty_t, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_koty_t	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_koty_t se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_parcelace-doporucena_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_parcelace-doporucena_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_parcelace-doporucena_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_parcelace-doporucena_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_parcelace-doporucena_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_parcelace-doporucena_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_parcelace-doporucena_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_parcelace-doporucena_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_parcelace-doporucena_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_parcelace-doporucena_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_parcelace-vymery_t	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_parcelace-vymery_t, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_parcelace-vymery_t	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_parcelace-vymery_t se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-otevrena_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-otevrena_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-otevrena_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-otevrena_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_stavebni-cara-otevrena_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-otevrena_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_stavebni-cara-rozhrani_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-rozhrani_l, definovaná v metadatech, je přítomna.

x_stavebni-cara-rozhrani_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-rozhrani_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stavebni-cara-rozhrani_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-rozhrani_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_stavebni-cara-rozhrani_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-rozhrani_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_stavebni-cara-rozhrani_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-rozhrani_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_stavebni-cara-volna_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-volna_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stavebni-cara-volna_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-volna_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stavebni-cara-volna_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_stavebni-cara-volna_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_stavebni-cara-volna_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-volna_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_stavebni-cara-volna_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara-volna_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_stavebni-cara_t	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stavebni-cara_t, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stavebni-cara_t	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebni-cara_t se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stromoradi_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stromoradi_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stromoradi_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stromoradi_l	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_stromoradi_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_stromoradi_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_stromoradi_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

x_stromy-stav_b	Informace F	1152	Nestandardní vrstva x_stromy-stav_b, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stromy-stav_b	Informace F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stromy-stav_b se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stromy-stav_b	Informace F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_stromy-stav_b se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_ulicni-cara_l	Informace F	1152	Nestandardní vrstva x_ulicni-cara_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_ulicni-cara_l	Informace F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_ulicni-cara_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_ulicni-cara_l	Informace F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_ulicni-cara_l se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_ulicni-cara_l	Informace F	1454	Nestandardní vrstva x_ulicni-cara_l se nachází v reseneuzemí_p.
x_ulicni-cara_l	Informace F	1551	Nestandardní vrstva x_ulicni-cara_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_vps_id	Informace F	1152	Nestandardní vrstva x_vps_id, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_vps_id	Informace F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_vps_id se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_vps_p	Informace F	1152	Nestandardní vrstva x_vps_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_vps_p	Informace F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_vps_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_vps_p	Informace F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_vps_p se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_vps_p	Informace F	1551	Nestandardní vrstva x_vps_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_vyuziti-pozemku_p	Informace F	1152	Nestandardní vrstva x_vyuziti-pozemku_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_vyuziti-pozemku_p	Informace F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_vyuziti-pozemku_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.

x_vyuziti-pozemku_p	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_vyuziti-pozemku_p se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_vyuziti-pozemku_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_vyuziti-pozemku_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_vyuziti-pozemku_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_vyuziti-pozemku_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_vyuziti-pozemku_typ	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_vyuziti-pozemku_typ, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_vyuziti-pozemku_typ	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_vyuziti-pozemku_typ se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_zahrada_d	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_zahrada_d, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_zahrada_d	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_zahrada_d se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_zahrada_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_zahrada_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_zahrada_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_zahrada_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_zahrada_p	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy x_zahrada_p se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
x_zahrada_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_zahrada_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_zahrada_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_zahrada_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

Kontrola textů a výkresů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '532321').