



OBEC OŘECH

Baarovo náměstí 20, 252 25 Pošta Jinočany • IČO 00241512 • DIČ: CZ00241512
Číslo účtu 2126504 / 0600 (MONETA Money Bank, a.s.) • datová schránka: hbwbqk9
Tel: 257 960 454-6 • mobil: 602 200 757 • urad@obecorech.cz • www.obecorech.cz

Naše číslo jednací: 0286/2024/Pa

Vyřizuje: Ing. Jiří Pavlín

Datum: 07.03.2024

VÝZVA

Zastupitelstvo obce Ořech plánuje pořízení Změny č. 1 územního plánu Ořech v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Obec Ořech tímto nabízí občanům obce nebo fyzické či právnické osobě, která má vlastnická práva k pozemku nebo stavbě na území obce, že

v termínu do 21. 3. 2024

mohou podat podněty ke Změně č. 1 územnímu plánu Ořech.

Podnět musí obsahovat:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických práv k pozemku nebo stavbě na území obce (informace o parcele),
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce včetně zakresu do snímku z katastrální mapy,
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- odůvodnění záměru.

Podněty budou posouzeny zpracovatelem a pořizovatelem z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací a s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění jejich aktualizací, a především z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí obce a na základě těchto kritérií budou, či nebudou zařazeny do projednání nového územního plánu. Podněty/připomínky, které byly podány v rámci procesu pořizování Územního plánu Ořech a budou odpovídat výše uvedeným podmínkám, budou do Změny č. 1 územního plánu Ořech zařazeny (jejich výčet je uveden v příloze této výzvy).

Upozorňujeme, že i podněty, které budou do projednání Změny č. 1 územního plánu Ořech zařazeny, mohou být z důvodu negativního stanoviska některého z dotčených orgánů i v průběhu projednávání vyřazeny.

Podněty je možné zaslat datovou schránkou (IDDS: hbwbqk9), e-mailem (podatelna@obecorech.cz) s ověřeným elektronickým podpisem, poštou nebo osobně v úředních hodinách podat do stanoveného termínu na adresu: Obecní úřad Ořech, Baarovo náměstí 20, 252 25 Jinočany,

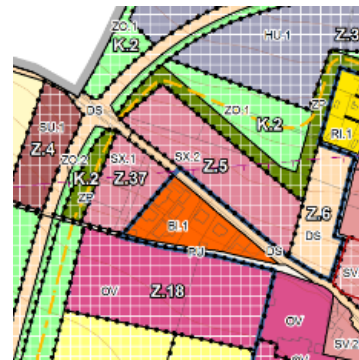
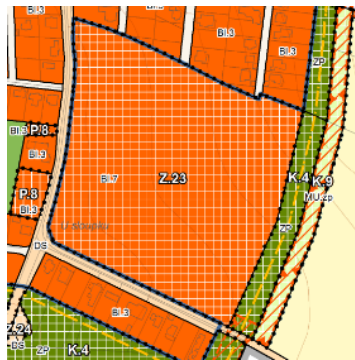
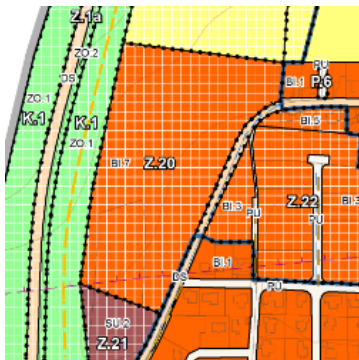
Ing. Jiří Pavlín,
starosta obce

Příloha - Dosavadní podněty ke Změně č. 1 Územního plánu Ořech

Návrhy na prověření změn v plochách ÚP:

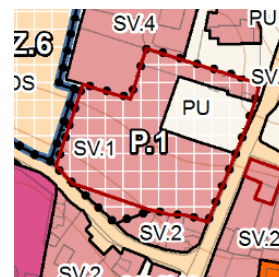
Plochy BI.7, SX.1, SX.2:

- pro zastavitelné plochy Z20, Z23, Z05 a Z37 upravit regulaci maximální výšky staveb hlavního a podmíněně přípustného využití – u staveb o 2 nadzemních podlažích prověřit změnu výšky z max. 7,5 m na max. 8,5 m v případě výstavby podzemního podlaží.



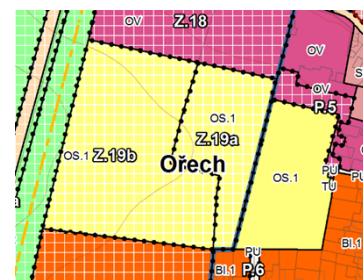
Plocha SV.1:

- v ploše SV.1 – plochy smíšené obytné – jádrové – nové centrum upravit podmínky využití tak, aby bydlení šlo umísťovat pouze v objektech, zahrnujících i občanské vybavení. Bude prověřen minimální podíl tohoto občanského vybavení v objektu a druhu umísťovaného vybavení. Vyloučeno bude občanské vybavení, které necílí na obyvatele obce (např. hotely).
- navýšit koeficient zastavěnosti v ploše SV.1 – nové centrum tak, aby odpovídal přibližně současnému zastavění cca 55 %.
- zřídit možnost předkupního práva obce na veřejně prospěšné stavby v ploše přestavby P.1, věcné břemeno není dostatečné.



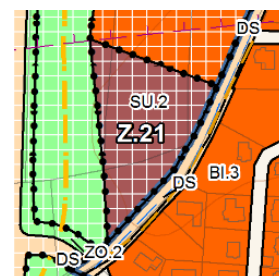
Plocha OS.1:

- u plochy OS.1 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení vypustit možnost řešení parkování a odstavování vozidel na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z.6. Doprava v klidu by měla být povinně řešena na vlastním pozemku. Provéřít změnu stabilizované části plochy OS.1 na plochu přestavby.
- umožnit v plochách OS.1 umístění zařízení pro údržbu, drobné podnikání a služby na podporu udržitelnosti sportu.
- využití zastavitelné plochy Z19a podmínit dopravním napojením na obchvat obce, stejně jako je tomu u plochy Z19b.



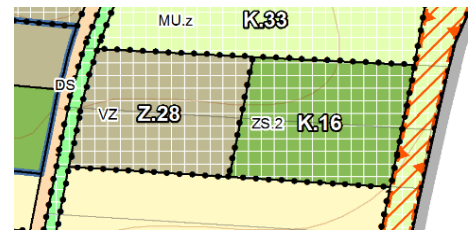
Plocha SU.2:

- prověřit, zda lze využití zastavitelné plochy SU.2 – plochy smíšené obytné – komerční – K Ovčínu podmínit dopravním napojením z obchvatu obce, aniž by tím došlo k zablokování využití plochy. V případě kladného výsledku prověření zapracovat podmínku napojení z obchvatu do ÚP.
- u plochy SU.2 prověřit snížení koeficientu zastavění ze 30 % na max. 20 % a zvýšení koeficientu zeleně ze 40 % na min. 50 %.



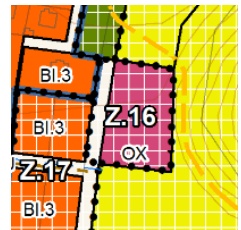
Plocha s podmínkou regulačního plánu F2:

- zastavitelnou plochu Z.28 a plochu změn v krajině K.16 (ekofarma) rozdělit na dvě samostatné farmy dle pozemků a vlastníků.



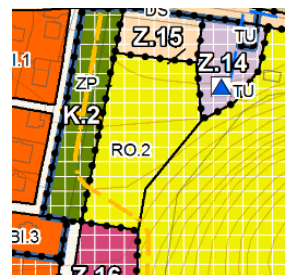
Plocha OX:

- prověřit umístění technického zázemí obce v ploše Z.16 a ponechat ve veřejně prospěšných stavbách. Provéřit i vymezení plochy pro umístění technického zázemí obce v jiné poloze.



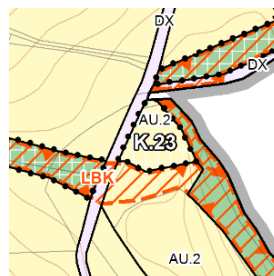
Plocha RO.2:

- prověřit využití plochy RO.2 pro velké kulturní akce, případně podmínky využití plochy vhodným způsobem doplnit; plochu ponechat ve veřejně prospěšných stavbách. Provéřit i vymezení plochy pro konání velkých kulturních akcí v jiné poloze.



Plocha změn v krajině K.18:

- prověřit další možné propojení k ulici Karlštejnské v rámci obnovy cest v krajině. Plochu K.18 včetně dalšího propojení cest zařadit do veřejně prospěšných staveb.



Plocha změn v krajině K.9:

- upravit trasu LBK u plochy K.23 do méně konfliktní polohy.

Všechny plochy, ve kterých lze umísťovat zástavbu:

- prověřit, ve kterých plochách má být zrušena možnost zápočtu ploch tvořených zatravnovacími profily do ploch zeleně. Především se zaměřit na plochy bydlení, smíšené obytné a smíšené výrobní. Provéřit, zda v souvislosti s provedenou úpravou zápočtu není nutné v některých plochách upravit také hodnotu koeficientu zeleně.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití dotčené řešením dopravy v klidu:

- doplnit (pro všechny plochy změn, přestaveb, zastavitelných ploch) bude parkování zajištěno na vlastním stavebním pozemku. Vypustit možnost využití plochy stávajícího náměstí pro parkování.

Pro celé území obce:

- zohlednit změny, vyplývající ze zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon), jako je zrušení možnosti pořízení regulačního plánu na žádost, zrušení podmínky dohody o parcelaci, zavedení podmínky plánovací smlouvy, apod.