



# Územní plán Řitka

## Odůvodnění

Ing. arch. Milan Salaba  
a  
ARCHUM Architekti s.r.o. a U-24, s.r.o.

srpen 2022

<b>Objednatel</b>	<b>Obec Řitka</b> , Na Návsí 54, 252 03 Řitka
<b>Určený zastupitel</b>	Mgr. Kamil Abbid, starosta
<b>Pořizovatel</b>	<b>Obecní úřad Řitka</b> Na Návsí 54, 252 03 Řitka
Prostřednictvím výkonného pořizovatele	<b>Ing. arch. Zdeněk Kindl</b> Pravonín 167,257 09 Pravonín
<b>Zhotovitel</b>	<b>Ing. arch. Milan Salaba</b> , autorizovaný architekt, č. aut. 1467 ČKA Štefánikova 52, 150 00 Praha 5
<b>ve spolupráci s</b>	<b>ARCHUM Architekti, s.r.o.</b> Oldřichova 55, 128 00 Praha 2 <b>U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování</b> Perucká 11a, 120 00 Praha 2

### **Řešitelský tým**

Urbanismus, koordinace	Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. 1467 v ČKA Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA
Příroda a krajina	Ing. Františka Nováčková
Územní systém ekol. stability	Ing. Františka Nováčková, Ing. Alena Šimčíková, č. aut. 1845 v ČKA
Tech. infr. – energetika	Ing. arch. Helena Stejskalová
Tech. infr. – vodní hospodářství	Ing. Štěpán Vizina
Doprava	Ing. arch. Helena Stejskalová
Demografie	Mgr. Petr Koloušek
Životní prostředí	Mgr. David Třešňák
Zábory půdního fondu	Ing. Štěpán Vizina
GIS, Grafické výstupy	Ing. arch. Helena Stejskalová

## Obsah

<b>C Textová část odůvodnění .....</b>	<b>4</b>
C.1. Postup při pořízení územního plánu.....	4
C.2. Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje.....	5
C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	6
C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	8
C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	8
C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	9
C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	10
C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) .....	11
C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	11
C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	11
C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce .....	13
C.10.1. Vymezení zastavěného území .....	13
C.10.2. Demografický rozbor .....	13
C.10.3. Rozvojové plochy v předchozím územním plánu .....	15
C.10.4. Koncepce rozvoje .....	16
C.10.5. Plochy s rozdílným způsobem využití.....	18
C.10.6. Odůvodnění navržených zastavitelných ploch, proluk a ploch změn v krajině.....	20
C.10.7. Záměry – podněty ke zpracování územního plánu.....	26
C.10.8. Ochrana a rozvoj hodnot.....	27
C.10.9. Dopravní infrastruktura .....	30
C.10.10. Technická infrastruktura – energetika .....	31
C.10.11. Technická infrastruktura – vodní hospodářství.....	32
C.10.12. Občanská vybavenost .....	35
C.10.13. Veřejný prostor, systém sídelní zeleně.....	36
C.10.14. Odpadové hospodářství .....	38
C.10.15. Koncepce uspořádání krajiny .....	38
C.10.16. Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	45
C.10.17. Územní studie.....	46
C.10.18. Územní rezervy .....	46
C.10.19. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	46
C.10.20. Zvláštní zájmy ministerstva obrany .....	46
C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	47
C.12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem .....	47
C.12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	47
C.12.2. Vyhodnocení souladu s dalším postupem.....	47
C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	47
C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	48
C.14.1. Použitá metodika.....	48
C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond .....	48
C.14.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	53
C.15. Vyhodnocení připomínek a stanovisek.....	54
C.15.1. Vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu v rámci společného jednání, veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání .....	54
C.15.2. Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu v rámci společného jednání, veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání .....	54
C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	54
<b>D Grafická část odůvodnění územního plánu .....</b>	<b>55</b>
<b>E Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>56</b>

## C Textová část odůvodnění

### C.1. Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Řitka rozhodlo na svém zasedání dne 10. 12. 2012 o pořízení územního plánu. Zároveň na tomto svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude p. Mgr. Kamil Abbid, starosta obce a pořizovatelem ÚP bude Městský úřad Černošice. Na základě výběrového řízení byl zpracováním územního plánu pověřen Ing. arch. Milan Salaba (usn. ZO z 21. 3. 2013).

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů (10/2013) vyhotovil pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem návrh zadání. Oznámení o projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., bylo vyvěšeno po dobu 30 dnů na úřední desce Obecního úřadu Řitka. V době 30 dnů od vyvěšení byl návrh zadání územního plánu k dispozici k veřejnému nahlédnutí (do 5. 7. 2014) a každý mohl uplatnit své připomínky.

Návrh zadání územního plánu byl zaslán Krajskému úřadu Středočeského kraje, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit své požadavky na obsah územního plánu, sousední obce mohly uplatnit své podněty.

Na základě požadavků, podnětů a připomínek k návrhu zadání územního plánu bylo zadání územního plánu upraveno a předloženo Zastupitelstvu obce Řitka, které jej schválilo usnesením č. 2 na svém zasedání dne 6. 10. 2014.

Dokončený návrh územního plánu Řitka, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, byl zveřejněn 2. 2. 2017. V souladu s § 50 stavebního zákona pořizovatel oznámil konání společného projednání o návrhu územního plánu Řitka předem dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci a sousedním obcím. Společné jednání se uskutečnilo 14. 3. 2017. Pořizovatel doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obec Řitka a dále způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách obce Řitka a MěÚ Černošice. Na Obecním úřadu Řitka byl návrh rovněž fyzicky k nahlédnutí po dobu 30 dnů od data doručení. K tomuto návrhu mohl každý uplatnit písemné připomínky.

V následujícím období probíhala jednání o některých stanoviskách dotčených orgánů s cílem dosažení dohody mezi zájmy obce a dalšími veřejnými zájmy chráněnými dotčenými orgány podle zvláštních předpisů, zejména ochrana přírody a krajiny a ochrana ZPF. Současně byly vyhodnocovány připomínky, které pořizovatel obdržel ve fázi společného jednání z řad veřejnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována (s výjimkou nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF k navrhované ploše Z12 – viz níže) a návrh územního plánu byl podle nich upraven. Tabulky s vyhodnocením výsledků společného jednání tvoří Přílohy č. 1 a 2.

Obec v druhé polovině roku 2017 ukončila pořizování územního plánu prostřednictvím Úřadu územního plánování MěÚ Černošice a pověřila dalším pořizováním Obecní úřad Řitka prostřednictvím výkonného pořizovatele, kterým byl na základě výběrového řízení určen Ing. arch. Zdeněk Kindl (usn. ZO č. 3 ze dne 1. 8. 2017).

Po komunálních volbách v roce 2018 rozhodlo nově zvolené zastupitelstvo obce o tom, že určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude p. Mgr. Kamil Abbid, starosta obce (usn. ZO ze dne 29.10.2018).

Nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF k ploše Z12 řešil pořizovatel vyvoláním rozporu dle příslušných ustanovení správního řádu (více viz kap. C.5.). Rozpor byl řešen na úrovni nadřízených správních orgánů, v daném případě ministerstev – ministerstvem pro místní rozvoj a ministerstvem životního prostředí. Po projednání došlo na této úrovni k dohodě o vyřešení rozporu v tom, že plocha Z12 bude nadále součástí návrhu ÚP Řitka. Dohodnuté znění řešení rozporu je následující:

„Plocha Z12, která je součástí návrhu ÚP Řitka pro společné jednání, může být nadále součástí návrhu v ÚP Řitka za podmínky, že ÚP Řitka stanoví pro plochu Z12 pořadí provádění změn v území (etapizaci) např. v souvislosti s dokončením (povolením užívání) veřejné technické infrastruktury.“

Dohoda nabyla účinnosti dnem podepsání poslední stranou, tj. 16. 9. 2019.

Pořizovatel podal dne 04.02.2020 na krajský úřad žádost o stanovisko příslušného úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona, tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný úřad dopisem ze dne 02.03.2020 oznámil, že ze závažných důvodů vydá stanovisko v prodloužené lhůtě do 06.04.2020. Dne 01.04.2020 vydal příslušný úřad Stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (stanovisko SEA), které vyjadřuje souhlas s předloženou koncepcí. Stanovisko obsahuje jediný požadavek, kterým je vyjmutí plochy Z10 z návrhu územního plánu. Tento požadavek je pořizovatelem a zpracovatelem splněn, další fáze návrhu ÚP (k veřejnému projednání) uvedenou plochu neobsahuje.

Poživatel podal dne 04.02.2020 na krajský úřad žádost o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal nejprve dne 17.02.2020 nesouhlasné stanovisko z důvodu nedostatečného odůvodnění rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch. Z toho důvodu zpracovatel ve spolupráci s pořizovatelem zpracovali nové podrobné znění kapitoly C.9. v části Odůvodnění, tj. kapitoly „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, včetně úprav souvisejících kapitol. Upravenou dokumentaci zaslal pořizovatel nadřízenému orgánu územního plánování dne 04.03.2020 se žádostí o potvrzení odstranění nedostatků podle § 50 odst. 8 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování, vydal dne 25.03.2020 potvrzení o odstranění nedostatků, uvedených v jeho předchozím stanovisku. Současně sdělil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Dokončení návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo ještě nutné koordinovat s územní studií obytného souboru Jižní Stráně, což je významná rozvojová plocha Z12 (ÚS evidována v registru územně plánovací činnosti s možností využití k 30.6.2020).

Upravený návrh územního plánu Řitka byl projednán na veřejném projednání dle § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se konalo dne 22.10.2020 v sále restaurace Panský dvůr, Pražská 34, Řitka. Veřejné projednání bylo řádně oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 21.9.2020, včetně obeslání dotčených orgánů, sousedních obcí a registrovaných oprávněných investorů. Lhůta pro podání písemných stanovisek, připomínek a námitek skončila dnem 29.10.2020 včetně.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, provedeného pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, došlo k podstatné úpravě návrhu, spočívající (mimo jiné) v úpravách vymezení zastavitelných ploch, v kategorizaci ploch zastavěného území a v úpravě podmínek využití a prostorového uspořádání. To jsou dle § 53 odst. 2 stavebního zákona důvody pro konání opakovaného veřejného projednání, při kterém se návrh ÚP projedná v rozsahu provedených úprav.

Poživatel si v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Žádost byla odeslána pořizovatelem dne 5.8.2021. Krajský úřad vydal dne 1.9.2021 pod č.j. 099059/2021/KUSK stanovisko k podstatné úpravě návrhu ÚP Řitka, ve kterém sděluje, že dospěl k závěru, že úpravu koncepce není nutné posuzovat podle zákona, není nutné dopracovat Vyhodnocení SEA a nebude vydáno doplněné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí.

Upravený návrh územního plánu Řitka byl v rozsahu provedených úprav projednán na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, které se konalo dne 21.4.2022 v sále restaurace Panský dvůr, Pražská 34, Řitka. Veřejné projednání bylo řádně oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 17.3.2022, včetně obeslání dotčených orgánů, sousedních obcí a registrovaných oprávněných investorů. Lhůta pro podání písemných stanovisek, připomínek a námitek skončila dnem 28.4.2022 včetně.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání, provedeného pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, nebylo dále nutné návrh podstatným způsobem upravovat.

Poživatel rozeslal dne 18.7.2022 návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek ze všech fází projednávání dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu územního plánování v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona. Lhůta pro uplatnění stanovisek k tomuto návrhu uplynula dne 17.8.2022. Na základě uplatněných stanovisek k tomuto návrhu nebylo nutné tento návrh ani návrh dokumentace územního plánu dále upravovat.

Upravená a doplněná dokumentace územního plánu Řitka je předkládána zastupitelstvu obce Řitka k vydání formou opatření obecné povahy.

## **C.2. Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje**

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1 schválené 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 a č. 3 schválené 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5

schválené 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 schválené 12. 7. 2021) leží řešené území v **rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha**. Tomu odpovídá i návrh koncepce rozvoje celého území.

Řešené území se nachází v **republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje. Pro ÚP Řitka z této skutečnosti nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Nevyskytuje se zde koridor ani plocha dopravní nebo technické infrastruktury. Pro obec Řitka dále vyplývají obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR.

Územní plán je se všemi těmito požadavky v souladu.

## C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad byl vyhodnocen dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012.

Následná 1. aktualizace ZÚR SČK (nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015), 2. aktualizace (nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018), ani 7. aktualizace se předmětem řešení netýká území obce Řitka.

### Požadavky na urbanistickou koncepci

*Obec Řitka je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 i dle upřesnění ZÚR. Pro tuto oblast stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Řitka:*

- *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;*
- *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- *vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*
- *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*
- *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Vyhodnocení: v území se nenachází železnice, letiště ani plochy brownfields, které by měly být zastavitelné; nenachází se zde ani kolejová hromadná doprava. Plochy pro bydlení jsou převzaty z předchozí ÚPD. Proluky v zastavěném území jsou využívány. Podmínky pro rekreaci jsou rozvíjeny, více v kapitole C.10.15.6. Hodnoty jsou respektovány, více v kapitole C.10.8. Ochrana krajiny je podrobně popsána v kapitole C.10.15.1.

*ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování v OB1 týkající se obce Řitka:*

- *vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*
- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Vyhodnocení: nebyly shledány žádné silnice, které by bylo nutné z nějakých důvodů přeložit. Rozsah zastavitelných ploch není možné redukovat, míra využití území je ovlivněna zejména prostorovou regulací (více v kapitole C.10.15.1).

*Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazené ÚPD, jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:*

- *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. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel. Pro území obce Řitka, kde došlo v posledních desetiletích k výraznému záboru orné půdy ve prospěch rozvoje nízkopodlažní zástavby, je z hlediska jejího charakteru důležité zejména zachování stávajících přírodních prvků v území –zalesněné svahy Brd na západní polovině území, vodní toky a plochy s doprovodnou zelení situované rovněž převážně v západní polovině území a zejména pak Všenorský potok procházející středem území. Z hlediska urbanistických a architektonických hodnot se na území obce nachází zámek vyhlášený jako nemovitá kulturní památka, zachováno je původní historické jádro obce s návsi a několika stavbami lidové architektury.*
- *Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, 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. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.*
- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu(např. cykloturistika, agroturistika), 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, hipo).*

Vyhodnocení: ochrana a rozvoj hodnot je podrobně popsána v kapitole C.10.8. a dále v tematických kapitolách k jednotlivým oblastem. Přírodní prvky jsou zachovány, Všenorský potok a jeho okolí je z větší části vymezen v plochách přírodních. Architektonické hodnoty jsou chráněny zejména prostorovými regulativy. Odůvodnění navrženého rozvoje je v kapitole C.10.4. Ochrana nezastavěného území je popsána v kapitolách A.5 a C.10.15. Veřejná prostranství jsou podrobně řešena, více v kapitole C.10.13.1. Podpora turistiky a rekreace obecně je popsána v kapitole C.10.15.6.

### **Požadavky na veřejnou infrastrukturu**

*Na území obce Řitka jsou v ZÚR zakresleny:*

- *stabilizovaná trasa dálnice D4,*
- *ochranné pásmo vodních zdrojů,*
- *z významné technické infrastruktury pouze regulační stanice VTL.*

*V ÚP Řitka budou tyto prvky respektovány vč. jejich ochranných pásem (dále jen OP).*

Vyhodnocení: všechny uvedené limity jsou respektovány.

*Na území obce Řitka nevymezují ZÚR žádnou veřejně prospěšnou stavbu.*

*ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území obce Řitka není navržena žádná dálková cyklotrasa, jsou zde navrženy pouze cyklotrasy IV. třídy. Návrh ÚP prověřil aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která jev současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.*

Vyhodnocení: generel cyklotras a cyklostezek byl prověřen, více v kapitole C.10.15.3.

### **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

*Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Vyhodnocení: Je odůvodněno v kapitole C.10.15.4.

*Přes území obce Řitka nevede dle ZÚR nadregionální ani regionální systém ÚSES, severní část území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.*

*ZÚR vymezují na území obce Řitka následující krajinný typ – H16 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinařských hodnot.

*ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Vyhodnocení: je odůvodněno v kapitolách C.10.15.2 a C.10.15.1.

Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky). Na území obce Řitka se tento požadavek týká zejména zachovalé nivy Všenorského potoka, která je důležitým prvkem zeleně přispívajícím ke stabilitě a atraktivitě sídla, zároveň podporuje ekologickou vyváženost celého území a je určujícím znakem jedinečnosti krajinného rázu Řitky.

Vyhodnocení: je odůvodněno v kapitole C.10.15.4 a C.10.15.5.

ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci lokalit se stavbami pro rodinnou rekreaci;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

Vyhodnocení: je odůvodněno v kapitolách C.10.15 a C.10.8.

*Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ze ZÚR nevyplývají.*

Vyhodnocení: bez požadavku na řešení

### **C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování**

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Rozsah navržených ploch novým územním plánem vychází z předchozí ÚPD, které je nutné z velké míry respektovat. Aby bylo dosaženo úměrnějšího rozvoje vzhledem k velikosti sídla, je zvolena podrobná prostorová regulace, která ve vymezených plochách zajistí rozvolněnější zástavbu a zachovává hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak přírodní. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Jsou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby.

Tento územní plán koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území. Stabilizací územního systému ekologické stability, návrhem doplnění jednotlivých prvků ÚSES a dalších ploch zeleně v sídle i v krajině bude zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

### **C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.



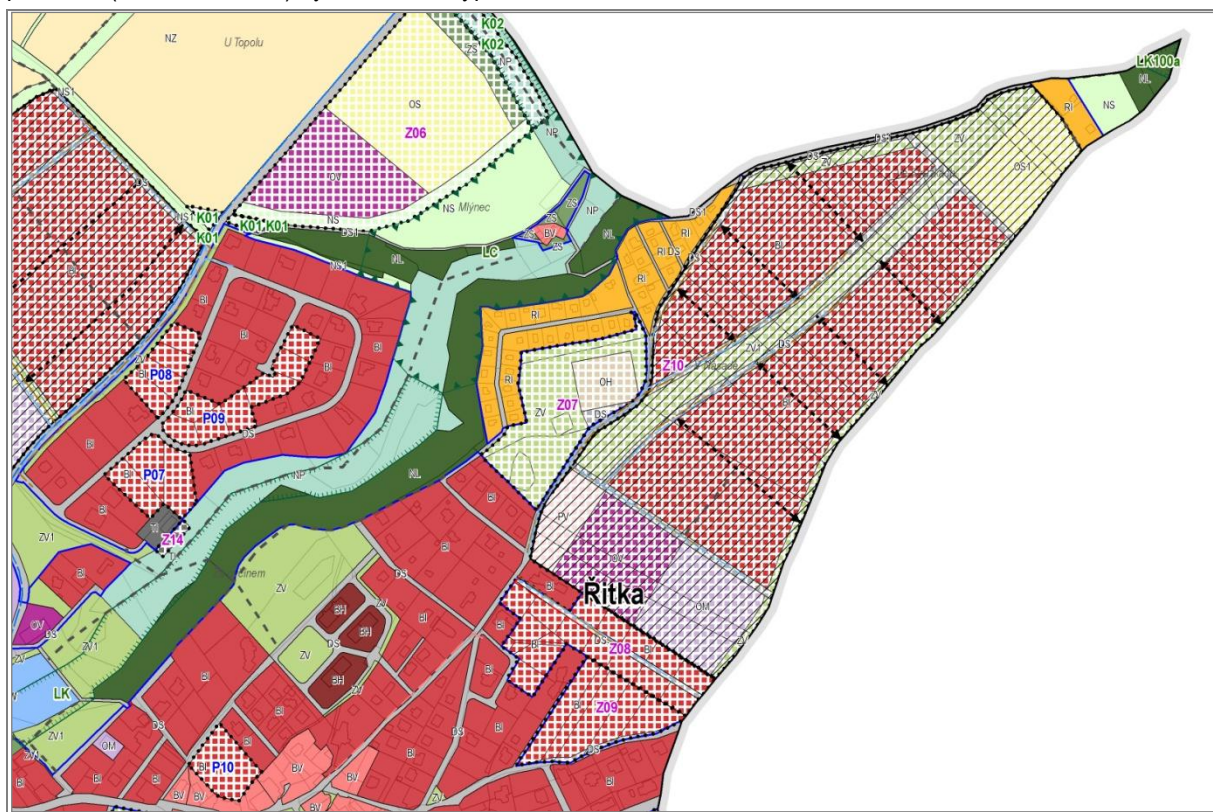
## C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

V rámci společného jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Stanoviska jsou respektována a územní plán je podle nich upraven. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v samostatné příloze (Příloha č. 1).

V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jsou respektována a územní plán je podle nich upraven. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu v rámci veřejného projednání je v samostatné příloze (Příloha č. 2).

Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, z hlediska zákona o ochraně ZPF a na základě požadavku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (stanovisko SEA) byla z návrhu vypuštěna lokalita Z10.



OBRAZEK 1 VÝŘEZ Z HLAVNÍHO VÝKRESU KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ – VYPUŠTĚNÁ PLOCHA Z10

V rámci projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona vznikl rozpor mezi Obecním úřadem Řitka jako pořizovatelem územního plánu a Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství, který je dotčeným orgánem ve smyslu § 4 stavebního zákona a hájí veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu ve smyslu ustanovení § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rozpor se týkal zamítavého stanoviska orgánu ochrany ZPF k vymezení plochy Z12 jako zastavitelné, přičemž pořizovatel argumentoval zejména tím, že zastavitelnost plochy je přebírána z dosud platného ÚPSÚ Řitka, nový návrh ÚP zavádí významně nižší intenzitu využití plochy, začlenění ploch zeleně ve formě „zelených klínů“, občanského vybavení, podmíněnost stavbami veřejné infrastruktury a principy etapizace. Plochou nejsou dotčeny dvě nejvyšší třídy ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF argumentoval zejména nepotřebností vymezení takto velké plochy a potřebou chránit i zemědělskou půdu nižších tříd ochrany. Rozpor byl řešen v souladu s příslušnými ustanoveními správního řádu na úrovni nadřízených správních orgánů, v daném případě ministerstev – ministerstvem pro místní rozvoj a ministerstvem životního prostředí. Po projednání došlo na této úrovni k dohodě o vyřešení rozporu v tom, že plocha Z12 bude nadále součástí návrhu ÚP Řitka. Důvodem tohoto výsledku řešení rozporu bylo především to, že při porovnání účinků platného ÚPSÚ Řitka a návrhu nového ÚP je z hlediska dopadů na ZPF, krajinu a přírodu příznivější návrh

nového ÚP Řitka. Bylo přihlédnuto i ke skutečnosti, že v důsledku nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů a jejich akceptace pořizovatelem dojde ke zrušení vymezení plochy Z10 v návrhu nového ÚP, která je rovněž součástí dosud platného ÚPSÚ. Vypuštění plochy Z10, ke kterému již předtím dospěl pořizovatel na základě stanovisek dotčených orgánů, ale nebylo předmětem řešení rozporu. Dohodnuté znění řešení rozporu je následující:

„Plocha Z12, která je součástí návrhu ÚP Řitka pro společné jednání, může být nadále součástí návrhu v ÚP Řitka za podmínky, že ÚP Řitka stanoví pro plochu Z12 pořadí provádění změn v území (etapizaci) např. v souvislosti s dokončením (povolením užívání) veřejné technické infrastruktury.“  
Dohoda nabyla účinnosti dnem podepsání poslední stranou, tj. 16. 9. 2019. Touto dohodou je předmětný rozpor vyřešen a není již třeba, aby dotčený orgán vydával nové stanovisko.

## **C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 88030/2014/KUSK ze dne 15.7.2014 k projednávanému návrhu zadání územního plánu Řitka uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), proto bylo zpracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí na základě předloženého návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění ve svém stanovisku č. j. 088029/2014/KUSK ze dne 2.7.2014 vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu Řitka na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Ve vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí jsou navržena následující opatření.

### Ochrana veřejného zdraví

- návrh ÚP v kapitole A.6.2 stanovuje podmínku prokázání splnění limitů vyplývajících z NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací pro plochy Z01, Z04, Z11 a Z02. Ačkoli se jedná o podmínku vyplývající z platné legislativy, pro upozornění stavebníků/investorů je doporučeno tuto podmínku doplnit výslovně i pro plochy P01, P02 a P03.  
JE ZAPRACOVÁNO
- plocha Z07 – je doporučeno doplnit zohlednění navrženého hřbitova a budoucího ochranného pásma (ochranné pásmo min.100 m vyplývající z § 17 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví – OP a jeho podmínky stanoví stavební úřad), upozornění na toto ochranné pásmo uvést i v podmínkách pro územní studii pro plochu Z10)  
JE ZAPRACOVÁNOV GRAFICKÉ ČÁSTI; PLOCHA Z10 BYLA VYPUŠTĚNA

### Ochrana přírody a krajiny

- plocha Z06 – při realizaci nesmí dojít k zásahům do prvků ÚSES a do stávající zeleně podél bezejmenné vodoteče při východním okraji  
JE ZAPRACOVÁNO
- plocha Z10 – do podnětů k řešení v územní studii doplnit řešení návazností na rovněž zastavitelnou plochu na území sousední obce Líšnice, resp. koordinovat tak, aby byl zachován nezastavitelný pás mezi dvěma sídly podél celé její východní hranice  
PLOCHA Z10 BYLA VYPUŠTĚNA
- plocha Z11 – řešit návaznosti na rovněž zastavitelnou plochu na území sousední obce Líšnice východním směrem  
JE ZAPRACOVÁNO

Zpracovatel dokumentace SEA se podílel na zpracování územního plánu od jeho počátku, řada otázek spojených s životním prostředím byla vyřešena již během této práce. Pozornost byla věnována např. erozi, prostupnosti krajiny, hlukové zátěži.

## C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 01.04.2020 pod č.j. 021524/2020/KUSK následující stanovisko:

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

### **v y d á v á**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

### **s o u h l a s n é   s t a n o v i s k o**

k posouzení vlivů provádění

**územního plánu Řitka**

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených požadavků v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Řitka se stanovují následující požadavky:

■ - vyjmutí plochy Z10 z územního plánu Řitka.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je **schvalující orgán povinen** zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

## C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Požadavek na vyjmutí plochy Z10 z územního plánu Řitka je respektován, plocha byla vypuštěna. Jiné požadavky předmětné stanovisko neobsahovalo.

## C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V zastavěném území se nachází několik drobných proluk vhodných k zastavění, které jsou takto využity (zejména pro obytnou zástavbu). Jedná se o proluky (**P01 až P10**). Po naplnění těchto proluk s kapacitou cca 30 rodinných domů (40 bytů) bude zastavěné území využito účelně a s nemožností další intenzifikace. Od doby zpracování návrhu ÚP ke společnému jednání (r. 2017) došlo cca k 50% zastavění těchto proluk, jejich aktuální kapacita je tedy zhruba poloviční, tj. 20 bytů, a jejich vymezení bude v průběhu dalších prací aktualizováno. Proluka **P04** přitom slouží k rozšíření stávající veřejné vybavenosti (obecního úřadu).

Vzhledem k dosavadnímu demografickému vývoji a odůvodněným předpokladům dalšího vývoje, poloze obce v rámci rozvojové oblasti OB1 Praha, návaznosti na dosud platný ÚPSÚ Řitka včetně probíhající přípravy k zainvestování některých rozvojových lokalit podle dosavadní ÚPD, aktuálně vybudované technické infrastruktury s kapacitou pro předpokládaný vývoj dle platného ÚPSÚ a v souladu s projednaným a schváleným zadáním nového územního plánu Řitka je navrhováno vymezení zastavitelných ploch v potřebném a v dalším textu odůvodněném rozsahu.

Oproti dosud platnému ÚPSÚ se celkový rozsah zastavitelných ploch a jejich obytná kapacita výrazně snižuje. Na základě projednání návrhu s dotčenými orgány dle § 50 stavebního zákona došlo k úplnému zrušení zastavitelnosti v dosud platné zastavitelné lokalitě Ve Stružkách, označené v návrhu ke společnému jednání jako **Z10**. Tato lokalita měla navazovat na rozsáhlý developerský projekt na území obce Líšnice, resp. být jeho součástí. Tato lokalita o výměře cca 18 ha na území obce Řitka měla mít kapacitu cca 380 bytů (cca 1000 obyvatel).

Další rozsáhlá plocha nazvaná Jižní Stráně, označená jako **Z12**, přebíraná z dosud platného ÚPSÚ, má celkovou rozlohu cca 33 ha. Vlivem podrobnějšího členění této plochy v návrhu nového ÚP se zastoupením zelených klínů (reflektujících požadavky na plynulý přechod sídla do krajiny), občanského a sportovního vybavení a s postupným snižováním intenzity využití ve směru od zastavěného území obce pomocí prvků prostorové regulace se obytná kapacita této plochy oproti stavu dosud platného ÚPSÚ snižuje ze 450 na cca 200 bytů. V odhadech počtu obyvatel se jedná o snížení z cca 1750 na 530 obyvatel.

Celkový rozsah zastavitelných ploch s obytnou kapacitou doplňují drobnější plochy přebírané rovněž z dosud platného ÚPSÚ, a sice **Z04, Z05, Z07, Z08**, a část **Z11**. Od doby zpracování návrhu ÚP ke společnému jednání došlo i zde ke zhruba 50% využití těchto ploch novou zástavbou, přičemž původně navrhované zastavitelné plochy **Z01** a **Z02** jsou aktuálně již zastavěny a převedeny do stabilizovaných ploch zastavěného území. Zbývající plochy mají v současnosti celkem dosud nevyužitou obytnou kapacitu cca 50 bytů. Jejich vymezení bude v průběhu dalších prací aktualizováno.

Zastavitelné plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury a občanského vybavení jsou rovněž přebírány z dosud platného ÚPSÚ v plochách **Z03, Z07**, část **Z11** a **Z13**. Uvedené plochy jsou nezbytné pro umístění obslužných funkcí k základní funkci bydlení pro stávající i nové obyvatele obce.

Jedinou navrhovanou zastavitelnou plochou, která není přebírána z dosud platného ÚPSÚ, je plocha s označením **Z06** o celkové výměře 4,91 ha. Je navrhována pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (např. mateřskou školu) a tělovýchovné a sportovní zařízení. Pro tento typ využití je okrajová poloha, oddělená od ploch obytných úzkým pásem lesa, zcela vhodná a pro obec potřebná. Lokalita je dnes samostatným dílem orné půdy ve III. třídě ochrany. Obec Řitka nedisponuje vlastními pozemky vhodnými pro rozvoj tohoto typu veřejné infrastruktury, ačkoli její realizace je pro další podmínky života v obci nezbytná. Dosud nezastavěný pozemek parc. č. 207/2 k. ú. Řitka, který leží v centru obce, je ve vlastnictví TJ Sokol Řitka a jeho využití je plánováno pro hřiště, veřejnou zeleň a propojovací komunikaci. Další vhodné pozemky pro tento typ využití se nacházejí na severovýchodním okraji sídla. Jedná se zejména o lokalitu Z07, v dosavadním ÚPSÚ zastavitelnou, která byla ve vlastnictví ČR – Státního pozemkového úřadu. Bohužel se však i přes velkou snahu obce nepodařilo pozemek od Státního pozemkového úřadu získat. Pro občanskou vybavenost tak lze využít po dohodě s vlastníkem pouze část pozemku, kterou návrh využívá pro potřebu nového hřiště a veřejné zeleně. Nedaleké pozemky navazující na zastavěné území sídla na okraji lokality Z10 jsou ve vlastnictví společnosti, která má zájem na zástavbě v celé této lokalitě o výměře 18,13 ha. Při zrušení zastavitelnosti této lokality, které je výsledkem dohod s dotčenými orgány (viz výše), je nereálná dohoda s vlastníkem pozemku o využití předmětné lokality pouze pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení. Z těchto důvodů je využití lokality Z06 pro zařízení občanské vybavenosti školského typu jediným možným řešením, neboť se zde obci podařilo dosáhnout dohody s vlastníkem pozemku dosud nezastavěného a pro daný účel vhodného. S využitelností plochy Z06 pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu dle návrhu ÚP z prosince 2016 vyjádřil souhlas krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny v rámci koordinovaného stanoviska č.j. 018562/2017/KUSK ze dne 06.03.2017. Krajský úřad jako orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku č.j. 016747/2018/KUSK ze dne 05.04.2018 vyslovil souhlas s navrhovaným nezemědělským využitím plochy Z06, s odůvodněním, že obec Řitka nedisponuje vlastními pozemky vhodnými pro daný typ využití, tj. pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.

V popsané aktuální verzi návrhu ÚP Řitka pro opakované veřejné projednání je obsažena rozvojová kapacita bydlení následovně:

- dosud nevyužité proluky a jejich části (plochy P) cca 30 bytů
  - plocha Z12 – Jižní Stráně cca 205 bytů
  - drobnější zastavitelné plochy (ostatní plochy Z) cca 65 bytů
- CELKEM cca 300 bytů, tj. – 780 obyvatel

Demografický vývoj – počet trvale bydlících obyvatel v obci Řitka k 31.12. příslušného roku dle údajů Českého statistického úřadu:

1988	1991	1994	1997	2000	2003	2006	2009	2012	2015	2018	2020
404	461	517	540	605	691	770	922	1034	1149	1277	1315

Územní plán tedy obsahuje v zastavitelných plochách pro bydlení novou kapacitu pro zhruba 780 obyvatel. Lze odhadnout, že pro cca 10% stávajících obyvatel ( $1315 \times 0,1 = 132$ ) je třeba kalkulovat novou obytnou kapacitu ke zlepšení bytových poměrů a odstranění nechtěného soužití. Pro nové obyvatele tedy bude vytvořena kapacita odpovídající počtu  $780 - 132 = 648$  obyvatel. Reálný nárůst počtu nových obyvatel obce vzhledem k demografickému vývoji za předpokladu prolongace uplynulého vývoje je pro dvacetiletý horizont ( $1315 - 461$ )  $\times$   $2/3 = 569$  obyvatel. Převís nabídky vytvořené územním plánem nad kalkulovanou potřebou lze tedy vyjádřit poměrem  $648 / 569 = 1,139$ . Jedná se tedy o vytvoření 10% rezervy, která je běžnou a potřebnou rezervou, vhodnou např. k udržení reálné cenové hladiny bytů.

Vzhledem k dosavadnímu tempu a plynulosti demografického vývoje (nárůst počtu obyvatel o přibližně 900 za posledních 30 let), aktuálně dosaženému počtu obyvatel a též vzhledem k poloze, vybavenosti a rozvojovému potenciálu obce lze považovat navržený rozsah zastavitelných ploch s uvedenou obytnou a obslužnou kapacitou za potřebný a reálně využitelný v předpokládaném horizontu účinnosti nového územního plánu, tj. 20 let, včetně zahrnutí potřeby rozšíření kapacity bydlení pro stávající obyvatele a vytvoření potřebné rezervy.

## C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

### C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na podkladu katastrální mapy platné ke dni 16.1.2022, jeho hranice je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnici lomových bodů. Zastavěné území bylo vymezeno dle metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj) Vymezení zastavěného území (září 2013). Bylo využito zastavěného území v ÚAP ORP Černošice (12-2014). Do zastavěného území je zahrnut intravilán a dále pozemní komunikace, ze kterých jsou vjezdy na pozemky, ostatní veřejná prostranství, zahrady pod společným oplocením, stavební proluky a všechny pozemky s druhem využití „zastavěná plocha a nádvoří“. Do zastavěného území nejsou zařazeny žádné lesní pozemky. Do zastavěného území nejsou zahrnuty plochy s vydaným územním rozhodnutím či stavebním povolením, tyto skutečnosti jsou u konkrétních ploch uvedeny v kapitole C.10.6 Odůvodnění navržených rozvojových ploch. Zastavěné území je aktualizováno k datu 20.1.2022.

### C.10.2. Demografický rozbor

Z následující tabulky je patrný vývoj počtu obyvatel v posledních cca 40 letech.

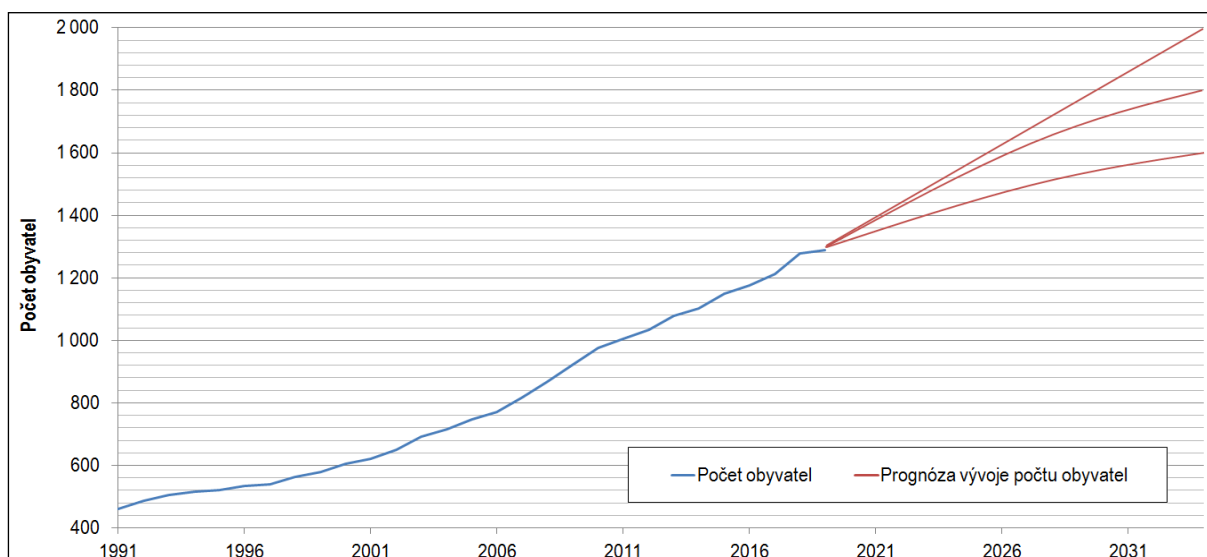
Rok	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1971	5	2	10	11	3	-1	2	353
1972	2	5	11	22	-3	-11	-14	339
1973	6	5	15	9	1	6	7	346
1974	7	4	22	11	3	11	14	360
1975	4	4	6	12	-	-6	-6	354
1976	4	1	13	3	3	10	13	367
1977	1	3	12	13	-2	-1	-3	364
1978	7	5	20	7	2	13	15	379
1979	7	10	11	7	-3	4	1	380
1980	4	3	7	10	1	-3	-2	378
1981	7	5	9	5	2	4	6	360
1982	7	3	34	8	4	26	30	390
1983	8	6	35	12	2	23	25	415
1984	7	7	22	12	-	10	10	425
1985	4	12	4	12	-8	-8	-16	409
1986	7	4	7	22	3	-15	-12	397
1987	4	7	25	16	-3	9	6	403
1988	4	11	16	8	-7	8	1	404
1989	6	2	55	26	4	29	33	437
1990	10	8	27	13	2	14	16	453
1991	6	6	42	23	-	19	19	461

1992	12	8	47	24	4	23	27	488
1993	14	7	27	16	7	11	18	506
1994	5	6	18	6	-1	12	11	517
1995	5	8	23	16	-3	7	4	521
1996	3	6	33	16	-3	17	14	535
1997	8	7	14	10	1	4	5	540
1998	11	4	28	11	7	17	24	564
1999	4	7	28	9	-3	19	16	580
2000	5	6	37	11	-1	26	25	605
2001	6	3	47	14	3	33	36	621
2002	13	4	45	26	9	19	28	649
2003	10	4	53	17	6	36	42	691
2004	6	8	47	21	-2	26	24	715
2005	8	3	45	17	5	28	33	748
2006	8	6	35	15	2	20	22	770
2007	14	7	64	23	7	41	48	818
2008	14	3	72	32	11	40	51	869
2009	11	7	72	23	4	49	53	922
2010	15	9	70	21	6	49	55	977
2011	8	-	58	19	8	39	47	1 005
2012	14	4	42	23	10	19	29	1 034
2013	11	4	72	35	7	37	44	1 078
2014	11	7	56	35	4	21	25	1 103
2015	10	11	89	42	-1	47	46	1 149
2016	17	6	43	28	11	15	26	1 175
2017	12	10	70	36	2	34	36	1 211
2018	33	9	91	49	24	42	66	1 277
2019	11	4	56	52	7	4	11	1 288

TABULKA 1 VÝVOJ POČTU OBYVATEL V LETECH 1971-2019

Z uvedeného je patrný setrvalý přírůstek obyvatel i za poměrně historicky dlouhé období. Přírůstek obyvatel se dokonce v poslední dekádě o něco zvyšuje, průměrně je to cca 40 za rok. Dle nejnovějších statistických údajů má obec Řitka k 1.1.2021 celkem 1315 obyvatel.

Pokud vycházíme ze statistických dat zhruba za posledních 15 let, vypadala by demografická prognóza následovně (obrázek č. 2). Provedena je ve třech variantách – mírná, střední varianta a maximalistická varianta. Při přibližném návrhovém období územního plánu cca 15let je možný přírůstek 310 obyv. při mírné variantě, 510 obyv. při střední variantě a až 710 obyvatel v maximalistické variantě. Skutečný nárůst je obtížné predikovat vzhledem k velikosti území a vnějším okolnostem (migrace do obce je značně nestálá). S největší pravděpodobností by však za současných podmínek nárůst počtu obyvatel osciloval kolem střední varianty.



OBRÁZEK 2 DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA DO ROKU 2034

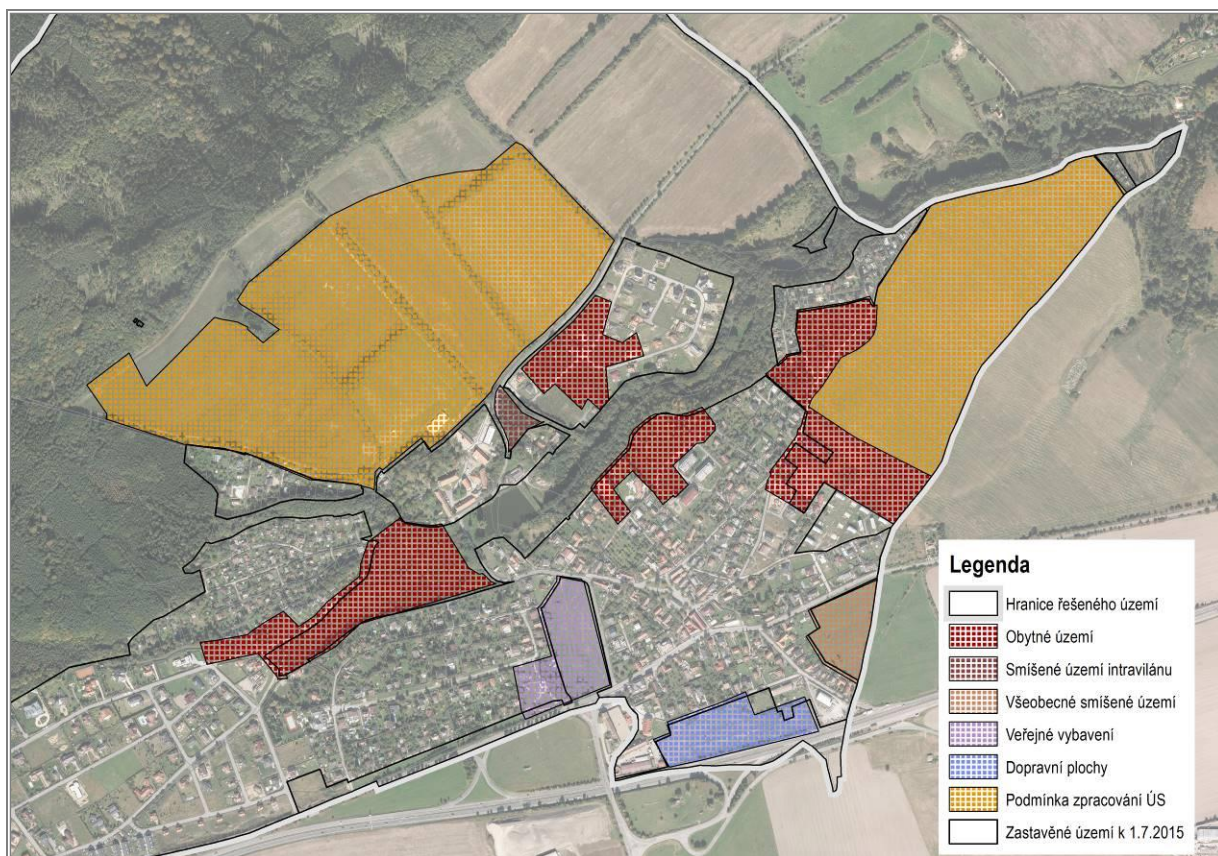
Za nejpravděpodobnější lze považovat demografický přírůstek v prostřední variantě, tedy že v roce 2034 bude v obci přibližně 1 800 obyvatel, což znamená přírůstek přibližně 510 obyvatel. Zároveň je nutné doplnit a dále udržovat dostatečně kapacitní veškerou občanskou vybavenost, zejména školskou, sportovní a kulturní, a v neposlední řadě také dostatečně dimenzovanou technickou infrastrukturu (zejm. zásobování pitnou vodou a odkanalizování).

### C.10.3. Rozvojové plochy v předchozím územním plánu

Obec Řitka má územně plánovací dokumentaci již od roku 1993. Původní ÚPSÚ z tohoto roku byl měněn takto: změnou č. 1 z roku 1997, změnami č. 2 a 3 z r. 1997, změnou č. 4 z roku 1999 a v roce 2009 zpracovanou změnou č. 5. V současnosti tedy platnou ÚPD obce tvoří ÚPSÚ po poslední změně č. 5. Dále je zpracovaná územní studie Veřejný park z roku 2010. Tato studie již ale neodpovídá potřebám obce (navrhuje park v místě, kde obec usiluje o získání pozemků pro hřbitov), územní plán jí proto nepřebírá.

Platný územní plán navrhuje rozsáhlé zastavitelné plochy, a to jak v návaznosti na zastavěné území, tak i expanzivně do volné krajiny. Navrhuje zástavbu v rozporu s ochranou přírody a krajiny (zastavitelná plocha v údolní nivě a přes lokální ÚSES), plochy jsou neúměrné velikosti obce (je umožněno až několikanásobné zvýšení současného počtu obyvatel) a nezanechávají téměř žádnou volnou krajinu v katastru obce k užívání obyvateli (katastr lze s výjimkou území přírodního parku bez nadsázky rozdělit na: les, zastavěné území a zastavitelné plochy). Pro dvě nejrozsáhlejší rozvojové plochy je navíc ve změně č. 5 stanoveno pouze obecné smíšené využití, které umožňuje téměř vše, a podmínka územních studií. Tato podmínka již vypršela, nicméně dle současné platné legislativy prodloužila lhůtu, po které je možné plochy v nové ÚPD bez náhrady nepřevzít. Současný územní plán tak musí z těchto rozvojových ploch vycházet, resp. musí je převzít v celém rozsahu, jinak hrozí žádosti o úhradu vynaložených nákladů ze strany vlastníků pozemků. Vymezeny jsou převážně plochy pro bydlení, takže plochy pro občanskou vybavenost a sport mohou být umístěny „někde“ v rámci smíšených ploch, ve výsledku na ně ale také nemusí dojít vůbec. Takto navržený územní plán je značně nevyvážený a působí obci nemálo problémů i do budoucna.

Na následujícím schématu jsou zrceleny všechny rozvojové plochy ze současné platné ÚPD obce Řitka s rozlišením způsobu využití.

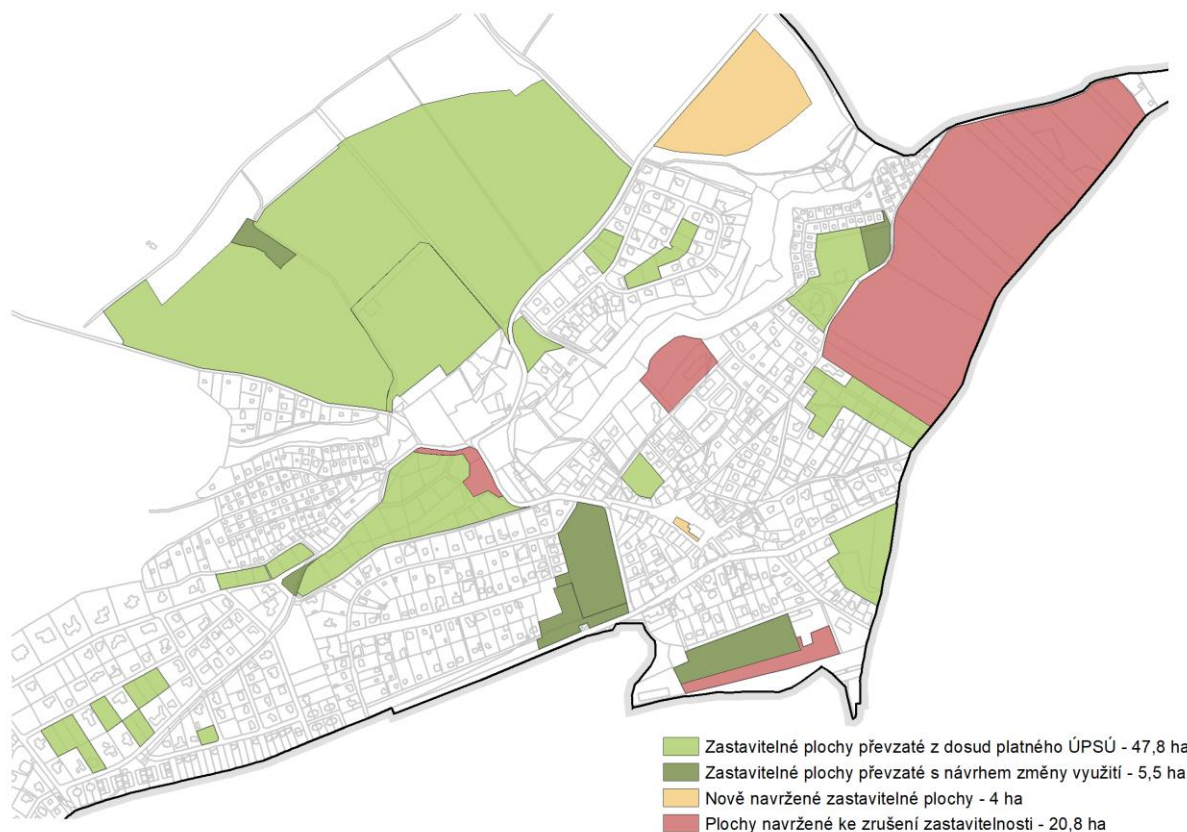


OBRÁZEK 3 ROZVOJOVÉ PLOCHY DLE PLATNÉ ÚPD

Celkem mají rozvojové plochy z platné ÚPD rozlohu 77 ha. (Pro srovnání – současně zastavěné území má rozlohu 98 ha). Vzhledem k neurčitosti využití dvou největších rozvojových ploch (na schématu oranžově) je obtížné odhadnout možný přírůstek obyvatel po využití těchto ploch, dle průběžně zpracovávaných studií vlastníků pozemků je zde zájem umístit byty pro 2-3 tisíce nových obyvatel, což je pro obec této velikosti naprosto nereálné. Územní plán zastavitelné plochy částečně přebírá, stanovuje zde ale přesné využití vč. nutného doplnění občanské vybavenosti a prostorovou regulaci, která zajistí vhodnou intenzitu zástavby.

### C.10.4. Koncepce rozvoje

Při stanovení koncepce rozvoje bylo ve velké míře navázáno na rozvoj navržený předchozím územním plánem. Je to zejména z důvodu nutnosti tyto rozvojové plochy převzít, protože ve většině z nich již dochází k přípravě výstavby, a to buď ve stupni přípravy projektové dokumentace (např. plocha Z12) či proběhlých územních řízeních na parcelaci (Z08) nebo dokonce realizace inženýrských sítí a obytné výstavby (Z05). Na následujícím schématu je patrné, které rozvojové plochy jsou převzaté z platné ÚPD, které převzaté nejsou a ty, které jsou vymezené nově.



OBRÁZEK 4 VZTAH ROZVOJOVÝCH PLOCH K PLATNÉ ÚPD

Protože by ale nevhodným typem a přílišnou hustotou zástavby mohlo dojít k neúměrnému využití již tak intenzivně využívaného území, byla zvolena poměrně přísná prostorová regulace. V území není možné realizovat nové bytové ani řadové domy. Přípustné jsou pouze samostatné rodinné domy a pouze na jednom místě dvojdomy. Velikost parcel je ve většině případů omezena spodní hranicí (pro rodinné domy min. 600, 800, 1000 nebo 2000 m<sup>2</sup> vzhledem k umístění v sídle a terénu). Menší parcely je možné vymezit ve vnitřní části sídla, zatímco směrem do krajiny se zástavba rozvolňuje. Je to i reakce na přírodní limity – zástavba se v některých místech přibližuje k lesu nebo k hranici přírodního parku. Výška zástavby je stanovena s ohledem na konfiguraci terénu a polohu v sídle.

Je navržena rozsáhlá zastavitelná plocha Z12. Uvnitř plochy jsou vymezeny zelené pásy po spádnicích z brdských hřebenů pro zachování vhodného odtoku srážek z území. Jedná se o čtyři pásy o šíři cca 15-40 m, které zároveň tvoří kompoziční osy plochy. Tyto zelené pásy mohou mít charakter parkové zeleně a budou tak tvořit žádaná veřejná prostranství, je zde však omezeno budování zpevněných ploch. Žádoucí je naopak podpořit atraktivitu a retenci území vybudováním drobných vodních ploch. V ploše jsou dále zachovány drobné krajinné prvky (meze, aleje, doprovodná zeleň apod.). Z hlediska dopravní obslužnosti je dominantní původní osa – historická



cesta procházející středem plochy ve směru SZ-JV, která je zároveň navržena v nadstandardní šířce. Kostru obslužnosti území dotváří příčné komunikace naznačující hloubku parcel utvořených obytných bloků. Vybavenost (komerce a sport) je umístěna u hlavní silnice III/11510, předpokládá se zde vznik lokálního centra pro celou plochu. Další občanská vybavenost (nekomerční) je vymezena na dvou místech plochy, a to u zámecké zahrady (zde je vhodné umístit např. ZŠ nebo zařízení pro sociální služby) a v severní části zástavby (např. pro kulturu nebo společenské aktivity typu ZUŠ, DDM apod.). Trasování komunikací je zakresleno, protože již byla zpracována územní studie podrobněji řešící toto území.

Oproti platné ÚPD je změněno využití v ploše Z07, a to z bydlení na veřejnou zeleň a hřbitov. Je to z důvodu potřeby umístění nové plochy pro hřbitov, který by v těchto místech nenavazoval na obytnou zástavbu, zároveň by byl ale dobře dostupný a ve vhodném přírodním prostředí. Pokud by zde z důvodu limitů např. spodních vod nebylo možné pohřbívat do země, sloužila by plocha jako kolumbárium nebo rozptylová louka.

Při realizaci zástavby ve všech rozvojových plochách by bylo možné umístit až 300 BJ (rodinných domů), což při obloženosti 2,6 obyvatele na BJ činí možný přírůstek 780 obyvatel. Podrobněji spočítaný odhad je v kapitole C.10.6. Větší přírůstek obyvatel je dán nemožností zmenšit přebírané rozvojové plochy. Zároveň s rozvojem obytné zástavby je ale navržen dostatek ploch pro občanskou vybavenost a sport, podmínkou je také odpovídající technická infrastruktura.

Rozvoj rekreace je popsán v samostatné kapitole.

### Prostorová regulace

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny samostatně, nejsou navázány primárně na plochy s rozdílným způsobem využití. Je to zejména z toho důvodu, že je řešené území výrazně terénně členité a nelze tak například stanovit stejný typ a výšku zástavby v údolí v centru sídla a zároveň na vyvýšeném místě na jeho okraji. Také je vhodné směrem do krajiny zástavbu rozvolňovat, čehož lze opět docílit jen složitě při vymezení prostorových regulací přes způsob využití.

V územním plánu jsou použity následující podmínky prostorového uspořádání:

- a) charakter zástavby,
- b) výška zástavby,
- c) koeficient zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zeleně (též kvůli zachování vhodných odtokových poměrů pozemků),
- d) v některých případech i minimální velikost pozemků.

Charakteru zástavby jsou přiřazeny koeficienty využití území. Výška zástavby je vymezena samostatně překryvnou vrstvou (v metrech či počtech podlaží).

Charakter zástavby je definován pro již existující území a nově navržen v rozvojových plochách. Charakter zástavby je tvořen zejména půdorysným tvarem budov a jejich umístěním na parcele.

Některé typy zástavby mají stanovený maximální počet bytových jednotek odlišně od vyhlášky č. 501/2006 Sb. To je odůvodněno následovně:

- Vyhláška č. 501/2006 Sb. sice v § 2 stanovuje, že rodinný dům může mít maximálně 3 samostatné byty. Stejně tak ale stanovuje, že rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., Příloha 7, I. část, odst. 1), bod f) územní plán reguluje intenzitu využití pozemků, čehož lze dosáhnout právě prostorovou regulací. Patří sem např. stanovení maximální výšky zástavby, intenzita využití pozemků (koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně), velikost pozemků apod. Z tohoto pohledu je omezení počtu bytů stejnou regulací intenzity využití jako např. výška zástavby, která je dle uvedené vyhlášky možná a v územních plánech běžně snižovaná např. na 1 NP+P.
- V územním plánu je intenzita využití regulována z důvodu zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury – dostatečné kapacity sítě TI (zásobování vodou, kapacita ČOV), veřejné občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastruktury a dalších.
- V řešeném území se dále nachází velké množství chat, které jsou postupně přeměňovány na trvalé bydlení. Tento trend bude dále pokračovat a i tyto obyvatelé budou mít nároky na veřejnou infrastrukturu, kterou je nutné v území zajistit.
- Pokud by došlo v rodinných domech, které tvoří převážnou část navržené zástavby pro bydlení, ke zvýšení intenzity využití až na 3 BJ, není možné v území tuto veřejnou infrastrukturu zajistit.

Výška je stanovena v nadzemních podlažích (předpokládá se průměrná výška kolem 3-3,5 m na jedno podlaží), případně s podkrovím pro obytnou zástavbu, a dále v metrech pro ostatní typy zástavby, kde není obvyklé členění na jednotlivá podlaží (např. výroba, sport apod.).

Prostorová regulace je stanovena pouze pro plochy, ve kterých je umožněno umístění staveb. V ostatních plochách (plochy v krajině) je možnost staveb regulována ve způsobu využití (např. drobné stavby – lavičky, altány apod.).

Prostorová regulace je pro přehlednost vymezena v samostatném výkresu. Tento výkres je pojmenován Výkres urbanistické koncepce – prostorová regulace, protože se jedná o zásadní regulaci v území, která by ale svým vyjádřením překrývala plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o součást urbanistické koncepce, kterou je nutno vyjádřit v samostatném výkresu.

### C.10.5. Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití respektují vymezení ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na vymezení území. V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Zpracovatel územního plánu považoval natolik důležité vymezení ploch zeleně z hlediska ochrany veřejné i soukromé zeleně i z hlediska ochrany hodnotného obytného prostředí, že tyto plochy specifikoval nad rámec členění ploch s rozdílným způsobem využití zmíněnou vyhláškou. Plochy zeleně bylo nutné vymezením, protože bylo nutné cíleně a přesně vymezením a specifikovat systém sídelní zeleně (ZV, ZS). Poslední nově zavedenou plochu představuje ZO – zeleň ochranná a izolační. Ta je vymezena v místech, kde bylo nutné zvýraznit či posílit izolační či ochranný efekt na hranici dvou ploch s rozdílným způsobem využití.

Členění ploch je též v souladu s datovým modelem MINIS.

Obytná zástavba je vymezena v plochách „**BH** – bydlení – v bytových domech“ (stávající bytové domy), „**BI** – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ (rodinné domy vyložené městského typu, novodobější zástavba) nebo „**BV** – bydlení v rodinných domech – venkovské“ (pro původní venkovskou architekturu zejména v centrální části sídla. V rámci regulativů ploch BV je umožněno kromě bydlení např. i drobné nerušící podnikání, protože je vhodné podporovat drobné podnikatelské aktivity a není účelné je přesně místně vymezovat.

Plochy, kde jsou drobné podnikatelské a komerční aktivity dominantní (a charakter zástavby tomu odpovídá) jsou vymezeny jako „**OM** – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“.

Plochy občanské vybavenosti nekomerční jsou stabilizovány či nově navrženy v samostatných plochách „**OV** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, „**OS** – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ a „**OH** – občanské vybavení – hřbitovy“.

Stavby pro rodinnou rekreaci jsou zahrnuty do ploch „**RI** – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. Vzhledem k jejich podobnému charakteru není plocha podrobněji členěna.

Odůvodnění vymezení ploch veřejného prostranství je v samostatné kapitole.

V plochách „**VD** – výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba“ je vymezena plocha stavebnin na okraji sídla, stále však ve vazbě na obytnou zástavbu a tedy bez možných negativních vlivů na okolí. Plochy zemědělské výroby (statek) jsou vymezeny v plochách „**VZ** - výroba a skladování - zemědělská výroba“.

Do ploch „**TI** - technická infrastruktura - inženýrské sítě“ jsou zahrnuty plochy pro ČOV, vodní zdroje, regulační stanice plynu či vodojem. Některé vodní zdroje, které nemají velký územní průmět, nejsou samostatně vymezeny v plochách technické infrastruktury, protože by byly v měřítku vydání územního plánu obtížně identifikovatelné.

V plochách „**DS** - dopravní infrastruktura – silniční“ jsou vymezeny všechny silnice a zpevněné a zpevnitelné komunikace a cesty v sídle i v krajině. U ploch dopravy tohoto typu s nižší zátěží v sídle (komunikace, parkovací a zpevněné plochy v obytných čtvrtích aj.) je přednostně voleno technické řešení, které řeší zasakování srážkové vody přímo v místě (viz např. publikace Přírodě blízké odvodnění dopravních ploch v sídlech, ISBN 80-903244-8-7, dostupná on-line).

U dopravní infrastruktury s nižší zátěží ve volné krajině (polní, lesní cesty aj.) je na prvním místě vhodnější využití nezpevněných povrchů nebo typů zpevněných povrchů, které umožňují zasakování vod přímo v místě jejich výskytu (viz níže plochy DS1). V rámci ploch DS ve volné krajině je žádoucí zachování, obnova a zakládání nové doprovodné vegetace, která má význam pro zlepšení pobytové a užitné kvality cest v krajině a jakost povrchů. Doprovodná vegetace cest chrání uživatele i samotné cesty před počasím (zároveň zlepšení mikroklima),

nezpevněné cesty před rozoráváním (definovaná linie) a zároveň je prvkem krajinnotvorným (zdůraznění prostorových vazeb v krajině, rozdělení velkých bloků orné půdy a přiblížení krajiny lidskému měřítku).

Samostatně byly vymezeny plochy **DS1**, ve kterých není vhodné zpevnění povrchů z důvodu zachování retence krajiny (význam v protierozní a protipovodňové ochraně území), pro krajinný ráz i např. ekostabilitu a biodiverzitu území (např. vhodná stanoviště pro bezobratlé; zadržování vody v kalužích – zdroj vody pro polní zvěř). Zpevněné povrchy jsou v ploše přípustné pouze podmíněně. Propustností povrchů se rozumí, že nejsou významně zmenšeny zasakovací schopnosti ploch, tedy objem zadržovaných vod (srážkových, povodňových, spodních - v podmáčených místech). Za povrchy, které vsakování umožňují, jsou považovány např.: povrchy tvořené nezhutněnou i hutněnou sutí, stavebním rumem, kameny, šterkem, šterkopískem, pískem, mlatové povrchy, zatravnovací dlaždice a vegetační dílce, dlažba kladená se širokými spárami, které umožňují růst rostlin (zatravněné spáry), šterkové trávníky na příjezdových a parkovacích plochách, případně jiné propustné povrchy a materiály s vysokou schopností odvádět vodu do podloží (betonová dlažba s drenážními spárami, dlažba z mezerovitého betonu aj.). Pro tuto dopravní infrastrukturu také platí, že podklad konstrukce musí umět přijímat a odvádět prosakující vodu.

V územním plánu jsou kromě ploch dopravní infrastruktury vymezeny také linie návrhu pěších propojení (viz dále a viz kapitola C.10.15).

„**ZV** – veřejná prostranství – veřejná zeleň“ zahrnují významné plochy zeleně v sídlech, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná a izolační zeleň, plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech; jsou veřejně přístupné, často bez omezení nebo s určeným režimem návštěvnosti (dětská hřiště, botanické zahrady aj.), tvoří hlavní skladebné prvky systému sídelní zeleně. Z důvodu zachování a podpory níže uvedených funkcí veřejné zeleně (viz kapitola Systém zeleně sídla, C.10.14) by vegetační prvky (stromy, keře, travnaté plochy aj.) neměly být redukovány, naopak v místech jejich nedostatečné kvality by měla být posilována. V odůvodněných případech je možné vegetační prvky redukovat s podmínkou realizace přiměřených a funkčních náhradních výsadeb.

Samostatně byly vymezeny plochy **ZV1**, které jsou v plochách podél linie odtoku vod ze svahů Hřebenů, a kde není vhodná realizace staveb, které budou překážkou odtoku a zasakování vody (např. příčné bariéry, velkoplošné zpevnění ploch, zatrubnění vodních toků v dlouhých úsecích aj. Žádoucí naopak jsou retenční opatření typu např. suché poldry, malé tůně aj.

„**ZO** – zeleň ochranná a izolační“ zajišťuje přechod od využití území s negativním vlivem na své okolí (ekologický, hygienický), které mohou sloužit také jako clona (viditelnost) a k ochraně krajinného rázu a zajištění obytnosti krajiny (např. zemědělská výroba, doprava vs. bydlení, rekreace; ochrana dálkových pohledů apod.). V plochách jsou přípustné technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny). V ochraně před hlukem je vhodné nejprve zamezení vzniku hluku (např. technické úpravy vozidel a trati nebo vozovky – „tiché kryty“), prověření účinnosti (potřebnosti) realizace, prověření jiných protihlukových opatření než jsou nejčastější protihlukové stěny (např. nízké protihlukové stěny), případně zamezení předimenzování pohledově se uplatňujících opatření. Redukcí funkční šířky a kvality zeleně se rozumí např. u čistě vegetačních opatření (bez technických prvků), jejichž cílem má být odhlučnění, zmenšení šířky pod 30 m a snížení horizontálního a vertikálního zápoje dřevin (prosvětlení, proředění). U jiných požadovaných funkcí na izolaci budou podmínky jiným způsobem specifické.

„**NL** – plochy lesní“ byly vymezeny nad podkladem katastrální mapy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Jako „**NZ** – plochy zemědělské“ jsou označeny plochy zejména orné půdy, jejich využití je však možné v celé škále zemědělského využití. Všechny plochy **NZ** musí splňovat limit pro maximální přípustnou ztrátu půdy pro mělkou půdu 1 t.ha-1.rok-1, středně hlubokou 4 t.ha-1.rok-1, hlubokou půdu limit 10 t.ha-1.rok-1. V případě, že plochy limit nesplňují, je nutná změna způsobů hospodaření, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna kultur).

Samostatně byly vymezeny plochy **NZ1**, pro něž je navíc umožněna realizace úprav souvisejících se zařazením **D4** do kategorie dálnic.

„**NP** – plochy přírodní“ vymezují v krajině zejména dřevinnou, přírodě blízkou vegetaci, nivy vodních toků a periodických vodních toků, vlhčí údolnice, prameniště a nivní louky. Nivy jsou zranitelnými částmi krajiny, které mají v území výrazný stabilizační účinek, jedná se také o místa atraktivní pro rekreaci (niva Všenorského potoka). Prvky ÚSES jsou z velké části vedeny po plochách **NP**. Součástí ploch přírodních (**NP**) jsou také pozemky dle **KN** vodních ploch a trvalých travních porostů. Do ploch nivních jsou zahrnuty: vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště. Plochy přírodní jsou vymezeny bez rozlišení zejména vodních toků pro umožnění jejich přirozeného vývoje v rámci celé výměry (např. přirozený vývoj a posun koryta). Údolní nivy byly vymezeny na základě **BPEJ** (nivní půdy), reliéfu,

současného využití (indikátor – charakter porostů). Plochy přírodní lze využívat extenzivním způsobem jako trvalé travní porosty (louky, pastviny) nebo sady, neboť tím nedochází k omezení jejich hlavních funkcí.

„**NS** - plochy smíšené nezastavěného území“ jsou účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky-stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet vodu, vsaku a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny) aj. Jsou plochami izolované krajinné zeleně obvykle spíše malých výměr, z nichž mnohé mají převládající liniový charakter. Jsou často také podpůrnými opatřeními ÚSES.

Samostatně byly vymezeny plochy **NS1**, které jsou v plochách podél linie odtoku vod ze svahů Hřebenů a které slouží zejména k zasakování vody. Oproti plochám NS je u nich žádoucí realizace drobných vodních ploch přírodního charakteru a jiných retenčních opatření typu např. suché poldry, malé tůňe aj.

Do ploch „**W** - plochy vodní a vodohospodářské“ je zahrnuta vodní plocha u zámku. Plochy vodní v krajině mimo intravilán (vodní toky, některé menší vodní plochy) jsou obvykle součástí ploch přírodních (NP). V místech, kde není nutné pro další požadavky na využití území konkrétní vymezení vodního toku nebo plochy, je vodním tokům, mokřadům, menším rybníčkům aj. umožněn přirozený vývoj (tzn. nejsou v ÚP vázány na konkrétní pozemky, mohou existovat v ploše celé nivy – plochy NP). Pro orientaci v mapovém podkladu je součástí koordinačního výkresu liniové vedení vodních toků v řešeném území.

V ÚP jsou vymezena tzv. pěší propojení. V místech, kde není účelné jejich přesné trasování, což poskytuje např. větší prostor při jednání s vlastníky pozemků nebo možnost upřesnění v podrobnějším měřítku, dle reliéfu a místních podmínek (schůdnost, výhledy aj.). Typicky je velká část z nich vymezena nad plochami přírodními (údolní nivy), kde vymezení pěším propojením umožňuje umístění variantně na oba břehy toku. Dalším důvodem pro vymezení prostupnosti v linii je to, že podmínku prostupnosti pro bezmotorovou (pěší) dopravu splňuje i relativně úzká stezka, v měřítku ÚP v ploše špatně zachytitelná.

Z § 18 odst. 5 jsou vyloučeny některé stavby.

Ze staveb v paragrafu 18 odst. 5 stavebního zákona je omezena realizace oplocení ve volné krajině, a to zejména z důvodu zachování funkčnosti ÚSES (kde jednou z funkcí je pohyb živočichů) a umožnění migrace zvířete i jinde než ve vymezených koridorech ÚSES, a také kvůli umožnění prostupnosti pro pěší, protože krajina má kromě hospodářské funkce i funkci rekreační. Jako příměstská oblast, navíc v blízkosti Brd, má území výrazný potenciál pro každodenní rekreaci (pěší i cyklistickou) a vznikem oplocení ve volné krajině byl tento typ rekreace znemožněn.

## C.10.6. Odůvodnění navržených zastavitelných ploch, proluk a ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy, proluky a plochy změn v krajině.

Číslo plochy	Využití	Popis	Orientační počet BJ	Rozloha (m <sup>2</sup> )
P01	BI	nové RD	3	4 212
P02	BI	nové RD	5	8 231
P03	BI	nové RD	3	1 086
P04	OV	občanská vybavenost - rozšíření stávající budovy OÚ	0	687
P05	BI	nové RD	3	2 969
P06	BI	nové RD	3	2 950
P07		<i>zrušeno</i>		
P08	BI	nové RD	3	3 709
P09	BI	nové RD	5	6 070
P10	BI	nové RD	5	4 050
P11	OV, OM, ZV	plocha pro komerci a občanskou vybavenost	0	7 991
Z01, Z02		<i>zrušeno</i>		
Z03	OS, ZV	plocha pro sport	0	20 122

Z04	BI, OV, ZV, ZO	nové RD, veř. zeleň, protihlukový val	12	25 179
Z05	BI, ZS, ZV1, DS	nové RD, veř. zeleň	17	47561
Z06	OV, OS, NS, ZS	obč. vybavenost, sport, soukromá a krajinná zeleň	0	49 084
Z07	BI, OH, ZV	bydlení, hřbitov, veřejná zeleň	10	19 517
Z08	BI, DS	nové RD, komunikace	15	16 566
Z09		<i>zrušeno</i>		
Z10		<i>zrušeno</i>		
Z11	BI, OM, DS	nové RD, komunikace, komerce a podnikání	8	16 009
Z12	BI, OV, OS, OS1, DS, ZV1, OM, RN, NL, ZO	větší plocha zahrnující bydlení, obč. vybavenost, komerci, veřejný prostor, veř. zeleň, sport a komunikace	205	354 757
Z13	OS1	menší hřiště	0	1 464
Z14		<i>zrušeno</i>		
Z15	TI	vodní zdroj – uvedení do souladu s KN	0	612
Z16	TI	vodojem – uvedení do souladu s KN	0	1 844
Z17	BI, ZS	bydlení	2	4 514
Celkem bytů			300	
Obložnost			2,6	
<b>Celkem obyv.</b>			<b>780</b>	

## TABULKA 2NAVRŽENÉ PROLUKY A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V průběhu zpracování ÚP byly některé plochy zrušeny jako výsledek projednání, příp. z důvodu jejich zastavění. Proto není číselná řada úplná. Vypuštěny byly plochy P07, Z01, Z02, Z09, Z10 a Z14.

Odhadem počtu bytových jednotek na každou zastavitelnou plochu a vynásobením obložnosti, která je ve Středočeském kraji průměrně 2,6 obyvatel, vychází možný přírůstek obyvatel při využití všech zastavitelných ploch **celkem 780 obyvatel**. To je způsobeno zejména předimenzováním rozvojových ploch v platné ÚPD a nutností tyto plochy převzít.

Následuje odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a proluk. **Všechny zastavitelné plochy a proluky s výjimkou ploch Z06, Z15 a Z16 a P04, jsou převzaty z platné ÚPD.**

**P01-P03, P05 – nové RD**

- nachází se v prolukách v zastavěném území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- z limitů využití území se vyskytuje pouze částečně OP vodního zdroje IIb a částečně kvalitní půdy

**P04 – občanská vybavenost - rozšíření stávající budovy OÚ**

- nachází se v proluce v zastavěném území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- nevyskytují se žádné limity využití území
- jedná se o obecní pozemky – jedny z mála, kde lze potřebnou občanskou vybavenost umístit

**P08-P09 – nové RD**

- nachází se v prolukách v zastavěném území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- z limitů využití území se vyskytuje pouze částečně OP ČOV a částečně meliorace

**P10 – nové RD**

- nachází se v proluce v zastavěném území (jedná se o stávající sad)
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- nevyskytují se žádné limity využití území

### P11 – plocha pro komerci a občanskou vybavenost

- nachází se v proluce v zastavěném území na obecních pozemcích
- umístění relativně ve středu sídla a při vjezdu do obce umožňuje dobrou dostupnost pro obyvatele
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI

### Z03 – plocha pro sport

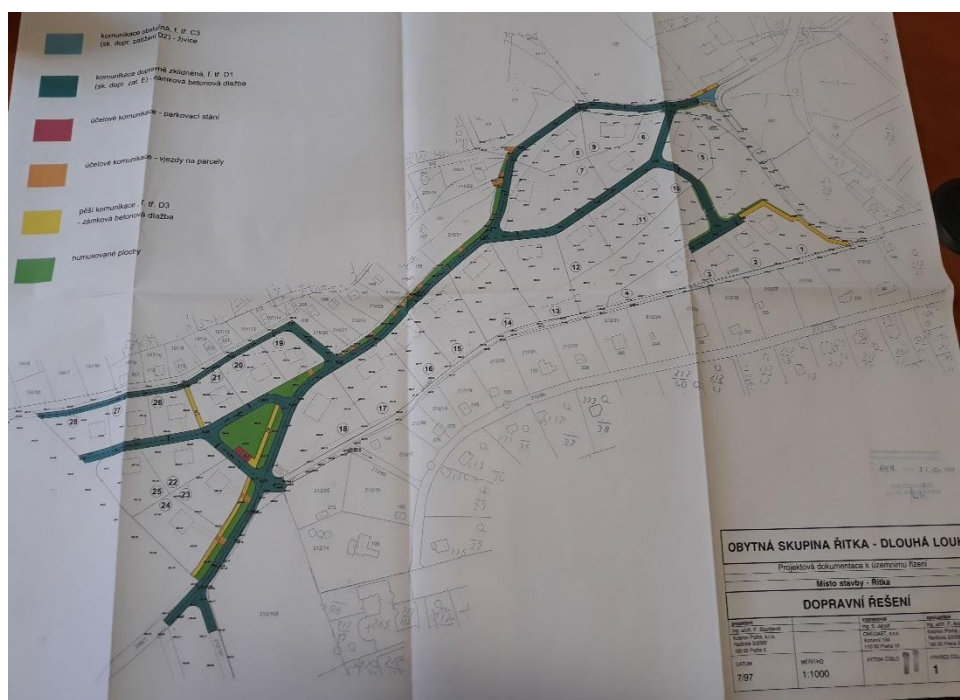
- nachází se v centru sídla, jedná se o jednu z mála dostupných ploch pro občanskou vybavenost, nebo sport
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- z limitů se vyskytuje vodovod, který bude respektován nebo přeložen

### Z04 – nové RD, veřejná zeleň, protihlukový val

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd a dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- z limitů se vyskytuje nadzemní el. vedení a OP rychlostní silnice, které bude respektováno
- v platné ÚPD je vymezená pro dopravu (čerpací stanice, motel apod.), nicméně v těchto místech není možné realizovat nový sjezd z rychlostní silnice, proto bylo navrženo jiné využití; pro realizaci obytné výstavby je nutné splnit požadované hygienické limity

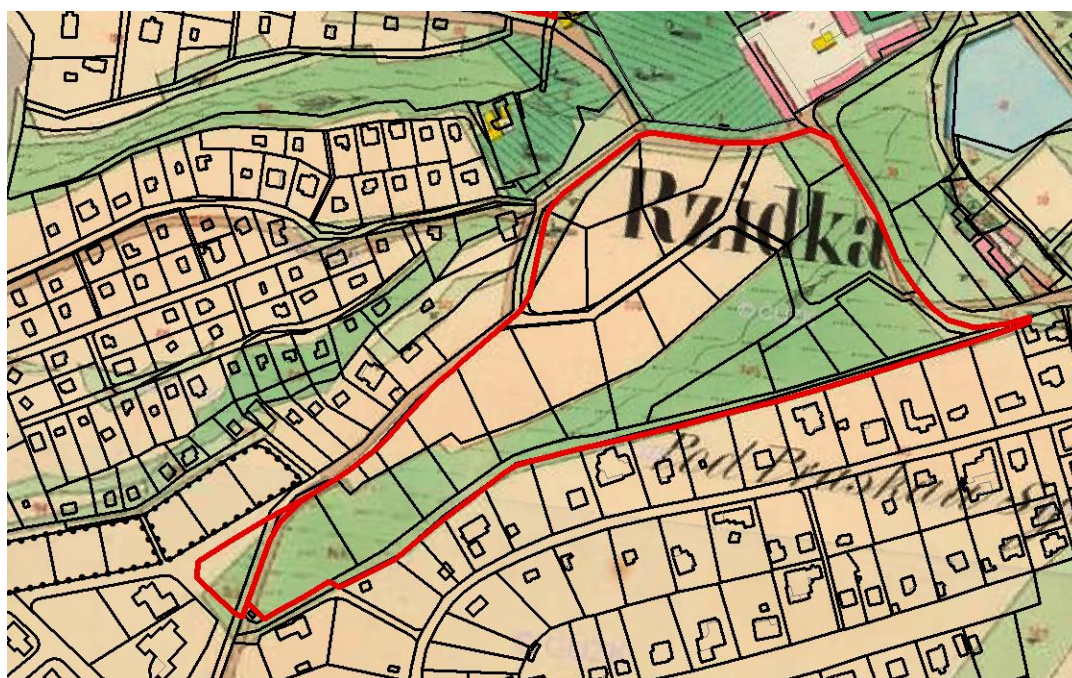
### Z05 – nové RD, veřejná zeleň

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd a dopravní napojení
- existuje napojení na sítě TI
- z limitů se vyskytuje zejména údolní niva, dále vodní tok, lokální biokoridor, plocha je podmáčená; není vhodná k zástavbě, nicméně je vymezená v platné ÚPD a již zde probíhá příprava výstavby (proběhla parcelace a realizace některých sítí TI), plocha je pouze z těchto důvodů k výstavbě vymezena; nejpodmáčenější části jsou vymezené jako soukromá a veřejná zeleň (bez možnosti realizace staveb), část s biokoridorem je také vymezena jako veřejná a soukromá zeleň
- v průběhu projednávání územního plánu byl částí vlastníků změněn projekt na výstavbu odlišně od původní DÚR, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání změna ale nebyla zahrnuta a územní plán trvá na původní koncepci, a to z následujících důvodů:
  - o v původním UPSÚ byla **celá plocha Z05 zamýšlena pro 18 RD**, v části řešené projektovou dokumentací **pro 14 RD**; nový projekt do části plochy pro 14 RD **umístil 35 (!) domů** (většinou jako dvojdomy); už původní zástavba není v této lokalitě vhodná a pro navýšení intenzity zástavby není jediný důvod,



OBRÁZEK 5 VÝKRES DOPRAVY PŮVODNÍ DOKUMENTACE K ÚZEMNÍMU ROZHODNUTÍ (R. 1997)

- navýšením počtu bytových jednotek dojde k intenzivnějšímu využití území, což má negativní vliv na vsak srážek (přílišná hustota zastavění má za následek příliš mnoho zastavěných a zpevněných ploch) a na kapacity občanské vybavenosti (kapacita MŠ) a technické infrastruktury (zejména ČOV je uvažovaná pro běžnou intenzitu využití území všech rozvojových ploch, v současné době je ve zkušebním provozu a na hraně kapacity kvůli vysokému množství balastních vod, navýšení kapacity je v dohledné době problematické – viz stanovisko OŽP Černošice, Vodoprávní úřad k veřejnému projednání, Příloha č. 1),
- navržená zástavba v údolní nivě je naprostým unikátem a navržení a povolení této zástavby je chybou; údolní nivy jsou přírodně hodnotná území zejména pro svou schopnost vsakovat a zadržovat srážky; jejich poloha je dána historickým formováním krajiny, záleží na podloží, členění terénu apod., jsou to tedy nenahraditelné plochy a jejich zastavěním a zpevněním povrchů se tyto cenné funkce navždy ztratí; z těchto důvodů jsou nejcennější části údolní nivy vymezeny v plochách veřejné a soukromé zeleně; část těchto ploch je již převzata z platného ÚPSÚ a též v původní DÚR to bylo respektováno a byly vymezeny jako nezastavitelné, územní plán tedy původní koncepci drží a podmínky pro zástavbu pro vlastníky pozemků nezhoršuje,
- vymezení údolní nivy je patrné již z map stabilního katastru (z r. 1848), viz následující schéma; zelená plocha a zakres vodního toku na 170 let staré mapě jasně ukazuje, jak velkou část plochy zaujímá podmáčená plocha,



- lokální biokoridor procházející severním okrajem plochy je navržen v minimální šířce, aby byla zajištěna jeho funkčnost; je vázán na vodní tok a jeho přetrasování není možné; trasování lokálního biokoridoru je shodné s jeho trasou v platném ÚPSÚ, kde byl ale vymezen v nedostatečné šířce; z výše uvedeného je patrné, že se jedná také u údolní nivu,
- údolní niva a další krajinné hodnoty jsou identifikovány i v Územní studii krajiny ORP Černošice ještě ve větším rozsahu, než je uplatněno v územním plánu, viz následující schéma (<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/>, zprac. ČZÚ, Ing. arch. Veronika Šindlerová, 2019), zejm. navržená opatření v krajině na str. 243-244 studie,



- nejedná se o nepřiměřené požadavky pouze pro tuto lokalitu, podmínky prostorového uspořádání platí stejně pro celou obec Řitka a pouze místně se liší min. požadované velikosti pozemků; v tomto místě je obvyklá velikost parcel 1000-1200 m<sup>2</sup> a dohromady s charakterem zástavby "rodinné domy" tvoří typickou zástavbu v tomto místě; územní plán menší parcely pro nové RD nepovoluje ani v jiných místech (sousední chatová osada, ve které probíhá přeměna na bydlení, má vymezené menší parcely, které ale vznikly přeměnou z rekreační funkce s jinými nároky, a není vhodné je takto malé přímo zakládat),
- typickou zástavbou v obci Řitka jsou samostatně stojící rodinné domy, pouze výjimečně se vyskytují řadové domy či menší viladomy, v jediném místě bytové domy (které lze považovat za urbanistickou chybu); menší parcely a dvojdomy by tak neodpovídaly urbanistické koncepci a urbanistickým zásadám a působily by rušivě,
- průměrná velikost parcel 450 m<sup>2</sup> neodpovídá obytnému standardu, takto malé parcely jsou vhodné pro drobné stavby typu chaty, nikoli rodinné domy nebo dvojdomy,
- v úvahu je nutné vzít i to, že se i když je zástavba navržena v části mimo nejcennější část údolní nivy, stále se jedná o podmáčené území, kde se srážky hromadí, což do budoucna významně ohrožuje nové nemovitosti a jejich obyvatele,
- významným argumentem pro zachování stávající regulace je stanovisko dotčeného orgánu – Odboru životního prostředí MěÚ Černošice, hájící veřejný zájem; v tomto stanovisku zástavbu v ploše Z5 důrazně nedoporučuje; vymezení ploch zeleně a rozvolněné zástavby je podmínkou pro to, aby plocha mohla být navržena jako zastavitelná (viz Příloha č. 1 – vypořádání stanovisek ke společnému jednání a veřejnému projednání),
- veřejným zájmem je v tomto případě nezvyšování hustoty zástavby z důvodu ochrany přírodních složek území (zejm. kvůli vsaku a odtoku srážek), zajištění dostatečné kapacity občanské vybavenosti a tech. infrastruktury pro celou obec vč. dalších rozvojových lokalit a v neposlední řadě i dodržení urbanistických zásad a ochranu nemovitostí před záplavami z náhlých srážek; ze všech těchto důvodů není do územního plánu zahrnuta změna DÚR části plochy Z05 spočívající ve vymezení menších parcel s dvojdomy a menší plochou zeleně, která byla zpracovávána zároveň s projednáváním územního plánu

#### **Z06 – obč. vybavenost, sport, soukromá a krajinná zeleň**

- existuje příjezd
- z limitů se vyskytuje pouze OP lesa a OP silnice III. třídy, která budou respektována

#### **Z07 – bydlení, hřbitov, veřejná zeleň**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd, relativně dobré dopravní napojení
- je dostupné napojení na síť TI
- nevyskytují se žádné limity využití území
- lokalita je pro umístění hřbitova vhodná, protože nenavazuje přímo na obytnou zástavbu, zároveň je ale v dobré docházkové vzdálenosti od centra sídla



- v průběhu projednávání územního plánu byly pozemky získány od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových soukromým vlastníkem za účelem obytné výstavby, která je umožněna v platném ÚPSÚ; kvůli náhradám za zrušení zastavitelnosti je obytnou zástavbu nutné převzít; toto jsou nové skutečnosti, které vyplynuly v průběhu prací na návrhu pro opakované veřejné projednání
- plocha je menšího rozsahu a nemá tak velké nároky na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu území
- dojde k vybudování vhodnější příjezdové komunikace do chatové osady

**Z08 – nové RD, komunikace**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd (podmínkou je jeho rozšíření na odpovídající parametry), dobré dopravní napojení
- existuje napojení na síť TI
- nevyskytují se žádné limity využití území

**Z11 – nové RD, komunikace, komerce a podnikání**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na síť TI
- nevyskytují se žádné limity využití území

**Z12 – větší zastavitelná plocha zahrnující bydlení, obč. vybavenost, komerci, veřejný prostor, veř. zeleň, sport a komunikace**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- v dosahu jsou síť TI
- z limitů využití území se vyskytuje pouze radioreléový paprsek, OP lesa, vodní toky a drobné krajinné prvky, OP silnice III. třídy – vše bude respektováno
- v ploše probíhá příprava výstavby (byla zpracována územní studie)

**Z13 – menší hřiště**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na síť TI
- z limitů využití území se vyskytují pouze kvalitní půdy
- potřebné doplnění občanské vybavenosti v místech s pouze obytnou zástavbou, jedná se o obecní pozemek

**Z15 – vodní zdroj – uvedení do souladu s KN**

- stávající vodní zdroj je umístěn na lesním pozemku; dle požadavku dotčeného orgánu je nutné vyhodnotit zábor lesa, aby mohla plocha být vymezena jako technická infrastruktura

**Z16 – vodojem – uvedení do souladu s KN**

- nově vybudovaný vodojem je umístěn na lesním pozemku; dle požadavku dotčeného orgánu je nutné vyhodnotit zábor lesa, aby mohla plocha být vymezena jako technická infrastruktura

**Z17 – nové RD**

- navazuje na zastavěné území
- existuje příjezd, dobré dopravní napojení
- existuje napojení na síť TI

V následující tabulce jsou uvedeny plochy změn v krajině s jejich odůvodněním.

Označení	Popis	Odůvodnění
K01	plocha pro vsak a odtok vody	plocha podél linie odtoku vody ze svahů Hřebenů, bočního přítoku Všensorského potoka; plocha pro realizaci přírodě blízkého koryta a/nebo zasakovacích tůní, pro snížení rychlosti odtoku vody ze svahů; plocha pro vizuální odclonění plochy OS a OM, s cílem jejich přirozenějšího zasazení do krajiny a obrazu sídla (vytvoření přechodových hran) spolu s plochou NS v zastavitelné ploše Z06 a plochou K02

K02	plocha pro rozšíření LBK, oddělení sídel	v části plochy, kde nejsou dřevinné porosty, je vymezena plocha krajinná, přírodní; nad silnicí do Černolic v šířce potřebné pro dodržení minimální šířky LBK; pod silnicí, směrem k LBC Všenorský potok, je plocha pro rozšíření LBK vymezena širší (30 m celkem) také pro odclonění záměru Z06 v ploše sportu směrem do volné krajiny (mimo les); pro vytvoření přechodu sídla a krajiny a jako plocha nezastavitelná, bránící srůstání sídel; zároveň plocha podél linie odtoku vody ze svahů Hřebenů, podél bočního přítoku Všenorského potoka; plocha pro snížení rychlosti odtoku vody ze svahů a pro zasakování (např. suché poldry aj.)
K03	zeleň na hranici sídla – přechod do krajiny	plocha je vymezena pro využití ZO – zeleň – ochranná a izolační a má tvořit lepší přechod sídla do krajiny, aby zástavba nenavazovala přímo na ornou půdu, k čemuž by po vypuštění plochy Z10 došlo
K04	krajinná zeleň – remízky	po vypuštění rozvojové plochy Z10 zůstane v území rozsáhlá nečleněná plocha zemědělské půdy; pro podporu ekostability krajiny je vhodné zakládat a obnovovat remízky, meze, aleje a další přírodní prvky, proto jsou zde tyto drobné plochy pro krajinnou zeleň navrženy; pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce

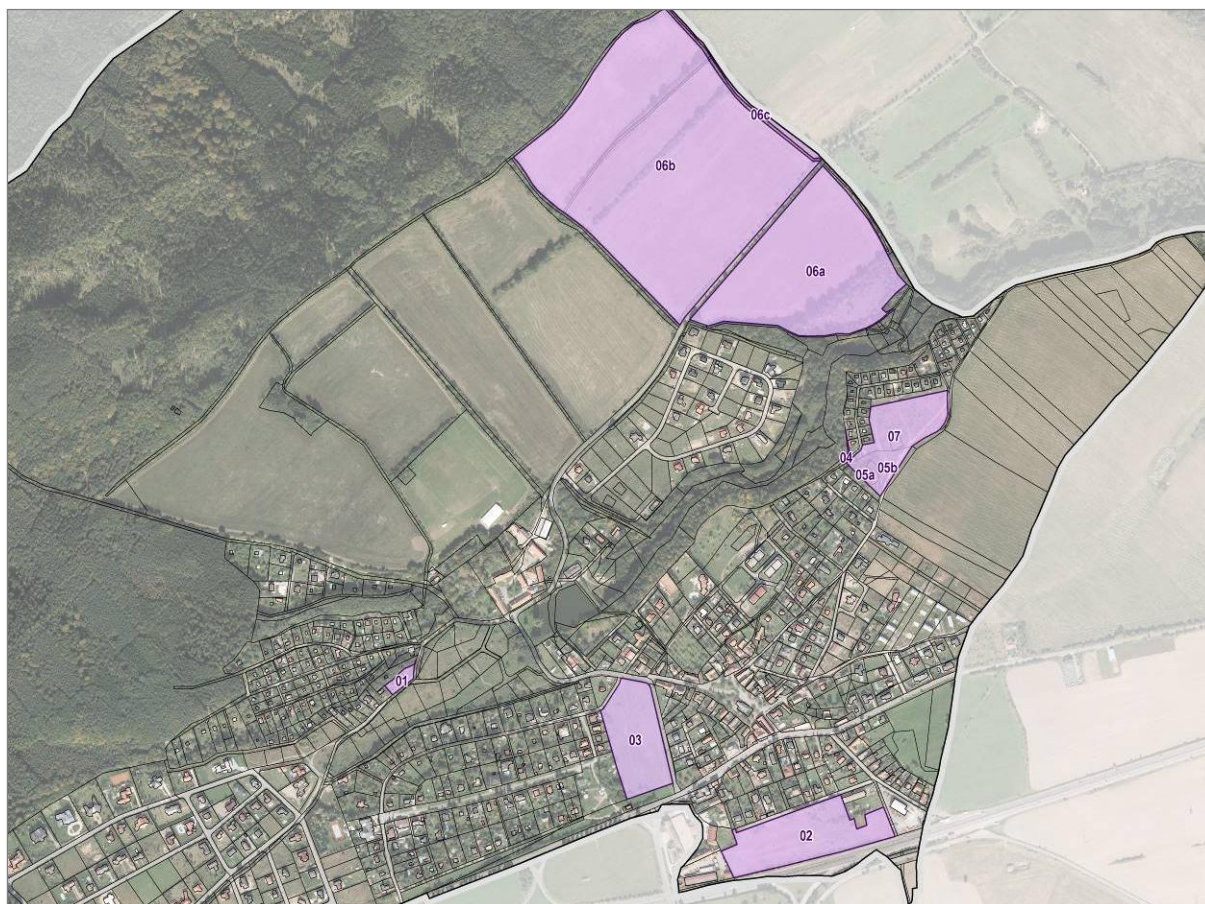
TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

### C.10.7. Záměry – podněty ke zpracování územního plánu

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů bylo shromážděno celkem 7 záměrů – podnětů ke zpracování územního plánu. V následující tabulce jsou všechny záměry uvedeny, zobrazeny jsou na následujícím schématu.

Č. záměru	Č. parc.	Vlastník pozemku	Popis využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
01	216/21	Marcela Otmarová, Josef Pomahač	stavební pozemek	1 398
02	259/1	Josef Nosek	plochy bydlení, smíšené obytné, smíšené výrobní	25 229
03	207/2	JEDNOTA SOKOL ŘITKA	změna z VV1 (veřejné vybavení) na SSI (smíšené)	19 499
04	145/13	Ladislav Cendelín	změna využití z lesního pozemku na jiné	176
05a	86/1	ČR, ÚPZSVVM / navrhl N. Fryček	rekreace	914
05b	119/2	ČR, ÚPZSVVM / navrhl N. Fryček	rekreace	4 258
05c	91/2	parcela neexistuje, nenalezeno	rekreace	-
06a	163/1	Alexandr Jaroševský / p. Cvíček	bydlení	69 414
06b	167/1, 168, 169	Alexandr Jaroševský / p. Cvíček	bydlení	168 257
06c	165, 167/3	Alexandr Jaroševský / p. Cvíček	bydlení	2 289
07	86/1, 119/2, 119/26, 120	ČR, ÚPZSVVM / navrhla obec	hřbitov	17 843

TABULKA 4 ZÁMĚRY NA ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU



OBRÁZEK 6 ZÁMĚRY NA ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU

Všechny záměry byly v návrhu územního plánu prověřeny a byla snaha jim vyhovět, nicméně někde to nebylo možné vzhledem k limitům využití území. V následujícím výčtu jsou uvedeny ty záměry, které nebylo možné zahrnout (nebo jen částečně) s jejich odůvodněním:

- 01 – pozemek je vymezen pro rekreaci, přeměna na trvalé bydlení zde není možná, protože lokalita nesplňuje základní parametry pro obytnou zástavbu (šířka komunikací, velikost parcel); v území se nachází dostatek vhodnějších ploch pro obytnou zástavbu,
- 03 – pozemek se nachází na klíčovém místě v centru sídla, vhodný je pro doplnění občanské vybavenosti nebo sportovního zařízení; ze smíšeného využití zde není vhodná obytná zástavba, protože v obci se nachází dostatek vhodnějších ploch pro obytnou zástavbu,
- 04 – není vhodné zabírat lesní pozemky pro rekreační využití, v obci je již teď narušena rovnováha mezi urbanizovanou částí a přírodním prostředím,
- 05a-c – v území není vhodné vymezovat nové plochy pro rekreaci, zvláště v místech, kde obec dlouhodobě usiluje o veřejnou zeleň (park) a nový hřbitov,
- 06 – plocha není vymezena pro bydlení, protože se v obci nachází dostatek jiných vhodnějších ploch pro obytnou zástavbu; území je vymezené pro občanskou vybavenost a sport

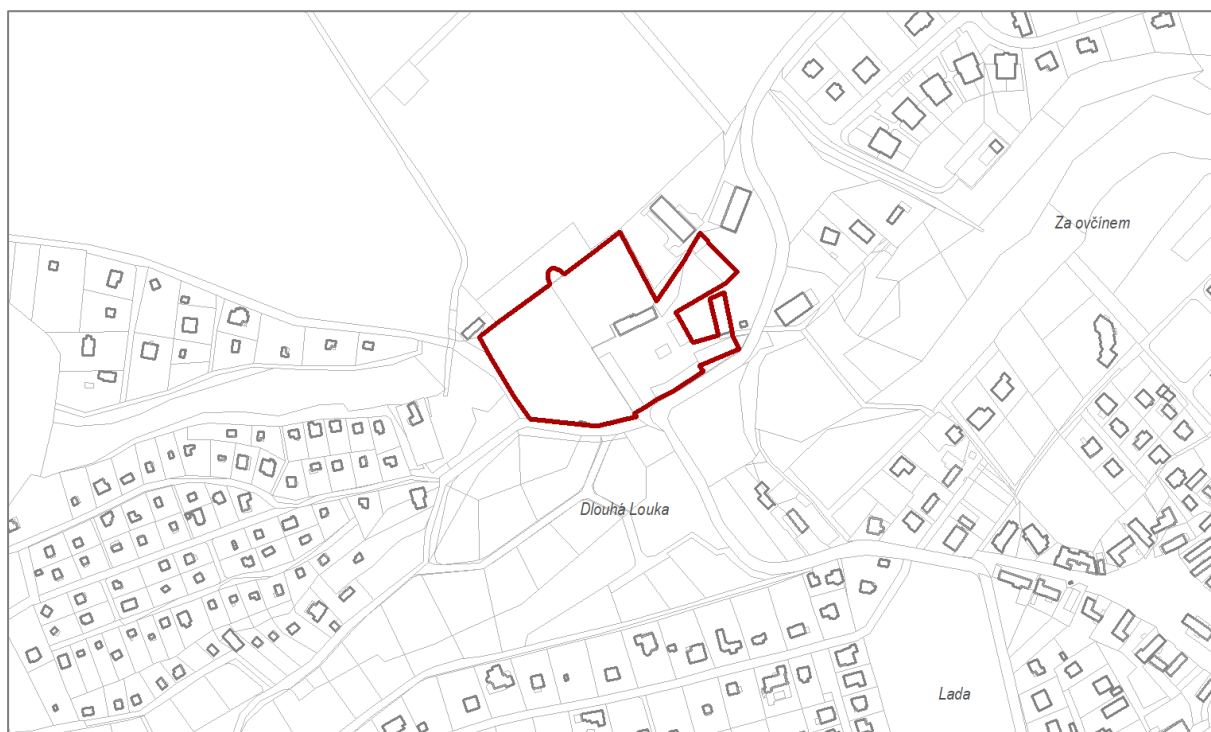
## C.10.8. Ochrana a rozvoj hodnot

### Nemovitě kulturní památky

V řešeném území se nachází jedna nemovitá kulturní památka – řitecký zámek. Vyznačena je na následujícím schématu a též v koordinačním výkresu. Její ochrana je zajištěna zejména regulativy způsobu využití a prostorového uspořádání.

Popis památky	Číslo parcelní	Č. p.	Rejstříkové číslo památky
zámek	st. 1, st. 360, 2/1, 2/2, 3, 179/2 (část)	1	20624 / 2-2298

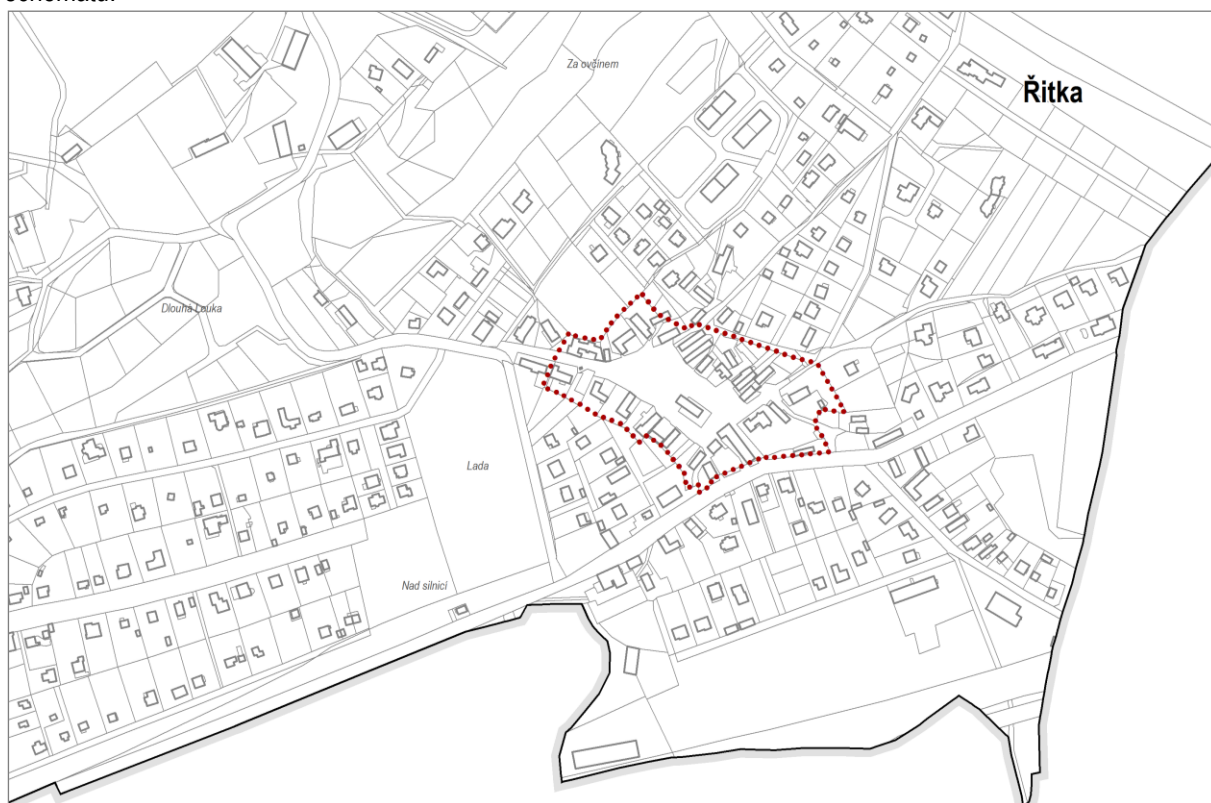
TABULKA 5 NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA



OBRÁZEK 7 NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA

### Ostatní architektonické a kulturní hodnoty

Dalšími identifikovanými hodnotami jsou urbanistické hodnoty, a to zejména původní rostlá zástavba sídla Řitka. Zde je ochrany dosaženo zejména stanovením charakteru zástavby, který je závazný pro případné nové stavby v prolukách či rekonstrukci stávajících staveb. Vymezení urbanistických hodnot je patrné z následujícího schématu.



OBRÁZEK 8 URBANISTICKÉ HODNOTY

Doplňujícími průzkumy a rozbory byly dále vytipovány architektonické hodnoty, tedy architektonicky významné stavby. Jejich seznam je v následující tabulce a zobrazeny jsou ve schématu níže (a též v koordinačním výkresu).

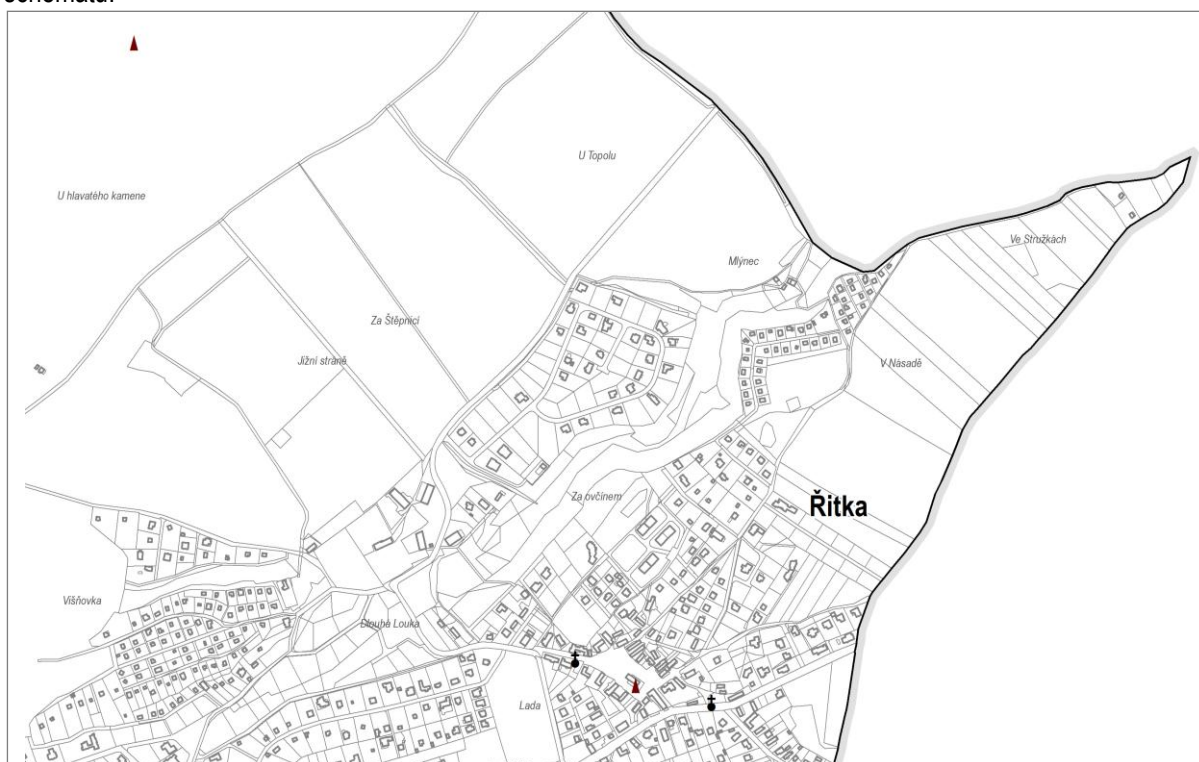
Označení	Popis	Č. popisné
1	současná architektura	-
2	bývalá škola	77
3	venkovská architektura	70
4	venkovská architektura	6
5	venkovská architektura	44

TABULKA 6 ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÉ STAVBY



OBRÁZEK 9 ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÉ STAVBY

V území se nachází též několik drobných sakrálních staveb a pomníků, znázorněné jsou na následujícím schématu.



OBRÁZEK 10 SCHÉMA DROBNÝCH SAKRÁLNÍCH STAVEB

Drobné sakrální stavby mají kromě svého církevního významu též velmi pozitivní vliv na vztah obyvatel ke krajině a tedy k její navštěvovanosti. Územní plán při obnově cest v krajině např. také přihlížel k umístění těchto drobných sakrálních staveb a pomníků.

### Zjištěné hodnoty ve vztahu ke krajině (obecně)

Popis odůvodnění ochrany a rozvoje hodnot je součástí kapitoly C.10.15 Koncepce uspořádání krajiny, zvláště pak podkapitoly C.10.15.1 Ochrana přírody a krajiny.

Hodnoty krajinného rázu, hodnoty přírodní (viz kapitola Ochrana přírody a krajiny) a kulturní (viz výše) jsou územním plánem respektovány a v místech, kde jsou v souladu s dalšími požadavky na využívání krajiny, také rozvíjeny. Rozvojové sídelní plochy jsou vymezeny vždy v těsné návaznosti na současné zastavěné území.

Pro udržení kvality prostředí je důležitá podpora vytváření nových hodnot včetně drobných úkonů mimo podrobnost územního plánu jako je výsadba stromů, umístění drobného mobiliáře, realizace uměleckých děl aj. (inspirace viz např. kniha Malé věci v krajině nebo průvodce Současná umělecká díla v krajině).

Řešené území je dle výpočtu koeficientu ekologické stability vcelku vyvážené. Koeficient ekologické stability (KES) je poměrové číslo, které stanovuje poměr ploch tzv. stabilních (např. les, vodní plochy, mokřady, sady, travní porosty) k plochám nestabilním (např. orná půda, zástavba). Druhy pozemků jsou pro výpočet poměru KES aktuální, z katastrální mapy. Celé území Řitky s váženým průměrem KES 1,59 poukazuje na vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty a plochy zemědělské velkovýroby relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami. Číslo KES je výsledkem vysokého zastoupení ploch lesa na Hřebenech, samotná zemědělská část krajiny má charakter spíše území intenzivně využívaného, zejména zemědělskou velkovýrobou. Proto územní plán v plochách s rozdílným způsobem využití (NP, W, NL, NS, ZO, ZV aj.) v maximální míře zachovává ty části krajiny, které jsou pro udržení ekologické stability nejdůležitější (nivy, lesy, drobná krajinná zeleň atp.). V Řitce je naplánován velký rozvoj sídelních ploch, které koeficient ekologické stability při jejich realizaci pravděpodobně výrazně sníží.

## C.10.9. Dopravní infrastruktura

### Silniční doprava

Řešeným územím okrajově prochází dálnice D4. Sjezd z D4 se nachází těsně za hranicí řešeného území, obci ale přináší dobré silniční (automobilové) napojení na hlavní město a blízká centra regionu. V rámci veřejného projednání bylo dotčeným orgánem (Ministerstvo dopravy) uplatněno stanovisko, ve kterém požaduje vymezení koridoru pro modernizaci D4 na základě zpracované studie "D4 modernizace, úsek MÚK Zbraslav jih - MÚK Řitka (Sagasta s.r.o., 08/2020)". Tento koridor je vymezen překryvnou vrstvou přes plochy s rozdílným způsobem využití a výstavba související s dálnicí D4 je v něm umožněna. Koridor obsahuje plochy VZ, VD, NZ a ZO, nezasahuje do obytné zástavby.

V řešeném území se nenachází žádné silnice I. a II. třídy. Základ silniční dopravní infrastruktury řešeného území bude i nadále tvořit silnice III. třídy č. 11510.

Na komunikaci č. 11510 nejsou navrženy žádné úpravy. V místech, kde má komunikace nevhodné parametry, lze úpravu řešit v rámci ploch vymezených pro dopravu „DS – dopravní infrastruktura – silniční“. Pro rozsáhlou rozvojovou ploch Z12 je nicméně stanovena podmínka, že bude komunikace III/11510 v úseku, kde prochází obcí, upravena na potřebné parametry pro zajištění bezpečnosti provozu a pro pojetí většího provozu vyvolaného plochou Z12.

Z místních a účelových komunikací je v případě zástavby v pozdějších etapách plochy Z12 stanovena podmínka zkapacitnění Řevnické ulice, protože ve stávajících parametrech nemůže navržené zástavbě vyhovět. Plocha DS pro rozšíření této komunikace je vymezena v rámci plochy Z12.

Územní plán navrhuje několik nových místních/účelových komunikací pro zpřístupnění nových rozvojových ploch nebo uvnitř těchto ploch. Komunikace, resp. dopravní infrastrukturu obecně, lze do úrovně místních a účelových komunikací umístit kdekoli v řešeném území. Určitá omezení se týkají pouze propustnosti pro vodu v případě cest v nezastavěném území.

Komunikace v nových rozvojových plochách jsou navrženy v dostatečné šířce (8 m). V případě nedostatečně vymezených parcel na komunikace v je rozšíření na normové parametry navrženo v rámci možností. Tedy např.

v ploše Z08 je podmínka využití plochy rozšíření příjezdové komunikace (veřejného prostoru) na 8 m. V ploše Z08 je ale šířka parcely na veřejné prostranství pouze 6 m a vzhledem k proběhlé parcelaci již není možné rozšíření na 8 m zajistit.

### Parkování

Deficity v plochách pro parkování je vhodné řešit vymezením menších parkovišť lokálně umístěných v sídle (obchody, obecní úřad apod.). Vzhledem k měřítku územního plánu nejsou tato parkoviště zakreslena, jejich realizace je možná v rámci regulativů veřejně přístupných ploch. Parkování pro obytnou zástavbu bude důsledně řešeno na soukromých pozemcích. Nové plochy pro občanskou vybavenost a sport budou též řešit odpovídající dimenzování parkovacích stání.

### Železniční doprava

V řešeném území se nenachází železniční trať.

### Cyklistická a pěší doprava

Cykloturistická a pěší doprava mimo sídlo je blíže popsána v kapitole Prostupnost krajiny.

## C.10.10. Technická infrastruktura – energetika

### Trasa venkovního vedení VVN 110 kV

Řešené území okrajově protíná trasa nadzemního el. vedení 110 kV. Toto vedení je respektováno vč. jeho OP.

### Trasy venkovního vedení VN 22 kV

V řešeném území se nachází trasy venkovního vedení 22 kV, ze kterého jsou napojovány jednotlivé trafostanice. Jedná se ale jen o několik dílčích úseků, většina rozvodů v obci je řešena kabelovým vedením. Nadzemní el. vedení bude ve všech plochách respektováno, v ploše Z04 bude nutné přizpůsobit parcelaci rodinných domů (nepředpokládá se ekonomická výhodnost přeložení těchto vedení). Nejsou navrženy žádné změny na nadzemním vedení.

### Kabelové vedení 22 kV

Kabelovým vedením je realizována většina rozvodů v řešeném území (vedení v zastavěném území). Nové rozvojové plochy budou zásobeny ze stávajících rozvodů, případně budou vybudována nová kabelová vedení. Územním plánem nejsou navrženy konkrétní trasy vedení, realizace je v rámci regulativů umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### Ochranná pásma

Ochranné pásmo nadzemního vedení je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany

- |   |       |
|---|-------|
| a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně  |       |
| pro vodiče bez izolace                  | 7 m,  |
| pro vodiče s izolací základní           | 2 m,  |
| pro závěsná kabelová vedení             | 1 m,  |
| b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně  |       |
| pro vodiče bez izolace                  | 12 m, |
| pro vodiče s izolací základní           | 5 m,  |
| c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně | 15 m, |
| d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně | 20 m, |
| e) u napětí nad 400 kV                  | 30 m, |
| f) u závěsného kabelového vedení 110 kV | 2 m.  |

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

Vzhledem k tomu, že správce neposkytl do územně analytických podkladů data ochranných pásem ani údaje o stáří jednotlivých energetických soustav, není možné ochranná pásma vymezit a nejsou tak zakreslena v koordinacním výkresu jako ostatní limity využití území.

### **Trafostanice**

Transformační stanice jsou různého provedení a stáří. Transformátory jsou různých výkonů. V řešeném území se nachází celkem 10 trafostanic. Zahrnut je záměr správce sítě realizovat novou trafostanici v ploše Z04 pro posílení stávajících rozvodů. V nových rozvojových plochách budou trafostanice umístěny dle potřeby případně dle podrobnější dokumentace.

### **Sdělovací zařízení**

Řešeným územím prochází trasy kabelů sdělovací a komunikační techniky. Území je telefonizováno. Hlavní trasy jsou vedeny hlavně v souběhu s pozemními komunikacemi. Řešeným územím prochází též RSS paprsky a zasahuje do něj OP radaru Kbely a OP dalšího elektronického komunikačního zařízení (severní a východní okraj řeš. území). Tyto limity je nutné respektovat.

### **Plynofikace**

Území je plynofikováno. VTL plynovod zasahuje do území pouze v úseku cca 30 m, další rozvody jsou za regulační stanicí již středotlaké. Plynofikace bude v nových rozvojových plochách provedena v souběhu s ostatními sítěmi technické infrastruktury (není přesně zakresleno). BP i OP plynovodu je respektováno (z důvodu přílišné podrobnosti není OP zobrazené v koordinacním výkresu).

## **C.10.11. Technická infrastruktura – vodní hospodářství**

### **Zásobování pitnou vodou**

Zdrojem pitné vody pro vodovodní síť obce Řitka je v současnosti podzemní voda ze tří vrtů, ze kterých se čerpá výtlačným řadem z IPe DN 110 mm o celkové délce 1200 m do úpravny vody. Voda v těchto zdrojích se svojí jakostí v čase a místě významně neliší. Vydatnost všech tří vrtů činí cca 3,1 l/s (Ř1a – 0,9 l/s, Ř2 – 0,5 l/s, Ř3 – 1,7 l/s). Pásma hygienické ochrany jsou vymezena v grafické části územního plánu (koordinacní výkres).



Surová voda je upravována v úpravně vody Řitka. Technologie úpravy vody zahrnuje: provzdušnění, předchloraci chlornanem sodným, dávkování roztoku manganistanu draselného a tlakovou filtraci. Upravená voda je čerpána a akumulována ve dvou vodojemech (zemní o objemu 200 m<sup>3</sup> a věžový o objemu 200 m<sup>3</sup>). Odpadní voda z procesu úpravy odtéká do kanalizace a následně na ČOV. Provoz úpravy řeší samostatný provozní řád.

Ze dvou navzájem propojených vodojemů je upravená voda gravitačně dopravována do části spotřebiště a druhá část spotřebiště je zásobována tlakově pomocí automatické tlakové stanice, která je součástí zemního vodojemu.

Provozovatelem vodovodu je VAK Beroun, a.s.

V navrhovaném období se předpokládá využívání stávajícího vodovodu. Rozšíření vodovodních řadů bude probíhat podle požadavků obce v souladu s územním plánem do rozvojových ploch. Obec je napojena na v nedávné době dokončený skupinový vodovod Baně II – Mníšek pod Brdy, kterým je zajištěno zásobování Mníšeckého regionu pitnou vodou z pražského vodovodu. Pro území obce Řitka je schválená kapacita uspokojující potřebu pitné vody pro cca 3500 EO. Zdrojem vody je stávající vodojem Zbraslav – Baně.

Dále se počítá s postupnou obnovou nevyhovujících vodovodních řadů, i když jejich kvalita je v současnosti vyhovující.

Kvalita dodávané vody ve vodovodu plně odpovídá požadavkům na kvalitu vody pitné ve smyslu Vyhl. Mzdr. č. 252/2004 Sb., v platném znění.

Vodovodní síť se bude rozšiřovat ve stávající zástavbě a v závislosti na budoucí výstavbě. Pro návrhový stav počtu obyvatel připojených na veřejný vodovod obce Řitka (cca 2155) je posouzena kapacitnost předpokládaných vodních zdrojů:

#### Výpočet průměrné denní potřeby vody (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.)

druh potřeby	skupina dle přílohy č.12	směrné číslo roční potřeby vody m <sup>3</sup> /rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m <sup>2</sup> )	počet osob / ks / m <sup>2</sup>		l/den
bytový fond - připojen na obecní vodovod - stav	I/2	35	96	1288	=	123 507
bytový fond - připojen na obecní vodovod - návrh	I/2	35	96	777	=	74 507
chaty, kempy - rekreace - připojen na obecní vodovod - stav	I/2	25	17	10	=	171
chaty, kempy - rekreace - s tekoucí studenou vodou mimo byt - stav	I/1	15	10	250	=	2 568
kancelářské budovy - stav	II/4	14	10	10	=	96
kancelářské budovy - návrh	II/4	14	10	10	=	96
ubytovny, internáty, DPS - stav	III/15	25	68	30	=	2 055
zdravotnická střediska, ambulatorie - návrh	IV/21	18	49	5	=	247
	IV/24	2	5	20	=	110
knih., muzeum, galerie, ost. kult. zařízení - stav	V/30	14	38	5	=	192
	V/31	2	5	20	=	110
sport. zařízení - stav	V/32	20	55	50	=	2 740
sport. zařízení - návrh	V/32	20	55	50	=	2 740
provozovny místního významu (odhad)	VII/44	18	49	50	=	2 466
ostatní občanské vybavení (odhad) - návrh	II/10	16	44	50	=	2 192
restaurace (odhad) -stav	VI/41	80	219	80	=	17 534
zahrady	X	16	44	25	=	1 096
			<b>Qp</b>	=	2000	<b>232425 l/den</b>

<b>KOEFICIENTY</b>		
Součinitel denní nerovnoměrnosti	$k_d$	1,35 (5 000 - 20 000 obyv.)
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	$k_h$	1,8
Počet hodin/den		24 hod
Počet (pracovních) dnů		7 dny
Počet (pracovních) dnů v měsíci		30 dny
Počet (pracovních) dnů v roce		365 dny

<b>OBJEKT CELKEM</b>	<b>Q<sub>p</sub></b>	=	232425 l/den
Denní potřeba vody	<b>Q<sub>max,d</sub></b>	=	313773 l/den
Roční potřeba vody	<b>Q<sub>rok</sub></b>	=	84835 m <sup>3</sup> /rok

Uvedené výpočty jsou pouze rámcové. U všech rozvojových ploch nelze přesně odhadovat budoucí potřebu vody. Některé plochy jsou dosud nespecifikovány a navíc je nutné pro odhad potřeby vody znát podrobnější údaje.

Potřeba vody pro uvedené, blíže zatím nespecifikované rozvojové plochy, může částečně navýšit vypočtenou potřebu vody. Nicméně vypočtená potřeba vody pro stávající využití území bez zahrnutí rozvojových ploch odpovídá množství vody odebrané v roce 2012. Po navýšení o potřebu vody pro navrhovaný rozvoj obce Řitka dojdeme k závěru, že vzhledem k nedávné výstavbě přívaděče z budovaného skupinového vodovodu Baně II – Mníšek pod Brdy, a tím zajištění kapacity pitné vody pro 3500 EO, jsou tyto zdroje pro navrhovaný počet obyvatel dostatečné.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Malá Hraštice, Voznice a Trnová. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

### Požární ochrana

Návrh nových vodovodních sítí zajistí krom zásobení vodou domácností a provozoven i jejich požární zajištění. Na síti budou osazeny požární hydranty, které svými tlakovými i průtokovými poměry zabezpečí lokalitu dle příslušných norem ČSN a požadavků hasičského sboru.

V případě nemožnosti využití nových vodovodních řadů pro požární zajištění budou využity náhradní zdroje v podobě požárních nádrží, místní rybníky, vodoteče a stávající vodní plochy dle ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Pro likvidaci odpadních vod z obce Řitka byla vybudována veřejná kanalizační síť, která se skládá z gravitační oddílné kanalizace a kanalizace tlakové. Na gravitační část jsou producenti odpadních vod připojeni gravitačními přípojkami, na tlakovou kanalizaci pak automatickým čerpáním produkované odpadní vody z čerpacích akumulačních jímek. Gravitační část kanalizace byla vybudovaná z PVC trub DN 300 v délce 3,66 km, tlaková část z PE v délce 7,45 km. Celková délka kanalizace je 11,11 km.

Jelikož je v obci Řitka oddílná kanalizace, jsou splaškové vody naředěny pouze balastními vodami.

Průměrný odběr vody v obci Řitka je 46 l /osobu/ den. Počet kanalizačních přípojek v obci je celkem 335. Délka kanalizačních přípojek je 3350 m.

Odlehčovací komory nejsou. Jediným výústním objektem je odtok vycištěné odpadní vody z ČOV na levém břehu místního vodního toku Všenorského potoka.

V prosinci 2018 byla dokončena stavba intenzifikace ČOV Řitka na 3100 EO (ekvivalentních obyvatel). V průběhu jara 2019 byly prováděny drobné dokončovací stavební práce na budově ČOV. V průběhu ledna 2019 byla na ČOV provedena závěrečná kontrolní prohlídka stavby a ČOV bude vodoprávně uvedena do zkušebního provozu na období 12 měsíců. Po zkušebním provozu se ale objevily problémy s návrhovou kapacitou 3100 EO. ČOV Řitka byla v roce 2018 intenzifikována na kapacitu 1550 x 2 EO, tj. byly vybudovány dvě souběžné linky biologického stupně čištění, každá s projektovanou kapacitou 1550 EO. Nejprve byla technologií vstrojena pouze 1 linka s tím, že vstrojení druhé linky bude potřeba až s postupující novou výstavbou v obci Řitka, podle projednávaného územního plánu. Na jaře 2019 se však ukázalo, že při srážkových událostech dochází k hydraulickému přetěžování ČOV Řitka, které mělo za následek technologické problémy a zhoršenou kvalitu vypouštěné vody. K hydraulickému přetěžování dochází kvůli nátoky balastních vod do stokové sítě obce Řitka. Nátoky balastních vod se ani přes snahu provozovatele kanalizace a obce Řitka nepodařilo zamezit a nedá se to předpokládat ani v budoucnosti. Problém byl vyřešen zprovozněním druhé linky ČOV, kdy každá linka je zatížena

zhruba na 50 % své kapacity při normálním dlouhodobém průtoku a volná kapacita tvoří ochranu recipientu při srážkových událostech (zachytí zvýšený nátok odpadních vod). Z toho vyplývá, že bez dalších úprav nebude stávající ČOV Řitka schopna pojmout odpadní vody od plánovaných 3100 EO.

Projektované množství přitékajících odpadních vod na ČOV Řitka je uvedeno v následující tabulce.

Parametr	Stav
Počet EO	3100 EO (bez dalších úprav pojme méně)

TABULKA 7 PROJEKTOVANÉ MNOŽSTVÍ PŘITÉKAJÍCÍCH ODPADNÍCH VOD NA ČOV

Za předpokladu zahrnutí množství balastních vod korespondující s běžnou horní hranicí 20 % při plánování v oblasti vodního hospodářství lze vyčíslit předpokládané množství odpadních vod a následně výhledové zatížení ČOV Řitka na základě předpokládaného rozvoje jako následující:

Parametr	Návrh
Počet EO	1860 EO
výhledové znečištění	112 kg BSK <sub>5</sub> /den
Q <sub>24</sub>	279 m <sup>3</sup> /den

TABULKA 8 PŘEDPOKLÁDANÉ MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

Při výpočtu se vychází z odhadované potřeby vody dle vyhlášky č. 428/2011 Sb. navýšené o 20 % (balastní vody) a ze standardního předpokladu, že jeden ekvivalentní obyvatel (EO) vyprodukuje 60 g BSK<sub>5</sub> a z jeho činnosti vznikne 150 l vody za den:

$$Q_p = Q_{24sp} = 232,425 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_{balast} = 46484 \text{ l/den} = 46,484 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{24} = 279 \text{ m}^3/\text{den}$$

I přes výše popsané problémy se zatížením ČOV by neměl být s kapacitou v budoucnu problém, protože výhledové zatížení odhadované na základě plánovaného rozvoje tvoří cca 60 % projektované kapacity.

Využití rozvojových ploch je dále podmíněno splněním požadavků na množství a kvalitu vypouštěných odpadních vod do recipientu, které je definováno platným povolením k vypouštění odpadních vod z ČOV Řitka do vod povrchových.

Dále se počítá s postupnou obnovou nevyhovujících kanalizačních stok.

Zákres jednotlivých stávajících zařízení vodohospodářské infrastruktury – kanalizační stoky a vodovodní řady do jednotlivých grafických příloh jsou převzaty z poskytnutých mapových podkladů a digitálních dat jejich správcem.

## C.10.12. Občanská vybavenost

V obci se nachází následující nekomerční občanská vybavenost: obecní úřad, mateřská škola, knihovna, 2 dětská hřiště a sokolovna.

Mateřská škola má kapacitu 52 dětí a v současné době je úplně naplněna. Vzhledem k demografickým údajům lze ale usuzovat, že vytiženost MŠ v blízké budoucnosti klesne. I kdyby tomu tak nebylo, mateřskou školu lze rozšířit v rámci stávajícího pozemku. Pro zlepšení hygienických podmínek je mezi MŠ a dálnicí D4 navržena plocha pro protihlukové opatření (zeď, val apod.). Základní škola se v obci nenachází, žáci dojíždí do sousedních obcí (Líšnice, Mníšek pod Brdy), případně do Prahy. Vzhledem k náročnosti investice obec nepředpokládá zřízení vlastní školy, ale spíše rozšíření spolupráce s okolními školami. Pro realizaci základní školy lze každopádně v případě potřeby využít některou z nově navržených ploch pro občanskou vybavenost (ideálně v ploše Z12). Tyto plochy lze samozřejmě využít i pro jiné druhy občanské vybavenosti, ze které je vhodné doplnit zejména ordinace lékařů (zde se kromě výše zmíněných ploch nabízí možnost rozšíření budovy OÚ – plocha P04) a dále kulturní zařízení – společenský sál a prostor pro kroužky (se stejnými možnostmi umístění). Další plocha pro občanskou vybavenost je navržena v ploše Z06, zde je vzhledem ke vzdálenější poloze od centra sídla a lepší dostupnosti přírodního prostředí vhodné umístit např. zařízení pro sociální služby (domov pro seniory apod.). Konkrétní druh OV v regulativech nicméně stanoven není.

V rámci průzkumů a rozborů byla dále vytipována potřeba plochy pro nový hřbitov (v obci se žádný nenachází). Obec dlouhodobě usiluje o získání pozemků ve východní části řešeného území (plocha Z07) od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Kromě hřbitova by v těchto místech bylo vhodné umístit i veřejnou zeleň – park. Bohužel se obci nepodařilo pozemek od Úřadu získat, došlo alespoň k dohodě s novým vlastníkem na převedení části pozemku, kde je možné hřbitov a veřejnou zeleň umístit.

Z hlediska sportovišť je vhodné doplnit zejména větší venkovní hřiště a kryté sportoviště, tyto je možné realizovat v plochách Z03, Z06 a Z12 (celkem 7 míst). V některých z těchto ploch není vhodné vzhledem k přírodním limitům stavět větší haly, jsou proto výškově omezené a umožňují realizaci pouze hřiště se zázemím (viz regulativy ploch OS1 vč. prostorové regulace). V těchto plochách mohou být umístěny i přírodní sportovní plochy, jako např. pobytové louky či kynologická cvičiště.

Z komerční občanské vybavenosti se v obci nachází: penzion, 4 restaurace, pneuservis, kovářství a obchod. Chybějící obchodní plochy je možné realizovat v plochách P11, Z11 a Z12, případně v drobném měřítku v rámci regulativů jiných ploch (zejména ploch obytných).

## C.10.13. Veřejný prostor, systém sídelní zeleně

### C.10.13.1. Veřejný prostor

Významná veřejná prostranství jsou znázorněna samostatnou vrstvou překrývající plochy s rozdílným způsobem využití (v legendě „systém veřejných prostranství“). Je to z toho důvodu, že veřejná prostranství plní více funkcí - zejména je to funkce dopravní, často jsou součástí i plochy zeleně či soukromé pozemky předzahrádek apod. Byla vytipována nejdůležitější veřejná prostranství v celém řešeném území, zejména jsou to lokální centra jednotlivých částí obce. V těchto místech je pomocí nadřazených regulativů upřednostněn pobyt a pohyb chodců nad ostatní druhy dopravy. Je to totiž především silniční doprava, která zabírá příliš mnoho prostoru či ho nevhodně organizuje a návsi, náměstí a nákupní ulice tak ztrácí svůj původní důležitý účel. Některá veřejná prostranství jsou přímo vymezena v plochách s rozdílným způsobem využití „PV - veřejná prostranství“, a to tam, kde je toto využití dominantní nad výše zmíněnými (zejména v nových rozvojových plochách).

Veřejná prostranství jsou touto překryvnou vrstvou vymezena i v nově navržených rozvojových plochách. Je dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlením, komercí atd.).

### C.10.13.2. Systém sídelní zeleně

Systém zeleně je jeden z významných prostorotvorných sídelních systémů, jenž má vazbu na urbanistickou strukturu a historický vývoj. Systém zeleně, mezi jinými, je důležitý pro existenci harmonických vztahů v sídle. Plochy zeleně spoluutváří charakteristický obraz sídla (krajinný ráz). Určuje důležité vazby v sídle či směry propojení a poukazuje na potřebu jejich podpory. Systém sídelní zeleně slouží k odstupňované ochraně vymezených ploch zeleně v sídle, a to především u ploch určených jako klíčové a zařazených do zelené kostry sídla – os systému zeleně. Tedy v kontextu územního plánu by tyto plochy (všechny, ale především hlavní funkční typy) neměly být redukovány, činnosti v okolí související s objektem zeleně musí být posouzeny z hlediska možných vlivů na něj. Také samotný rozvoj ploch zeleně má být v souladu s jejich charakterem a blíže definovanými potřebami, požadavky na objekt (individuální i systémové).

V rozvojových plochách jsou vymezeny plochy nutné k posílení systému zeleně (nové založení, změna funkce) s ohledem na kontext celého sídla. Vymezení systému sídelní zeleně optimalizuje vynaloženou péči a zvyšuje efektivitu investic vložených do ploch zeleně. Rozvoj a obnova vegetačních prvků na hlavních a vedlejších osách zeleně by měly být pro sídlo prioritou.

Správně fungující systém zeleně podporuje možnost plnohodnotného odpočinku obyvatel (statické, dynamické aktivity) a průchodnost sídla. Měl by být rovnoměrně rozložen tak, aby byly plochy a osy zeleně, v rámci možností, dostupné pro obyvatele všech částí sídla. Svou psychohygienickou funkcí zlepšuje životní prostředí v sídle. Snižuje množství kolizních situací (např. s dopravou). V konečném důsledku přispívá k celkové spokojenosti obyvatel, podmiňuje kvalitu mezilidských vztahů a nepřímo má vliv na rozvoj sídla (např. atraktivita pro nové obyvatele). Osy systému zeleně jsou napojeny do volné krajiny mimo intravilán a pro udržení kvality života v sídle by měly být zachovány a dále rozvíjeny.

Systém zeleně není identický s vedením dominantních tras nemotorové dopravy. Neslouží jako pouhý jejich doprovod, byť na mnoha místech se setkávají. Jedná se o systém, na který jsou kladeny i další požadavky, programové náplně, nesouvisející pouze s pohybem skrz sídlo.

Všechny plochy **veřejné zeleně mají funkci:**

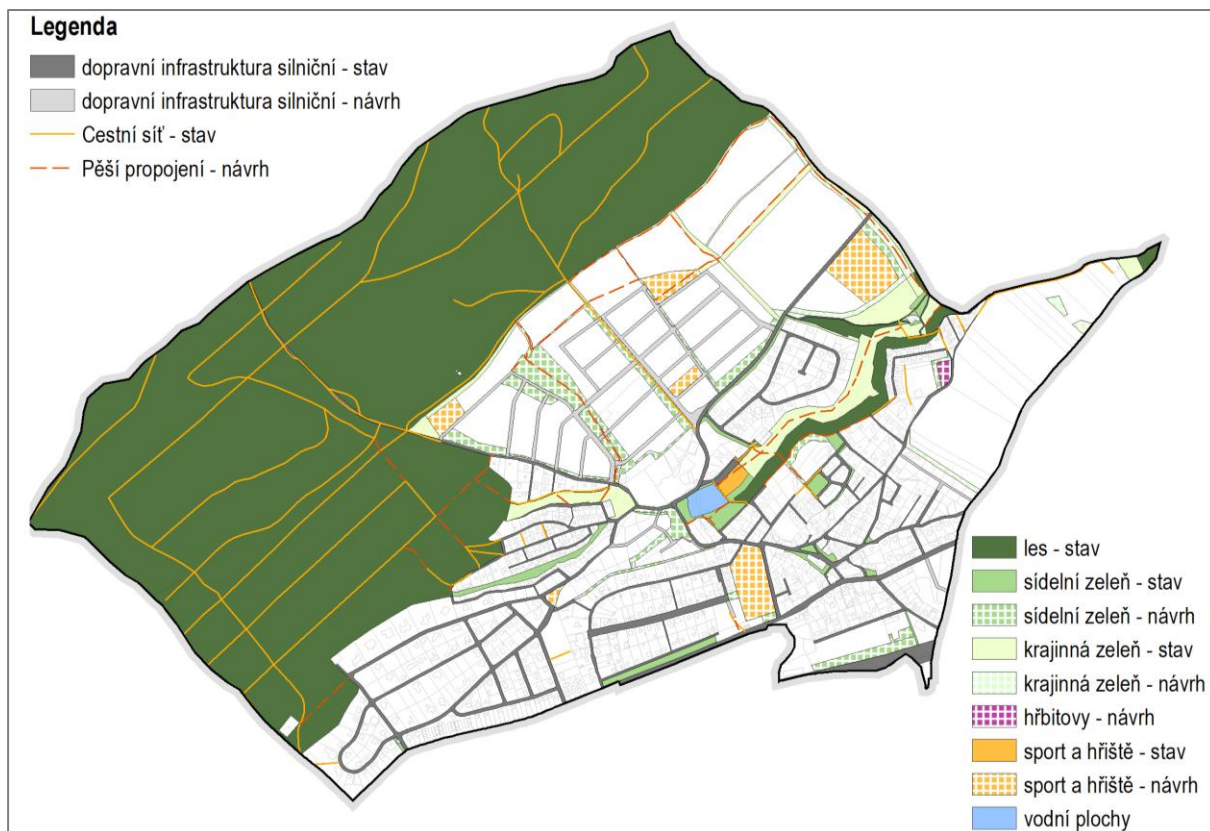
- mikroklimatickou – rostliny působí na teplotu a zvyšují vlhkost vzduchu, brání přehřátí půdy a mírní tepelné výkyvy; zároveň mají vliv na proudění vzduchu (směr, rychlost, výměna vzduchu v zástavbě);
- zdravotní (hygienickou) – příznivě ovlivňují jakost vzduchu (kyslík, pachy, snížení množství mikroorganismů); snižují prašnost, za splnění určitých podmínek také hluchost;

- psychickou – působí skrz mikroklimaticky zlepšené prostředí; vnímání ovlivňují činitele jako zelená barva, světlo/stín, zvuk (listí, ptáci, voda);
- rekreační - jsou plochami pro realizaci venkovních aktivit, zvyšují komfort pohybu pro pěší a cyklisty územím, celkově zvyšují kvalitu pobytu v plochách (často i sousedních) a kvalitu bydlení (zlepšování prostředí, dostupnost ploch pro využití);
- kulturní, estetickou a reprezentační – charakter zeleně v sídle spoluutváří krajinný ráz; plochy zeleně ovlivňují interiér obce i vnímání kvality sídla;
- v rámci krajiny jako celku (celé území včetně ploch sídelních) – zlepšují zasakování vody, snižují negativní účinky povodní, odnosu a znehodnocování půdy a zlepšují celkovou biologickou rovnováhu.

V území byly rozlišovány **funkční typy zeleně**, jsou vyhodnoceny dle jejich kvality, z hlediska umístění a potenciálu. Na základě zjištěných stabilních ploch zeleně (především hl. funkční typy zeleně, viz dále) byl určen logický směr jejich propojení (osy) s ohledem na další systémové vazby města. Vedlejší funkční typy zeleně pak systém spoluutváří. Konečná podoba systému zeleně je významně ovlivněna stávající strukturou sídla.

Funkční typy zeleně se liší intenzitou managementu (úroveň péče) a svým cílovým využitím, dělí se na:

- zeleň krajinnou (plochy přírodní, lesní aj., zahrnuty jsou také plochy vodní; zeleň plní hlavní funkci), která je využita při vymezení systému zeleně sídla, nachází-li se v intravilánu nebo s ním bezprostředně souvisí,
- zeleň sídelní:
  - plochy kde plní hlavní funkci (v plochách ZV - park, parkově upravená plocha; ev. ZO- ochranná zeleň a OH – hřbitovy), je z nich vytvářena kostra systému zeleně a omezeno jejich jiné využití, jsou vždy veřejně přístupné,
  - plochy, kde plní doplňkovou funkci (obytné soubory, občanská vybavenost, dopravní stavby, školní a kulturní zařízení, sportovní areály, hřiště), dominuje na nich funkce zastavěných území a vegetační prvky ji pouze doprovází či doplňují, koeficient jejich plošného zastoupení je uveden v regulativech.



OBRÁZEK 11 SCHÉMA VYMEZENÝCH PLOCH SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELENĚ PRO SYSTÉM ZELENĚ PODSTATNÝCH

**Osy systému zeleně** vytváří prostorově a funkčně spojitý systém, budovaný vzájemnými vazbami jednotlivých ploch zeleně. Systém os se opírá o významné, zpravidla historicky vyvinuté vegetační objekty sídelních částí, které navazují do krajiny - na kvalitní prvky zeleně mimo intravilán. Nejsou chápány jako linie, ale jako soubory ploch určených směrů. Příslušnost plochy funkčního typu zeleně k ose je zárukou spojitosti, kvality, která by úrovni osy měla příslušet.

**Hlavní osa (I. řád)** systému zeleně má v sídle dominantní působení, slouží jako osa i v souvislostech širšího okolí, velmi určující je její provázanost s krajinou.

**Vedlejší osy (II. a III. řád)** funkčně doplňují hlavní, přivádí na ni:

- osy II. řádu jsou významným koridorem v rámci celého řešeného území;
- osy III. řádu jsou významnou linií zeleně s lokálním účinkem, zejména pro místní části.

## C.10.14. Odpadové hospodářství

Současné řešení odpadového hospodářství je vyhovující. Tuhý komunální odpad je vyvážen na skládku mimo řešené území.

## C.10.15. Koncepce uspořádání krajiny

### C.10.15.1. Ochrana přírody a krajiny

Níže uvedené typy ochrany přírody působí v řešeném území jako limity a v územním plánu jsou respektovány. Do ÚP jsou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody – zejména formou regulativů ploch s rozdílným způsobem využití i obecných regulativů.

Důraz byl kladen zvláště na zachování a obnovu ploch niv, okolí drobných vodních toků a údolnic (plochy krajinné K01 a K02), návrh ploch pro rozšíření prvků ÚSES (K02) a ochranu krajinného rázu (obecně definováním koncepce uspořádání krajiny). Všechny uvedené jevy jsou zobrazeny v koordinačním výkresu.

V řešeném území jsou:

- hodnotnější plochy, které tvoří systém ÚSES, umístěné zejména v nivách vodních toků a lesních porostech, a další ekologicky stabilnější segmenty krajiny (drobné krajinné prvky), zachované v nejvyšší možné míře:
  - zajišťují ochranu přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability;
  - jsou biologickou kostrou schopnou vyrovnávat změny a pomáhají udržovat stálost prostředí;
  - jsou útočištěm pro rostliny a živočichy v kulturní zemědělské krajině;
  - jsou hodnotou pro člověka a společnost, jsou veřejným zájmem;
- významné krajinné prvky ze zákona jsou zastoupeny v podobě ploch lesních, niv vodních toků nebo vodních ploch, významné krajinné prvky registrované se v území nevyskytují ani nebyly k registraci vytipovány:
  - VKP ze zákona jsou zachovány v nejvyšší možné míře;
  - povinnost chránit údolní nivy vychází ze ZÚR a z obecné ochrany přírody, povinností je zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (lužní lesy, břehové porosty, mokřady, louky); proto byly údolní nivy vymezeny většinou jako plochy přírodní (NP);
  - niva Všenorského potoka, a navazující svahy údolí, je osou území, v řešeném území důležitým prvkem zeleně přispívající ke stabilitě a také atraktivitě sídla, zároveň je velmi důležitá pro ekologickou vyváženost celého území a je určujícím znakem krajinného rázu Řitky;
  - výjimkou je plocha mokřadu v zastavitelné ploše Z05 na Dlouhé louce, mokřad není celý vymezen jako plocha krajinná nebo plochy sídelní zeleně, protože ÚP musel převzít rozvojovou plochu pro bydlení z předchozího platného ÚPD;
- přírodní park Hřebený:
  - zaujímá severozápadní polovinu řešeného území, část výrazného zalesněného masivu Hřebenů; z větší části se jedná o lesní porosty v prudších svazích a nadmořské výšce dosahující až 500 m. n. m (zároveň VKP ze zákona);
  - lesní porosty jsou převážně hospodářského charakteru, nepůvodního druhového složení a stejnověké, pouze ojediněle jsou přirozené, ty pak jsou vázány zejména na polohy bohatší na vodu nebo v místech svahů vyššího sklonu (např. u Brandejsovy hrobky);
  - v celém jeho území jsou omezeny činnosti, jež by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty, na území přírodního parku není navrhována žádná sídelní rozvojová plocha;
  - zasahuje do něj zóna zvýšené páče o krajinu (Econet, kód území 100) a migračně významné území.

Koncepce uspořádání krajiny v nejvyšší možné míře chrání základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků. Respektovány jsou krajinné hodnoty území:

- dominantní prvky v krajině a pozitivní znaky krajinného rázu - zejména zalesněný hřbet a svahy Hřebenů, niva Všenorského potoka a navazující zalesněné svahy jeho údolí, dále drobná liniová krajinná zeleň (meze, stromořadí, údolnice, skupiny dřevin a bezejmenné přítoky Všenorského potoka s doprovodnou břehovou zelení);
- způsob využití území a jeho limity (např. půdy nivní nebo s horší nasákavostí na Jižních stráních);
- zachování významných skupin vzrostlé zeleně v sídle (viz kap. A.3.3).

Prostorové uspořádání navazuje na stávající podobu sídla a respektuje ho. V Řitce je naplánován masivní nárůst rozvojových sídelních ploch, které jsou z hlediska krajinného rázu, přirozeného rozvoje sídla, pohledové viditelnosti (Jižní stráně) i z hlediska např. občanské vybavenosti problematické, nicméně se jedná o plochy přebírané z předchozí ÚPD. Za jejich nezařazení do ÚP hrozí obci placení náhrad. Rozvojové sídelní plochy navazují na stávající zástavbu a jsou etapizovány (omezení fragmentace krajiny).

S důrazem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je zvažováno umístění a rozsah rozvojových sídelních ploch ve vazbě na morfologii terénu. Některé sídelní rozvojové plochy mají řešen plynulý přechod sídla a krajiny (např. Z06, Z12). Zelené hrany jsou tvořeny plochami sídelní nebo krajinné zeleně a jsou vymezeny v místech, kde se nachází přirozená hrana sídla, za kterou by se sídlo již nemělo rozrůstat. Z důvodu ochrany krajinného rázu je nutné tyto „zelené“ hrany zachovat, většinou zakončují pohledově exponované hrany sídla s vizuálním účinkem na širší krajinné zázemí. Řešeno je také srůstání sídel, jsou ponechány nezastavitelné pásy zeleně (sídelní/krajinní) zejména na hranicích s obcí Líšnice.

Dřeviny jsou obecně v sídle i volné krajině chráněny před poškozováním a ničením (dle § 7, zákon 114/1992 Sb.). Tímto jsou myšleny zásahy, které způsobí snížení ekologických nebo společenských funkcí či způsobí jejich odumření. Povolení ke kácení musí mít např. dřeviny jakékoli velikosti ve významných krajinných prvcích, ve stromořadí a alejích, dále všechny dřeviny s obvodem kmene nad 80 cm aj. (viz vyhláška 189/2013 Sb. zákona 114/1992 Sb., novelizována s účinností od 1. 1. 2014).

### C.10.15.2. Územní systém ekologické stability

V roce 2015 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí v území. Podrobnost popisu a návrhu skladebných částí ÚSES je dostatečná a odpovídá platné metodice.

Jako podklad k upřesnění byly použity:

- ZÚR Středočeského kraje (2012),
- platná ÚPD obce Řitka, tedy zejm. změny č. 4 (1999) a 5 (2009), žádná z nich se netýká změny ve vymezení ÚSES,
- Generel územního systému ekologické stability pro ORP Černošice (poskytovatel OŽP Černošice, datum digitalizace 2013).

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Černošice (2012),
- mapování biotopů Natura 2000, biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Územní systém ekologické stability vychází z předchozí územně plánovací dokumentace; při vymezování bylo přednostně využito vymezení prvků v Generelu ÚSES (mladší, aktuálnější podklad). Názvy a kódy prvků lokálního ÚSES jsou převzaty z Generelu a okolní ÚPD.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD:

- ÚPO Černolice (Ing. arch. Salaba, 2013);
- ÚPO Dobřichovice návrh pro SJ (Ing. arch. Hnilička, 2015);
- ÚPO Líšnice (Ing. arch. Foglar, 2010);
- ÚP Mníšek (Ing. arch. Salaba, 2019).

V řešeném území jsou zastoupeny 3 typy biochor, které postupně přechází od jihovýchodu k severozápadu dle stoupání nadmořské výšky Hřebenů – -3BM (Erodované plošiny na drobách v suché oblasti 3. v.s.), 3ST (Svahy na křemencích 3. v.s.; řídký typ); 4BT (Erodované plošiny na křemencích 4. v.s.; řídký typ). Řídké typy biochor mají zpravidla poměrně vyhraněné prostředí, biotu i krajinný ráz.

Do řešeného území zasahuje ochranná zóna NRBK K56 Karlštejn, Koda - K59, která byla upřesněna dle hranic parcel a způsobů využití (rozvojové plochy pro bydlení přejímané z předchozí ÚPD).

## Prvky ÚSES v řešeném území

### LOKÁLNÍ BIOCENTRA

#### **LBC U staré školky (4,5 ha)**

- kombinované LBC (převaha lesních biotopů) na jihovýchodně orientovaných svazích Hřebenů; částečně s přirozenějšími porosty luhu prameniště Všenorského potoka; většina plochy je tvořena monokulturami; v přírodním parku Hřeben; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L2.2B a lesní typy 3I, v menší míře pak 3D, 3O a 2S
- umístění LBC je stejné jako v platné ÚPD Řitky, v Generelu ÚSES (převzat název BC, chybí pořadové číslo) bylo BC upřesněno; v revizi ÚSES pro ÚP Řitka bylo BC dle hranic parcel KN, skutečných hranic lesních porostů a jejich porostních skupin a dle lesních cest

#### **LBC Všenorský potok (5,1 ha)**

- kombinované LBC v údolí Všenorského potoka, okolo rybníku u samoty Mlýnec a na navazujících, z větší části zalesněných svazích; plocha BC je tvořena přírodě bližšími společenstvy, z více jak poloviny lesními, na severu lučními, dřevinami zarůstajícími; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L2.2B, M1.1, L3.1, T4.2, K.3, S1.2; zastoupené lesní typy jsou 1K a 2S
- umístění LBC je oproti lokaci v platné ÚPD Řitky posunutě severněji, níže po toku potoka (dle Generelu); vymezení LBC bylo převzato z Generelu ÚSES (převzat název BC, chybí pořadové číslo), to bylo upřesněno; dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, dále dle skutečných hranic způsobů využití (vyjmutí ploch zástavby)

### LOKÁLNÍ BIODORIDORY

#### **LBK U staré školky - Všenorský potok (0,85 km)**

- nivní LBK, vedený nivou Všenorského potoka napříč celým sídlem; porosty údolní nivy jsou z větší části přírodě bližší, pouze v úseku okolo rybníka u zámku mají charakter spíše sídelní zeleně; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L2.2B, K3, moz. a okrajově T1.1 a L3.1; zastoupené lesní typy jsou v západní části 3O, 3D, východní částí okrajově zasahuje 2S
- trasování LBK je v zásadě stejné jako v platné ÚPD Řitky i Generelu; v platné ÚPD Řitky měl LBK místy chybné vedení (vodní osa je vedená na prudkých zalesněných severních svazích), proto revize provedena dle Generelu ÚSES Černošice; oproti Generelu byl LBK zúžen pouze na biotopy pro osu reprezentativní, do nivy potoka, při respektování metodického parametru (20 m); LBK je ve své západní části při ústí do LBC U staré školky rozšířen, pro lepší zahrnutí nivních společenstev mapovaných v rámci Natura 2000; po celé své délce je upřesněn dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, dále dle skutečných hranic způsobů využití (vyjmutí ploch zástavby)
- v úseku u zastavitelné plochy na Dlouhé louce (Z05) bude biokoridor pouze částečně funkční (šířka 13 m ploch zeleně soukromé spolu se zelení veřejnou); důvodem je nutnost převzetí celé rozvojové plochy z předchozí platné ÚPD

#### **LBK 11-I Ve Štítku - U staré školky (0,8 km v řeš. úz.)**

- lesní LBK na jihovýchodně orientovaných svazích Hřebenů; navazuje na LBK na území Mníšku p. Brdy, směrem mimo řešené území pozvolna stoupá; většina úseku je tvořena monokulturami; zastoupené lesní typy jsou 3I, 3P, 3D
- v ÚPSÚ Řitky není LBK vymezen; v Generelu ÚSES je vymezen o cca 40 m výše do svahu; směr trasování LBK byl přejat z Generelu, jeho konkrétní trasování bylo změněno, je veden jižněji, pro dodržení návaznosti na sousední území; na území Mníšku bylo nově vymezeno (návrh ÚP pro SJ 2014) lokální biocentrum 11 Ve Štítku (vlozeno z důvodu zachování délkových parametrů koridoru); LBK je vymezen podél lesní cesty



**LBK 104 U studánky - U staré školky (0,6 km v řeš. úz.)**

- lesní LBK na jihovýchodně orientovaných svazích Hřebenů; navazuje na LBK na území Dobřichovic; směrem mimo řešené území výrazně stoupá do svahu; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 L7.1 a lesní typy 3K, ojediněle 3D a 3P
- vymezení LBK je v zásadě stejné v platné ÚPD Řitky i Generelu; revize ÚSES pro ÚP Řitka LBK pouze upřesňuje severovýchodně od turistické cesty tak, aby do ní BK nezasahoval a vedl podél ní; upřesněno dle hranic parcel KN

**LBK 103a Ve Slatinách - Všenorský potok (0,65 km v řeš. úz.)**

- kombinovaný LBK podél drobného vodního toku na severovýchodní hranici území obce Řitka, přesah LBK a návaznost na území obce Černolice; směrem mimo řešené území výrazně stoupá do svahu; vymezení zahrnuje mapované biotopy Natura 2000 K3 a mozaikovitě
- v platné ÚPD Řitky není LBK vymezen; LBK byl přejet z Generelu ÚSES a pouze upřesněn dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů tak, aby zahrnoval stávající dřevinné porosty v krajíně a tak, aby dosahoval nejméně šířky 20 m dané metodikou ÚSES
- v části plochy, kde nejsou dřevinné porosty, je vymezena plocha krajinná, přírodní (NP, K02); nad silnicí do Černolic v šířce potřebné pro dodržení minimální šířky LBK; pod silnicí, směrem k LBC Všenorský potok, je LBK vymezen širší (30 m celkem) pro odclonění záměru Z06 v ploše sportu směrem do volné krajiny (mimo les) a vytvoření přechodu sídla a krajiny

**LBK 100a Všenorský potok – Potoky (0,05 km v řeš. úz.)**

- nivní LBK vedený nivou Všenorského potoka; v řešeném území pouze malá část LBK (1000 m<sup>2</sup>) nad soutokem dvou vodních toků, většina LBK na území obcí Černolice a Líšnice; lesní typ 1C
- v platné ÚPD Řitky není LBK vymezen; LBK byl přejet z Generelu ÚSES a pouze upřesněn dle hranic parcel KN a jejich lomové body

**C.10.15.3. Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je důležitá pro provozní a rekreační využívání území. S komunikacemi v krajíně úzce souvisí doprovodná zeleň (často stromořadí), která má významný vliv na jejich kvalitu. Jejich distribuce v území je znakem krajinného rázu (historická kostra krajiny, zdůraznění funkčních vazeb). Jsou prostředníkem propojení zastavěného území s volnou krajinou, přírodou a místními hodnotami.

V rámci území byly vymezeny stávající funkční komunikace pro prostupnost územím podstatné. Byly respektovány současné turistické a cyklistické trasy. Aktualizace Cyklogenerelu Středočeského kraje (2012; <http://gis.kr-stredocesky.cz/fx/cyklogenerel/index.html>) v území nenavrhuje nová cyklistická propojení. Všechny cyklotrasy vymezené cyklogenerelem jsou vedeny po stávajících komunikacích. V rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury (DS) je možné udělat samostatný pruh pro cyklisty, plochy jsou pro toto dostatečně široké. Pokud by šířka někde nedostačovala, v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití je možné realizovat rozšíření komunikace o cyklostezku.

Prostupnost území je vcelku dobrá, vyšší koncentrace cestní sítě je v zalesněných částech území. V krajíně mimo intravilán jsou obecně nejhůře prostupné zemědělské pozemky, zejména v severozápadní části území, a niva Všenorského potoka (deficitní prostupnost je řešena návrhem pěších propojení). Dostupnost příležitostí pro každodenní rekreaci (procházky) se liší s polohou v sídle: jižní část sídla sousedí s rychlostní komunikací, která tvoří výraznou bariéru, tedy téměř vylučuje průchod do krajiny; naproti tomu ze severní části sídla je v docházkové vzdálenosti les. Cestní síť zajišťuje posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce, zejména nivu Všenorského potoka a přírodní prostředí na svazích jeho údolí, a dále lesy svahů Hřebenů. Obě přirozené osy území mají důležitý přesah mimo řešené území, jsou turisticky atraktivní (Hřebený – vymezeny jako přírodní rekreační oblast zázemí Prahy, dálkové turistické trasy; Všenorský potok – přesah směrem k Berounce a Všenorům).

Koncepce prostupnosti krajiny zohledňuje návaznost na sousední obce:

- bariérou prostupnosti území je linie (ve směru SV-JZ) dálnice D4 zcela oddělující Řitku jihozápadním směrem, jediným současným místem, kde lze silnici překonat, je nadjezd směrem na Líšnici, v rámci kterého (mimo podrobnost ÚP) je vhodné zajistit kvalitu a bezpečnost pohybu pro bezmotorovou dopravu;
- do Černolic se lze dostat po stávající komunikaci III. třídy 11510, dále v návaznosti na navržené pěší propojení na rozmezí Řitky a Černolic a pěším propojením nivou Všenorského potoka;
- do Mníšku se lze dostat po stávající komunikaci III. třídy 11510, dále pak lesními cestami.

Koncepce prostupnosti krajiny navazuje na řešení cestní sítě sídla. Množství navrhovaných pěších propojení je důležité s ohledem na budoucí charakter území – vysoký nárůst počtu obyvatel, důležité je zachování a rozvoj možností rekreace v krajině, pravděpodobná potřeba husté cestní sítě pro rekreaci obyvatel.

Většina prvků cestní sítě je vymezena v rámci ploch DS a DS1 (zejména komunikace vyšších tříd a místní a účelové), výjimečně v ostatních krajinných plochách (pěší propojení).

Vymezení pěších propojení je:

- veřejným zájmem; znázorňuje koncepci prostupnosti územím (s ohledem na souvislosti řešeného území i širší vztahy mimo řešené úz.), vymezuje důležité směry pro prostupnost krajiny; je koncepcí pro následně zpracovávané podrobnější dokumentace (KPÚ, LHP/LHO, protierozní a jiná krajínovorná opatření);
- je plovoucí značka (možnost posunutí realizace cesty, viz regulativy, možnost variantního řešení);
- důležité pro zajištění prostupnosti, je vymezeno v logických směrech, v souvislosti s rekreací, většinou po hranicích pozemků;
- v lese není zcela zavazující, vstup do lesa je ze zákona umožněn všem.

#### C.10.15.4. Protierozní opatření

Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky eroze s cílem minimalizovat rozsah případných škod a pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jako alternativy k umělé akumulaci vod. Plochy výrazně ohrožené větrnou erozí se v území nevyskytují. Plochy výrazně ohrožené vodní erozí také ne, kvůli dostatku existující liniové krajinné zeleně na potenciálně ohrožených plochách. Z hlediska vodní eroze je nejrizikovější lokalita Jižní stráně, kde jsou půdy s nízkou schopností infiltrace vod. Využití této lokality je do budoucna plánováno pro masivní rozvoj bydlení (zastavitelná plocha Z12), je tedy pravděpodobné, že rizika vodní eroze budou nižší. Naopak se zvýší rizika související se snížením retence vody v území (viz následující kapitola).

Realizace níže popsanych opatření má kromě ochrany před nežádoucími vlivy eroze vliv také na snížení prašnosti v krajině, zlepšení vyrovnávání teplotních a vlhkostních výkyvů, zvýšení ekologické stability krajiny a biologické kvality, rozčleňuje velké lány a tak přibližuje krajinu lidskému měřítku, zvyšuje rekreační potenciál a zkvalitňuje bližší krajinné zázemí sídel. Všechna protierozní opatření úzce souvisí s podporou retence a optimalizací vodního režimu krajiny. Obráceně zas má dobrá retence krajiny vliv na kvalitu půd a snižuje jejich ohroženost vodní erozí. V principu se jedná o zlepšení vsaku vody a její udržení v území, což je důležité pro stabilizaci výkyvů extrémů (sucho/povodně aj.) a minimalizaci hrozby úbytku vodních zdrojů a vody. Plochy s trvalými travními nebo dřevinnými porosty rovnoměrně rozmístěné v krajině tyto požadavky plní nejlépe.

Současné využití řešeného území z větší části respektuje jeho limity související s erozní ohrožeností (sklon, půdní typy aj.). Množství krajinné zeleně, distribuce lesů, luk a nivních porostů je výsledkem výše zmíněných limitů hospodaření (využití ploch v nivě Všenorského potoka, meze na Jižních stráních aj.). Koncepce uspořádání krajiny nepodporuje intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách, zejména v údolních nivách aj.

Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- vymezení a návrhu ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků:
  - je v nich častý výskyt hydromorfních půd, které mají horší nasákavost;
  - obecně jsou citlivější i ve vztahu ke kvalitě a ochraně vod;
  - přirozené nivy (široké, s přirozeným tvarem a materiálem koryta i vegetací) mají schopnost zadržovat více vody (možnost rozlivu vody a zasakování, meandrování – zbrzdí rychlost průtoku), mohou ukládat nesené částice hornin či půdy;
  - zmenšení plochy nivy nebo dokonce odvodnění pozemků a zrušení toku má za následek zvýšený odnos půdy a zrychlený odtok z pozemku (nástup průtokové vlny rychlejší, vrchol vyšší);
  - i mimo vymezená záplavová území hrozí, při rizikovém hospodaření v krajině, nebezpečí lokálních a bleskových povodní či škody související se splachy zemědělské půdy (škody na zemědělských pozemcích – snížení bonity aj., infrastruktury i obydlí);
- v zachování ploch lesních (NL):
  - kde plní funkci půdoochrannou, protierozní a podporují retenční schopnosti krajiny, téměř polovina řešeného území;

- v místech citlivých, s mělkou půdou, na prudkých svazích, v místech výchozů hornin, na hřebenech atp.;
- pozitivní účinek mají do určité vzdálenosti i na okolní pozemky bez trvalých kultur (pole);
- zachování stávajících ploch drobné krajinné zeleně a respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS):
  - mezí, údolnic, liniové vegetace cest aj., které mají v zemědělském využívání krajiny, pro dynamiku jejího terénu a sklon svahů, nezastupitelnou funkci,
  - většinou s přirozenou vegetací,
  - slouží jako překážka v odtoku vody – zpomalení, snížení erozního účinku, možnost zasáknutí a odvedení vody podpovrchovým odtokem,
  - člení velké bloky orné půdy,
  - jsou historickou strukturou krajiny a jejich rozmístění znakem krajinného rázu, jejich zachování je prostředkem pro zachování biodiverzity a ekologické stability.

### C.10.15.5. Ochrana před povodněmi

Koncepce uspořádání krajiny dbá na nezvyšování odtoku povrchových srážek, zadržování přívalových vod a další opatření, s cílem minimalizace povodňového rizika. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny (souhrn opatření, níže); cílem je zachování ploch přirozenější vegetace, které snižují účinky extrémních výkyvů podnebí a počasí:
  - vymezením a návrhem ploch přírodních a vodních v nivách vodních toků a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních, smíšených nezastavěného území a ploch sídelní zeleně, umožněním obnovy a budování vodních ploch a toků v plochách přírodních, lesních, smíšených nezastavěných a plochách zeleně (NP, NL, NS1 a ZV),
  - tyto plochy mají pozitivní vliv na zasakování vody a její odvádění (povodně lokální, jarní, bleskové) samotnými rostlinami (závlaha, výpar) i lepšími vlastnostmi půdy odvádět vodu do podloží (pórovitost, míra zhutnění) a zadržovat vodu (více humusu – větší schopnost nasát vodu), např. oproti orné půdě a samozřejmě zpevněným plochám,
  - v případě sucha lépe zadrží vodu v krajině a zlepšují mikroklima;
- respektování vyvinuté nivy Všenorského potoka, která:
  - není zde vymezeno záplavové území, ovšem z hlediska vodního režimu území a podpory retence krajiny není žádoucí nevhodné využití nivních půd dle BPEJ (např. zastavění);
  - je v územním plánu vymezena zejména jako plocha přírodní (NP) a vodní (W), v menší míře jako plochy sídelní zeleně (ZV1, ZV, ZS), ojediněle další (s výjimkou plochy mokřadu zastavitelné ploše Z05 na Dlouhé louce, mokřad není celý vymezen jako plocha krajinná nebo plochy sídelní zeleně, protože ÚP musel převzít rozvojovou plochu bydlení z předchozí platné ÚPD);
  - zahrnuje historické záplavové louky a dřevinnou vegetaci niv;
  - pro svou schopnost udržení vody zlepšuje niva schopnost krajiny pružně reagovat, vyrovnávat extrémní stavy (množství zadržené vody široká niva vs. narovnané, zpevněné koryto), snižuje povodňová rizika při menších a/nebo periodických záplavách;
  - z těchto důvodů měl by být zachován nebo obnoven (levostranné přítoky Všenorského potoka) přirozený stav všech vodotečí v území;
- návrh retenčních opatření v místech soustředěného odtoku a v okolí drobnějších vodních toků, přítoků Všenorského potoka v sídle a v sídelních zastavitelných plochách (zejm. Z12), i v krajině (K01 a K02);
- obecně dobrá retence krajiny dosažitelná souhrnem výše zmíněných opatření (také protierozních), v zastavěném území však také:
  - preference propustných povrchů na veřejných plochách, zachycení a zasakování srážkových vod v místě, zejména u dopravní infrastruktury s nižší zátěží jako jsou komunikace, parkovací a zpevněné plochy v obytných čtvrtích aj. (v rozvojových plochách, ale také při obnově těchto ploch), cílem je zpomalení odtoku vody (povrchového i kanalizací) a zmírnění negativních účinků vod stékajících z Hřebenů (inspirace viz publikace Přírodě blízké odvodnění dopravních ploch v sídlech, ISBN 80-903244-8-7, dostupné on-line);
  - zachycení srážkové vody (např. ze střech) a její zasáknutí přímo na soukromých pozemcích, zahradách (inspirace viz publikace Jak hospodařit s dešťovou vodou na soukromém pozemku, ISBN 978-80-87099-06-3, dostupné on-line);
  - v zastavitelné ploše Z12 je důležité důsledně dbát na likvidaci (zasakování) povrchové vody přímo na pozemcích zahrad rodinných domů (viz výše, plochy s nízkou schopností infiltrace vod);

- způsob hospodaření v krajině a funkční protierozní opatření (viz výše), které vedou k nezvyšování či dokonce snižování povrchového odtoku;
- možnost přípustného využití v plochách krajinných (NP, NL, NS) a v plochách sídelní zeleně (ZV):
  - myšleno je umožnění obnovy a zakládání vodních toků, ploch a charakteristické vegetace;
  - má za následek revitalizaci a zlepšení kvality vodních toků a ploch;
  - zvýšení schopnosti kumulovat vodu a zvětšení možného zadržitého objemu (nové vodní plochy; širší, mělčí koryta);
  - je žádoucí i s ohledem na krajinný ráz, rekreaci, ekologickou stabilitu atp.

Území má příznivý vodní režim s dostatkem vody, vyskytují se studánky a lesní prameniště, drobné vodní toky a v území pramení a protéká po celé délce Všenorský potok, na kterém se nachází dvě vodní plochy. Vodní plocha v sídle (pod zámekem) dříve sloužila pro koupání, dnes je využívána zejména pro rybaření. Mlýnecký rybník slouží jako retenční nádrž z ČOV, není tedy vhodný k rekreaci, nicméně tuto situaci lze technicky řešit (zatrubnění odtoku z ČOV a vypouštění až za rybníkem) a regulativy plochy přírodní (NP) obnovu vodní plochy umožňují. Podél vodního toku Všenorského potoka je zachováno pásmo 6 m sloužící k zajištění údržby vodního toku.

### C.10.15.6. Rekreace

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň).

#### Každodenní rekreace

Podmínky pro rekreaci v území zajišťuje prostupnost krajiny (viz kapitola A.5.4) a kvalitní systém zeleně sídla, respektování ploch ležících na jeho osách a jejich rozvoj. Jako plochy pro každodenní rekreaci v sídle slouží veřejná prostranství (PV), sídelní zeleň (ZV, ZV1), plochy pro tělovýchovu a sport (OS, OS1), jsou rozvíjeny a umožněny vazby těchto ploch mimo zastavěné území (viz kapitola Systém sídelní zeleně). Uvedené je územním plánem řešeno jako ve stávající zástavbě, tak v nových rozvojových plochách.

Plochy pro sport jsou odůvodněny v kapitole Občanské vybavení.

#### Krátkodobá rekreace

Řešené území má podstatný rekreační potenciál v zázemí Prahy v souvislosti s přírodními kvalitami (Hřebený). Přírodně rekreační vazby mimo řešené území jsou chráněny na dvou osách – Hřebený a Všenorský potok. Pro delší pěší okruhy je v zázemí sídla vytvořen dostatek příležitostí (stávající cestní síť, navržená nová pěší propojení). Sídlem prochází turistická trasa i cyklotrasa (v ÚP jsou respektovány).

Přírodně a krajinářsky hodnotné je území okolo samoty Mlýnec a okolí Brandejsovy hrobky a studánky (U Antonička), zde se nabízí výhledy na samotné sídlo i dále východním směrem.

Plochy pro agroturistiku jsou vhodné v areálu zámku (plochy OM1) a na jihu sídla, u D4 (plocha VZ). Rybník u zámku byl dříve využíván pro koupání, v rámci ploch W a ZV1 je možné realizovat jeho obnovu pro koupání.

#### Víkendová a dlouhodobá rekreace

Stávající plochy pro zahrádkaření jsou vymezeny v plochách individuální rekreace. Vzhledem k silně rekreačnímu charakteru zahrádek ve východní části území a limitům uspořádání těchto ploch (v přírodním prostředí v těsné návaznosti na les, příliš úzké komunikace, příliš malé parcely) nejsou tyto plochy navrženy k přeměně na trvalé bydlení. V lokalitě na západní části zastavěného území (Višňovka) již probíhá postupná přeměna chat na trvalé bydlení (v souladu s platným územním plánem), proto je z tohoto důvodu plocha vymezena pro bydlení v rodinných domech. V území nejsou navrženy žádné nové plochy pro individuální rekreaci.

Nejsou vymezeny žádné plochy pro hromadnou rekreaci (kempy apod.) – stávající ani navržené. Pro takováto zařízení není v území poptávka ani vhodné místo. V území převažuje individuální rekreování.

### C.10.15.7. Dobývání nerostů

V řešeném území se nenachází dobývací prostor ani chráněné ložiskové území ani ložiska nerostných surovin. Nevyskytují se zde ani poddolovaná či sesuvná území. Do řešeného území zasahuje pouze zrušené (dříve těžené) ložisko nerostných surovin č. 5227300 – železná ruda.

### C.10.15.8. Staré ekologické zátěže a bývalé skládky

Dle evidence SEKM se v řešeném území nenachází žádná kontaminovaná místa.

Obec trpí hlukem z blízké dálnice D4; probíhá jednání s ŘSD o vybudování protihlukových stěn vedle stávající zástavby. Hluk z dálnice D4 je jedním z limitů rozvoje v zastavitelné ploše Z04, proto zde byla vymezena plocha zeleně ochranné (ZO).

### C.10.16. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Jako veřejně prospěšná stavby (VPS) či opatření (VPO) jsou vymezeny jen plochy pro stavby a opatření v nejnútnejším rozsahu a vždy ve veřejném zájmu. Je využita možnost předkupního práva s ohledem na charakter stavby tak, aby byl pokud možno minimalizován zásah do soukromých práv.

Plochy, které jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby či opatření, jsou tři druhy:

- pro uplatnění předkupního práva (první písmeno v označení je „P“),
- pro uplatnění možnosti vyvlastnění (první písmeno v označení je „V“),
- pro uplatnění obou výše jmenovaných možností (první písmeno v označení je „W“) – nevyskytuje se.

Navržené veřejně prospěšné stavby a opatření lze rozdělit do následujících kategorií:

- dopravní infrastruktura (druhé písmeno v označení je „D“),
- technická infrastruktura (druhé písmeno v označení je „T“) – nevyskytuje se,
- občanská vybavenost (druhé písmeno v označení je „O“),
- veřejná prostranství – veřejná zeleň (druhé písmeno v označení je „P“) – nevyskytuje se,
- zvyšování retenčních schopností území (druhé písmeno v označení je „R“) – nevyskytuje se,
- pro založení prvků regionálního ÚSES (druhé písmeno v označení je „U“) – nevyskytuje se,
- pro odstranění ekologické zátěže – sanace území (druhé písmeno v označení je „A“) – nevyskytuje se.

#### Odůvodnění navržených VPS

**PO1 – plocha pro občanskou vybavenost a veřejné prostranství.** Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplynula potřeba doplnění ploch pro nekomerční občanskou vybavenost, a to zejména hřbitov. Realizace tohoto záměru na uvedených pozemcích je dlouhodobým záměrem obce. Pozemky jsou ve vlastnictví Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Hřbitov se související veřejnou zelení by v těchto místech měl ideální polohu mimo obytnou zástavbu, ale v docházkové vzdálenosti od sídla v příjemném prostředí. Jiné pozemky pro tento záměr nejsou dostupné (obec žádné pozemky použitelné pro tento záměr nevládní). Plocha je vymezena pouze pro předkupní právo v souladu se stavebním zákonem (pro občanskou vybavenost nelze vyvlastňovat). Předkupní právo je vloženo pro obec Řitka, protože bude hřbitov dále investovat a spravovat.

**VD1 – plocha pro dopravní infrastrukturu.** Plocha je vymezena pro stavby související s modernizací dálnice D4. Rekonstrukce dálnice D4 je veřejným zájmem, jedná se o nadřazenou dopravní infrastrukturu nadmístního významu a vzhledem k charakteru záměru (úprava již stávající komunikace) jej nelze realizovat na jiném místě. Koridor byl vymezen dle aktuální studie (D4 modernizace, úsek MÚK Zbraslav jih - MÚK Řitka (Sagasta s.r.o., 08/2020)) na základě stanoviska dotčeného orgánu – Ministerstva dopravy – uplatněno v rámci veřejného projednání. Požadavek Ministerstva dopravy byl ve stanovisku uplatněn v nejbližším možném termínu po zpracování této studie.

Jako veřejně prospěšné stavby či opatření nejsou navrženy žádné další stavby či změny v území.

- V úvahu by připadalo vymezení staveb pro technickou infrastrukturu; jelikož se ale jedná o liniové stavby, lze je řešit věcným břemenem a vymezení jako VPS tedy není potřeba. Ze stejného důvodu není jako VPS navrženo ani jiné liniové vedení technické infrastruktury.
- Nově navržené místní a účelové komunikace slouží k příjezdu k navrhovaným rozvojovým plochám (soukromých vlastníků) a jejich stavba tedy není veřejným zájmem takového významu, aby musely být vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.
- Návrhy a opatření v krajině jsou veřejným zájmem, zásah do soukromého vlastnictví by v tomto případě byl ale nepřiměřený. Realizace navržených opatření v krajině je ponechána na jednotlivých vlastnících pozemků, případně na řešení komplexních pozemkových úprav.

### C.10.17. Územní studie

Není navržena žádná plocha pro zpracování územní studie.

V průběhu zpracování byla vymezena rozsáhlá plocha Z12 pro zpracování územní studie. Během projednání územního plánu byla tato územní studie vypracována (Obytný soubor Jižní stráně, zprac. CASUA spol. s r.o.) a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Územní plán podrobnější řešení z této studie zapracoval. Proto byla podmínka zpracování územní studie na plochu Z12 vpuštěna.

### C.10.18. Územní rezervy

Plocha Z10 byla součástí návrhu ÚP ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona. K této ploše pořizovatel obdržel nesouhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 018562/2017/KUSK ze dne 6. 3. 2017). Pořizovatel dopisem ze dne 29.1.2018 požádal krajský úřad o změnu tohoto stanoviska s odůvodněním (mimo jiné), že plocha je jako zastavitelná součástí dosud platného územního plánu sídelního útvaru a nejedná se o zemědělské půdy dvou nejvyšších bonit. Krajský úřad dopisem pod č.j. 016747/2018/KUSK ze dne 5.4.2018 setrval na nesouhlasném stanovisku a doplnil odůvodnění zejména o nepotřebnost rozsáhlých záborů ZPF pro zastavitelné plochy bydlení ve vztahu k dosavadnímu vývoji počtu obyvatel obce. Snahou pořizovatele bylo v dalším procesu, včetně řízení o rozporu, prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti ploch a vložení podmíněnosti jejich využití odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (v souladu se zadáním ÚP). Proti zachování zastavitelnosti plochy Z10 stojí časová a realizační hlediska podmiňujících investic na území jiných obcí (nemožnost nezávislé samostatné realizace na území obce Řitka), hledisko nevhodného srůstání sídel (obsažené v republikových i krajských prioritách územního plánování) a obtížné podmínky pro zajištění likvidace odpadních vod. Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymezit jako územní rezervu.

### C.10.19. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán žádné stavby, pro které může část dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt, neurčuje.

### C.10.20. Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Část správního území obce je situována v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

## C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Obec Řitka se nachází ve Středočeském regionu, přibližně 30 km jihozápadně od hlavního města. Se správním územím obce sousedí dálnice D4, která umožňuje dobré silniční napojení do Prahy i do přibližně stejně vzdálené Dobříše. Obec má výrazně rezidenční charakter, nachází se zde pouze nezákladnější občanská vybavenost. Za ostatní vybavenosti (ZŠ, lékaři, kultura atd.) obyvatelé spádují do blízkého Mníšku pod Brdy, Líšnice, případně za vyšší občanskou vybaveností do Prahy a Dobříše. Řešené území není napojeno na železniční dopravu. V těsném zázemí obce se nachází velmi kvalitní přírodní území vhodné pro rekreaci – Brdské lesy s přírodním parkem Hřebyny.

## C.12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem

### C.12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu je splněno ve všech bodech s následujícími drobnými upřesněními:

- str. 4: „V návrhu ÚP Řitka budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o (...) údolní nivu (...)).“
  - V místě, kde údolní niva prochází plochou Z05, nebylo možné vymezit tuto plochu jako nezastavitelnou, protože je území vymezené k zástavbě již v platné ÚPD, na základě které byla plocha rozparcelována na RD a byly realizovány sítě technické infrastruktury.
- str. 5: „Požadavky na odstranění nebo omezení dopravních závad: páteřní komunikace v zastavěném území v nevyhovujících parametrech“
  - Územní plán nemůže řešit technickou úpravu komunikací (nevyhovující parametry), pokud nemá územní průmět – jedná se o přílišnou podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší. Plocha pro páteřní komunikaci je vymezena na celou její parcelu, která technické řešení umožňuje (je dostatečně široká).
- str. 5: „Požadavky na odstranění nebo omezení dopravních závad: cyklotrasa vedená po stávající komunikaci - prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením, zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení“
  - Vedení cyklotras nespadá do řešení územního plánu. Stejně jako vedení turistických tras znamená pouze značení bez územního průmětu, jedná se o příliš podrobné řešení pro územní plán.
- str. 6: „Technická infrastruktura: Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV, bude prověřen limit území vyplývající z vodnatosti místního vodního toku vzhledem k množství předčištěných vod, které je možné odvést do Všenorského potoka a který podmiňuje další rozvoj obce.“
  - Prověřování vodnatosti vodního toku nespadá do kompetencí územního plánu. Jedná se o samostatnou odbornou činnost závisící na řadě faktorů, které nelze v územním plánu předvídat (reálná míra využití např. komerčních ploch, procento balastních vod závisící na vydatnosti srážek měnících se každý rok, množství vypouštěných vod v ostatních obcích na vodním toku apod.). Povolání pro vypouštění předčištěných vod vydává správce povodí v následných řízeních.
- str. 9: „Výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000“
  - Výkres širších vztahů je zobrazen v měřítku ZÚR Středočeského kraje, tedy 1:100 000, a to zejména pro jeho lepší vypovídající hodnotu při zobrazení rozsáhlejšího území.

### C.12.2. Vyhodnocení souladu s dalším postupem

Úprava návrhu byla provedena podle pokynů pořizovatele formulovaných na základě vyhodnocených stanovisek dotčených orgánů, připomínek a pokynů města. Splněny byly všechny body vyhodnocení.

## C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

## C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

### C.14.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu,
- metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu ze srpna 2013,
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení územního plánu Řitka z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha – „08 – Výkres předpokládaných záborů PF, 1 : 5 000“,
- textový komentář,
- tabulkové přehledy (tabulky jsou vyhotoveny pouze pro rozvojové plochy podléhající vyhodnocení záborů ZPF vně zastavěného území).

Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit předkládané řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i ochrany lesa. To znamená, že jak v grafických výstupech, tak v tabulkových přehledech jsou uvedeny potřebné údaje pro posouzení územního plánu, jak z hlediska ochrany ZPF, tak z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny dle metodiky MINIS. V zastavěném území jsou to „proluky“ (P), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z). Metodika dále rozlišuje ještě "plochy změn v krajině" (K), ty však vzhledem ke svému charakteru (krajinná opatření) nebyly jako zábory půdního fondu vyhodnocovány. Tyto plochy jsou označeny písmenem a pořadovým číslem.

Pro každou rozvojovou plochu vně zastavěného území jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a plocha dotčených tříd ochrany ZPF. Dále je z grafické části i tabulkových přehledů zřejmé, zda plocha zasahuje do meliorovaných pozemků, a její lokalizace ve vztahu k okraji lesa (vyhodnocuje se vzdálenost do 50 metrů od okraje lesa). Jednotlivé rozvojové plochy jsou také charakterizovány z hlediska jejich rozdílného způsobu využití dle územního plánu.

V zastavěném území jsou vyznačeny rozvojové plochy, které využívají jeho stávající plošné rezervy jako například nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a případně plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Zábory pro plochy v zastavěném území určené pro bydlení a proluky do výměry 2000 m<sup>2</sup> se z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- digitální katastrální mapa – zdroj ČÚZK, platná k 16.1.2022
- letecké snímky, ortofotomapa,
- zastavěné území, které je územním plánem vymezené ke dni 20.1.2022,
- hranice a označení navržených zastavitelných ploch a proluk,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a údaje o investicích do zemědělské půdy (meliorace), převzaté z územně analytických podkladů (MěÚ Černošice, 2012).
- investice do zemědělské půdy (meliorace) - jev ÚAP č. 43,

Potřebné analýzy a grafické výstupy byly zpracovány v prostředí ArcGIS (ESRI – ArcMap).

### C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

C.14.2.1. Údaje o celkovém rozsahu řešených ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, zařazení do BPEJ, zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy



označení rozvojové plochy	navržené funkce	Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
		ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná plocha	
		orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP				ostatní plocha	
P11	OV, OM, ZV	-	-	-	0,7991	<b>0,7991</b>	-	-	-	<b>0,7991</b>
<b>celkem</b>						<b>0,80</b>				<b>0,80</b>

TABULKA 9PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

označení rozvojové plochy	navržené funkce	Dotčený druh pozemku v ha								plocha celkem (ha) Σ
		ZPF				ZPF Σ	Les	Vodní plochy	zastavěná plocha	
		orná půda	zahrada	ovocný sad	TTP				ostatní plocha	
Z03	OS, ZV	-	-	-	0,0623	<b>0,0623</b>	-	-	1,9499	<b>2,0122</b>
Z04	BI, OV, ZV, ZO	-	-	-	-	-	-	-	2,5179	<b>2,5179</b>
Z05	BI, ZS, ZV1, DS	-	-	-	4,5893	<b>4,5893</b>	-	-	0,1668	<b>4,7561</b>
Z06	OV, OS, NS	4,9084	-	-	-	<b>4,9084</b>	-	-	-	<b>4,9084</b>
Z07	BI, OH, ZV	1,8171	-	-	-	<b>1,8171</b>	-	-	0,1346	<b>1,9517</b>
Z08	BI, DS	1,6566	-	-	-	<b>1,6566</b>	-	-	-	<b>1,6566</b>
Z11	BI, OM, DS	-	-	-	1,6008	<b>1,6008</b>	-	-	-	<b>1,6008</b>
Z12	BI, OV, OS, DS, ZV1, OM, RN, NL, ZO, ZS	34,1013	-	-	-	<b>34,1013</b>	0,4500	0,2611	0,6633	<b>35,4757</b>
Z13	OS1	0,1069	-	-	0,0063	<b>0,1133</b>	-	-	0,0331	<b>0,1464</b>
Z15	TI	-	-	-	-	-	0,0612	-	-	<b>0,0612</b>
Z16	TI	-	-	-	-	-	0,1844	-	-	<b>0,1844</b>
Z17	BI	-	-	0,4229	0,0274	<b>0,4502</b>	-	-	0,0012	<b>0,4514</b>
<b>celkem</b>						<b>49,30</b>				<b>55,72</b>

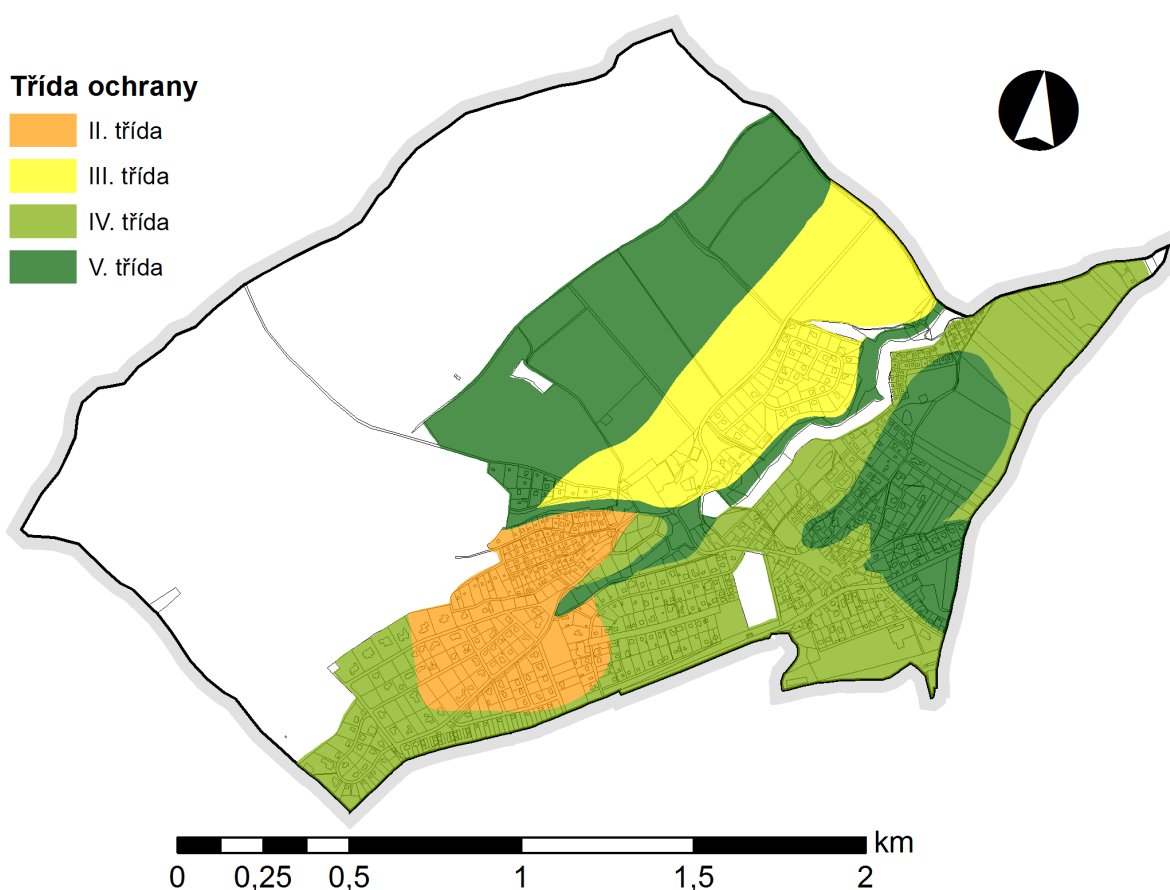
TABULKA 10 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Rozvojová plocha	druh pozemku	kód BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)	výměra celkem (ha)	dotčení meliorované plochy	
						výměra (ha)	podíl ze ZPF lokality
P11	trvalý travní porost	4.26.04	IV. tř.	0,7991	<b>0,7991</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z03	trvalý travní porost	4.26.04	IV. tř.	0,0623	<b>0,0623</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z05	trvalý travní porost	4.26.01	III. tř.	0,0678	<b>4,5893</b>	3,2168	<b>70%</b>
	trvalý travní porost	4.26.04	IV. tř.	2,2475			
	trvalý travní porost	4.68.11	V. tř.	2,2740			
Z06	orná půda	4.15.12	III. tř.	4,9084	<b>4,9084</b>	0,0000	<b>0%</b>
Z07	orná půda	4.26.04	IV. tř.	0,1273	<b>1,8171</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.37.16	V. tř.	1,6899			
Z08	orná půda	4.26.04	IV. tř.	0,2162	<b>1,6566</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.37.16	V. tř.	1,4404			
Z11	trvalý travní porost	4.48.14	V. tř.	1,3556	<b>1,6008</b>	0,0000	<b>0%</b>
	trvalý travní porost	4.67.01	V. tř.	0,2452			
Z12	orná půda	4.15.12	III. tř.	9,1920	<b>34,1013</b>	0,0000	<b>0%</b>
	orná půda	4.47.13	V. tř.	24,9094			
Z13	orná půda	4.26.01	III. tř.	0,1069	<b>0,1133</b>	0,0007	<b>1%</b>
	trvalý travní porost	4.26.01	III. tř.	0,0063			
Z17	ovocný sad	4.15.12	III. tř.	0,4229	<b>0,4502</b>	0,0000	<b>0%</b>
	trvalý travní porost	4.15.12	III. tř.	0,0274			
<b>celkem</b>				<b>50,10</b>	<b>50,10</b>		

TABULKA 11 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

třída ochrany zemědělské půdy	výměra (ha)
I.	0,00
II.	0,00
III.	14,73
IV.	3,45
V.	31,91
<b>celkem</b>	<b>50,10</b>

TABULKA 12 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE TŘÍD OCHRANY



OBRÁZEK 12 PŘEHLED TŘÍD OCHRANY PŮDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Hodnocení dotčené kvality zemědělské půdy se odvíjí od tříd ochrany, do kterých jsou jednotlivé BPEJ.

#### C.14.2.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Dle údajů získaných z ÚAP jsou, nebo byly v minulosti, ve správním území obce na některých pozemcích provedeny meliorace v podobě odvodnění. Vztah vyhodnocovaných záměrů a odvodněných ploch, který je patrný z grafické části, využívá podkladových dat z ÚAP. Z grafické i tabulkové části vyplývá, že zabírané plochy jsou melioračními plochami dotčeny v celkové výměře cca 3,25 ha.

#### C.14.2.3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby

V řešeném území se v současnosti nachází jedna plocha využívaná k zemědělské výrobě, a to k chovu koní. Tento statek má na území obce Řitka rozlohu 0,8 ha, obdobnou výměru má na sousedním správním území (města Mníšek pod Brdy). Další plocha využívaná částečně pro výrobu se nachází v severní části obce – řítecký zámek. Plocha je vymezena pro komerční využití s možností hospodaření, jedná se o areál plnící více funkcí.

#### C.14.2.4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkových úpravách

Strukturu půdního fondu danou rozlohou jednotlivých druhů pozemků ve správním území obce Řitka udává následující tabulkový přehled.

druhy pozemků	výměra [ha]	procento
Orná půda	118,79	30,18%
Chmelnice	0,00	0,00%
Vinice	0,00	0,00%
Zahrada	30,92	7,86%
Ovocný sad	2,50	0,64%
Trvalý travní porost (TTP)	24,38	6,19%
<b>Zemědělská půda</b>	<b>176,59</b>	<b>44,86%</b>
Lesní pozemek	178,47	45,34%
Vodní plocha	2,41	0,61%
Zastavěná plocha a nádvoří	10,89	2,77%
Ostatní plocha	25,26	6,42%
<b>Celková výměra</b>	<b>393,62</b>	<b>100,00%</b>

TABULKA 13 PŘEHLED ÚHDP, ZDROJ ČÚZK K ROKU 2019

V řešeném území nebyly doposud žádné komplexní pozemkové úpravy prováděny, tudíž nejsou na území obce Řitka patrné žádné významné skutečnosti vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav ani jejich předpokládané porušení.

K zajištění ekologické stability byl do územního plánu začleněn územní systém ekologické stability (ÚSES), potřebné plochy pro jeho realizaci jsou patrné z grafické části.

#### C.14.2.5. Zdůvodnění navrhovaného řešení

Následuje výčet rozvojových ploch s odůvodněním ke vztahu k ZPF.

- P02-P06 – drobné plochy pro bydlení v zastavěném území – jedná se o zbytky dosud nezastavěných rozvojových ploch, ve kterých výstavba kontinuálně pokračuje, částečně se nachází na půdách II. třídy ochrany; vzhledem k tomu, že se jedná o plochy pro bydlení v zastavěném území, zábory ZPF se nevyhodnocují,
- P01, P08-P10 – drobné plochy pro bydlení v zastavěném území – jedná se o zbytky dosud nezastavěných rozvojových ploch, ve kterých výstavba kontinuálně pokračuje, nenachází se na kvalitních půdách; vzhledem k tomu, že se jedná o plochy pro bydlení v zastavěném území, zábory ZPF se nevyhodnocují,
- P04 – drobná plocha pro občanskou vybavenost v zastavěném území (rozšíření stávající stavby OÚ), nenachází se na kvalitních půdách; vzhledem k tomu, že se jedná o plochy pro bydlení v zastavěném území, zábory ZPF se nevyhodnocují,
- P11 – drobná plocha pro občanskou a komerční vybavenost v proluce v centru sídla, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z03 – klíčová plocha pro sport v centru sídla, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z04, Z05, Z08, Z11 – středně velké plochy pro bydlení či komerci, navazující na zastavěné území, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z06 – plocha pro občanskou vybavenost a sport, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z07 – plocha pro rodinné domy, hřbitov a veřejnou zeleň (dlouho připravovaný záměr obce), nenachází se na kvalitních půdách,
- Z12 – rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení, komerci, občanskou vybavenost, zeleň a sport, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z13 – drobná plocha pro občanskou vybavenost v zastavěném území, nenachází se na kvalitních půdách,
- Z15, Z16 – plochy s již realizovanou technickou infrastrukturou (vodojem, úpravna vody), jedná se o výjimky s PUPFL, tedy o uvedení do souladu katastru nemovitostí se skutečným stavem
- Z17 – drobná plocha pro bydlení navazující na zastavěné území, nenachází se na kvalitních půdách

**Všechny uvedené rozvojové plochy, s výjimkou ploch P04, Z06, Z15 a Z16, jsou převzaté z platné ÚPD.**

Územní plán Řitka předpokládá zábery půdního fondu v rozvojových plochách, jejichž navrhované využití je v následujícím rozsahu dle jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra (ha)
BI	28,0598
DS	6,2251
ZV	5,2420
OS	4,457
OV	2,7185
OM	1,800
ZS	0,7831
NS	0,5603
OH	0,2517
<b>celkem</b>	<b>50,10</b>

TABULKA 14 VÝMĚRA PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE JEDNOTLIVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### C.14.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

#### C.14.3.1. Legislativní východiska

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje „Lesní zákon“ (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v aktuálním znění). V § 14 odst. 1 zákona je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s §13 odstavcem (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

*(2) Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména*

*a) přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,*

*b) dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,*

*c) nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,*

*d) zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.*

#### C.14.3.2. Základní charakteristika

Lesy v řešeném území spadají do přírodní lesní oblasti7 – Brdská vrchovina. Řešené území leží převážně ve 3. lesním vegetačním stupni – dubobukové, část lesních porostů leží ve 2. lesním vegetačním stupni - bukodubovém.

### C.14.3.3. Způsob vyhodnocení

Z hlediska ochrany pozemků učených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

*"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydá, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."*

Územním plánem obce Řitka dochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (zdroj ÚHÚL Brandýs nad Labem) pouze v minimální míře, a to v případě ploch Z12 pro veřejnou zeleň (izolovaný lesní pozemek, který ve skutečnosti lesem není, je zde pouze náletová zeleň – po konzultaci s DO navržena změna využití pro veřejnou zeleň s funkcí retence - ZV1) a Z15 a Z16, které jsou využívány pro technickou infrastrukturu (vodojem a čerpací stanice vody), ačkoli jsou stále lesními pozemky. Územní plán tak vyhodnocuje zábor lesa jako soulad se skutečností. Všechny ostatní lesní pozemky jsou zařazeny do ploch se způsobem využití "NL – plochy lesní".

Žádné lesní pozemky nejsou zahrnuty do zastavěného území.

Několik rozvojových ploch zasahuje do „ochranného pásma“ lesa (viz následující tabulka). Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód rozvojové plochy	Z06	Z07	Z12	Z15	Z16	
Způsob využití	OV, OS, NS	BI, DS, OH, ZV	BI, OV, OS, DS, ZV1, OM, RN, NL, ZO, ZS	TI	TI	
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>celkem</b>
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-	0,4500	0,0612	0,1844	<b>0,6956</b>

TABULKA 15 PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH LEŽÍCÍCH NA PUPFL, PŘÍPADNĚ V JEJICH OCHRANNÉM PÁSMU

## C.15. Vyhodnocení připomínek a stanovisek

### C.15.1. Vyhodnocení stanovisek k návrhu územního plánu v rámci společného jednání, veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání

Vyhodnocení stanovisek je v Příloze č. 1.

### C.15.2. Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu v rámci společného jednání, veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání

Vyhodnocení připomínek je v Příloze č. 2.

## C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Rozhodnutí o námitkách je v Příloze č. 3.

## D Grafická část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující výkresy:

- 06 – Širší vztahy,
- 07 – Koordinační výkres,
- 08– Předpokládané zábory půdního fondu.

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu.

## E Seznam použitých zkratk

BC - biocentrum  
BK – biokoridor  
CO – civilní ochrana  
ČOV – čistírna odpadních vod  
ČS – čerpací stanice  
ČSPH – čerpací stanice pohonných hmot  
DDM – dům dětí a mládeže  
DN – diametre nominal  
DP – dobývací prostor  
DÚR – dokumentace k územnímu rozhodnutí  
EO – ekvivalentní obyvatel  
EVL – evropsky významná lokalita  
IP – interakční prvek  
KN – katastr nemovitostí  
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy  
LBC – lokální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
LHP – lesní hospodářský plán  
MK – místní komunikace  
MOK – místní obslužná komunikace  
MSK – místní sběrná komunikace  
NP – nadzemní podlaží  
NRBK – nadregionální biokoridor  
OK – okružní křižovatka  
ORP – obec s rozšířenou působností  
PBR – požárně bezpečnostní řešení  
PD – projektová dokumentace  
PF – půdní fond  
PK – pozemkový katastr  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
PÚR – politika územního rozvoje  
RD – rodinný dům  
RR – radioreléové  
SEZ – staré ekologické zátěže  
SÚ – stavební úřad  
TTP – trvalé travní porosty  
ÚHDP – úhrnné hodnoty druhů pozemků  
ÚK – účelová komunikace  
ÚP – územní plán  
ÚPO – územní plán obce  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚPZSVVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
ÚÚR – ústav územního rozvoje  
VDJ - vodojem  
VKP – významný krajinný prvek  
VN – vysoké napětí  
VPO – veřejně prospěšné opatření  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VVN – velmi vysoké napětí  
ZPF – zemědělský půdní fond  
ZÚR – zásady územního rozvoje



## POUČENÍ

Proti územnímu plánu Řitka vydaným Zastupitelstvem obce Řitka formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....  
Mgr. Kamil Abbid  
starosta obce

.....  
Marie Léblová  
místostarostka obce