



# ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC

PODKLAD PRO JEDNÁNÍ O KONCEPCI DALŠÍHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE ÚZEMÍ OBCE  
A OKOLÍ

03/2024 – 10/2024

**ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

Název díla:

**ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC,  
PODKLAD PRO JEDNÁNÍ O KONCEPCI DALŠÍHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE ÚZEMÍ OBCE A OKOLÍ.**

Místo: Obec Ohrobec, katastrální území Ohrobec, katastrální území Lhota u Dolních Břežan.

Objednatel:

OBEC OHROBEC,  
sídlem U Rybníků II, č. p. 30, 252 45 Ohrobec,  
zastoupená: panem Ing. Otakarem Janebou, starostou obce,  
IČ: 00241491, DIČ: CZ00241491,  
tel.: +420 257 760 338, +420 736 621 921,  
e-mail: podatelna@ohrobec.cz, janeba@ohrobec.cz,  
ID datové schránky: vwnbwac,  
kontaktní osoba: Petr Hlaveš, MBA, zastupitel, tel.: +420 603 402 000, e-mail: petr.hlaves@gmail.com.

Pořizovatel: studie je zpracována bez oficiálního Zadání vyhotoveného odborem územ. plánování MÚ Černošice.

Konzultace v rozpracovanosti: Ing. arch. Barbora Jobová,

MÚ Černošice, odbor územního plánování, Černošice, 252 28 Karlštejská 259,  
tel.: +420 221 982 503, +420 725 564 044, e-mail: barbora.jobova@mestocernosice.cz.

Zhotovitel:

UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s r.o.,  
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,  
zastoupený: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti,  
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695  
zapsaná: dne 5. 2. 1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432  
tel.: +420 731 153 047, mobilní telefon: +420 603 436 098, +420 603 475 812,  
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,  
Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, autorizace se všeobecnou působností ČKA  
č. 02788, zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace,  
David Schneider, Radka Myšková,  
WEB: www.atelieruas.cz,  
IDDS: yb29aej

Zakázka číslo UAS: 14-11-1123.

Místo a datum zpracování díla: Praha, 03/2024 – 08/2024, doplnění 10/2024



## OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC

|              |                                                                                             |    |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>A.00.</b> | <b>TEXTOVÁ ČÁST</b>                                                                         |    |
| A.01.        | Strategický plán rozvoje obce Ohrobec a cíle územní studie                                  | 04 |
| A.02.        | Vytýčení úkolů územní studie                                                                | 04 |
| A.03.        | Poučení z historického urbanistického vývoje                                                | 07 |
| A.04.        | Filozofie pojetí územní studie po počátečním seznámení s řešeným územím                     | 10 |
| A.05.        | Vývoj počtu obyvatel, domů a bytů                                                           | 13 |
| A.06.        | Omezení daná zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu                                   | 16 |
| A.07.        | Omezení daná územními plány                                                                 | 17 |
| A.08.        | Odborný odhad rezerv v zastavěném území, obecný úvod                                        | 17 |
| A.09.        | Využití zastavěného území v Ohrobcu a Kárově, které připouští ÚP Ohrobec                    | 19 |
| A.10.        | Využití zastavěného území Zálepy, které připouští ÚP Dolní Břežany                          | 21 |
| A.11.        | Orientační výpočty volné kapacity zastavěných území                                         | 22 |
| A.12.        | Územní plány a zastavitelné plochy, hodnocení vhodnosti jejich naplnění                     | 24 |
| A.13.        | Územní plán Ohrobec, výpočty k zastavitelným plochám (Ohrobec, Károv)                       | 24 |
| A.14.        | Územní plán Dolní Břežany, výpočty k zastavitelným plochám (Zálepy)                         | 28 |
| A.15.        | Celkový vypočtený předpokládaný výhledový počet RD a obyvatel                               | 28 |
| A.16.        | Občanské vybavení jako základní prvek zajišťující kvality bydlení                           | 29 |
| A.17.        | Potřebné podklady pro stanovení dimenzí základního občanského vybavení                      | 30 |
| A.18.        | Potřebné výhledové dimenze a umístění mateřského a základního školství                      | 31 |
| A.19.        | Potřebné výhledové dimenze ostatního základního občanského vybavení                         | 35 |
| A.20.        | Úvahy o potřebě založení nového centra a centrálního veřejného prostranství                 | 36 |
| A.21.        | Potřeba obchvatu obce a dosažení osady Zálepy                                               | 42 |
| A.22.        | Vliv budoucí existence D3 na zátěže komunikačního systému (komunikace III. třídy III/10115) | 46 |
| A.23.        | Náměty pro ostatní druhy dopravy                                                            | 47 |
| A.24.        | Potřebné výhledové dimenze technické infrastruktury – obecní ČOV                            | 48 |
| A.25.        | Výsledek možnosti navázání na urbanistický vývoj                                            | 56 |
| A.26.        | Návrh dalšího urbanistického vývoje v návaznosti na dosavadní vývoj a jeho odůvodnění       | 57 |
| A.27.        | Doporučení z konzultace studie                                                              | 61 |
| A.28.        | Poznámky k navrženým změnám funkčního využití a jednotnému standardu územního plánu         | 63 |
| A.29.        | Závěry, ostatní                                                                             | 66 |
| A.30.        | Použité prameny                                                                             | 69 |
| A.31.        | Změny dle konzultace díla se zástupci vedení obce                                           | 70 |

|              |                                                                         |   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>B.00.</b> | <b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>                                                   |   |
| B.01.        | Výkres druhů pozemku (kultur) dle KN (k 05/2024)                        |   |
| B.02.        | Výkres průřezů území (k 05/2024)                                        | - |
| B.03.        | Výkres vlastnictví Obce Ohrobec a dalších obcí (k 08/2024)              | - |
| B.04.        | Orientační bilance možnosti novostaveb pro bydlení v území a jeho okolí |   |
| B.05.        | Výkres návrhu – výhledový stav koncepce vývoje území (ploch)            |   |
| B.06.        | Výkres návrhu – úpravy do jednotného standardu ÚP                       |   |
| B.07.        | Širší vztahy dopravního řešení                                          |   |
|              |                                                                         |   |
|              |                                                                         |   |

**A.00. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE****A.01. STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE OBCE OHROBEC A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE**

Strategický plán rozvoje obce Ohrobec (2023, aktualizace pro období 2024 – 2030) je spolu s platným Územním plánem Ohrobec (2017, změna č. 1 2022) významným dokumentem pro zajištění kvalitního prostředí pro životní potřeby obyvatel.

Vizi rozvoje obce Ohrobec dle tohoto dokumentu je dosažení stavu, aby se obec Ohrobec stala klidnou středočeskou obcí k životu v blízkosti přírody. Počet obyvatel by se měl pohybovat v rozmezí 1500 – 1800 osob. Ohrobec by měla svou infrastrukturou nabízet dobré podmínky pro kulturní, sportovní a společenské vyžití a podporovat zájem občanů o rozvoj obce i o spolkovou činnost. Ohrobec by měla mít dokončenu veškerou základní technickou infrastrukturu - inženýrské sítě včetně modernizace ČOV Ohrobec a dobrý stav místních komunikací. V obci by měla fungovat mateřská a základní škola (I. i II. stupeň) a měly by zde být dostupné základní obchody a služby. Díky dobrému spojení pomocí veřejné dopravy do hlavního města Prahy by měly být dostupné také další služby, které s ohledem na velikost sídla není možné poskytovat přímo v obci.

Výše uvedená vize rozvoje je vstupní podmínkou pro další stanovení cílů respektive prioritních oblastí rozvoje. Vize vychází z původního strategického plánu a zohledňuje názory občanů a zástupců obce Ohrobec. Cílem je dobudování základní infrastruktury, udržení, obnova i případný rozvoj venkovského životního stylu obyvatel a pozdvižení architektonického a urbanistického charakteru sídla. Dalším cílem je přispět k vzájemné soudržnosti občanů a k jejich spolupráci a účasti na věcech, které jsou součástí života v obci.

Z prioritních oblastí rozvoje a úkolů obce, směřujících plně nebo částečně do oblasti územního plánování a stavebního řádu, je možno ze Strategického plánu vyjmout a jmenovat tyto cíle:

- realizaci stavby II. stupně ZŠ (do 08/2027),
- pořídit urbanistickou studii (územní studii) za účelem zjistit možnosti rozvoje obce a veřejných prostranství (včetně dlouhodobých úkolů), projednat a schválit výstupy z této studie a doplnit případně strategický plán (do 12/2024); pozn.: jedná se o tuto územní studii,
- realizaci stavby ČOV (do 12/2026),
- uzavřít dohodu o provozování Sběrného dvora se soukromým vlastníkem (do 12/2024),
- opravy stávajících komunikací (seznam a časový harmonogram ve Strategickém plánu neuveden),
- vytvořit seznam / plán dopravních opatření ke zkldnění a zvýšení bezpečnosti dopravy (06/2024, realizace do 12/2030).

Cíle této Územní studie sídla Ohrobec by tedy měly směřovat k naplnění základních obecně stanovených záměrů Strategického plánu rozvoje obce Ohrobec uvedených v odstavci druhém této kapitoly.

**A.02. VYTÝČENÍ ÚKOLŮ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie byla zadána Obcí Ohrobec, aniž by bylo pořízeno předem Zadání této studie orgánem územního plánování, nebo konkrétní schválené zadání zastupitelstvem obce, tedy se bude jednat o pomocný podklad pro úvahy a rozhodování vedení obce, jakým směrem by se měl rozvoj sídla ubírat, případně o materiál k úvahám o změnách koncepce územního plánu, tedy nikoliv o územně plánovací podklad, který bude oficiálně

zaevidován jako další z podkladů územního plánování pro rozhodování o území.

Autorem této územní studie je vnímán záměr obce mít k dispozici územně plánovací podklad pro usměrňování užívání svého správního území v návaznosti na charakter a danosti tohoto území a jeho okolí tak, aby měla pro svou potřebu a informovanost k dispozici ucelenou odborně podloženou představu o správném, vhodném a odůvodněném urbanistickém vývoji v postupných krocích směřujících k výhledovému ideálnímu stavu z pozice současných vědomostí. Cílem studie je tedy vytýčit vyvážený model využití území směřující ke zkvalitnění života obyvatel obce a zvýšení kvality přírody a krajiny v jejím okolí, o optimálním zatížení území počtem obyvatel a s tím související správně dimenzovanou veřejnou infrastrukturou a množstvím pracovních příležitostí v místě. Územní studie by měla být podkladem k úvahám a diskusím na dané téma a k případným změnám platného územního plánu a k usměrnění (přijetí nebo vyloučení) zájmů, názorů a požadavků zejména občanů v sídle trvale bydlících.

Je vnímáno přání mít odůvodněnou linii dalšího rozvoje, tj. zda novou výstavbu realizovat v rozsáhlejší míře, nebo ji nastavením regulativů územního plánu tlumit a nasměrovat úsilí k dosažení kvality a úplnosti potřeb lokálního občanského, dopravního a technického vybavení území, ve prospěch zvyšování kvality přírody v okolí obce, kvality estetické, krajinné, ve prospěch ochrany zemědělské půdy a hospodaření se srážkovými vodami.

Je obvyklé, aby každá územní studie obsahovala návrh ucelené půdorysné prostorové kompozice sídla s centrální částí pokud možno v těžišti, návrh plošné (funkční) a prostorové regulace zástavby (doplnění stávající a návrh nové), návrh veřejných prostranství, návrh úprav krajiny s doplněním ploch pro výskyt přírodní zeleně se začleněním obytných ploch do této zeleně a propojení systémů ekologické stability, návrh propustnosti a rekreačního využití krajiny (pro pěší i cyklisty apod.), návrh ochrany zemědělského půdního fondu.

Počet obyvatel, a tedy i rozvoj obce, je vždy třeba vázat na dostatečné kapacity veřejné infrastruktury (kapacit základního občanského vybavení, dopravní a technické vybavenosti i vybavenosti pro pohyb – veřejných prostranství). Významné z tohoto pohledu je stanovení dostatečných kapacit staveb a rozsahu pozemků pro školství, pro prodejnu smíšeného sortimentu a pro čistírnu odpadních vod. Potřebné kapacity a rozlohy ploch lze stanovit výpočtem dle praxí ověřených urbanistických ukazatelů jednotlivých druhů staveb. Kapacity, a tím i velikost plochy k tomu potřebné, a její umístění v půdorysu sídla, musí vyhovovat jak pro současný počet obyvatel a tvar sídla, tak pro jejich vývoj / budoucí stav, zejména pokud se počet obyvatel bude zvyšovat. Na toto je často zapomínáno, přitom je to jeden z velmi významných úkolů územního plánování.

Je proto potřebné zjistit a zhodnotit dosavadní demografický vývoj počtu obyvatel, zjistit nevyužité kapacity v zastavěném území a v návaznosti na výpočet zjištěný pravděpodobný výhledový počet obyvatel po využití těchto rezerv dimenzovat kapacitou i rozlohou pozemků a jejich vhodným umístěním v obci potřebné druhy základního občanského vybavení, a možnost uspokojení všech potřeb, aniž by bylo nutno opouštět obec a nalézat služby vzdáleně od bydliště. Bydliště má mít kolem sebe estetické klidné tiché prostředí, se základní vybaveností nejlépe v pěší docházkové vzdálenosti, případně i nabízet pracovní možnosti, které život obce nezatěžují a neruší, a snižují tak dopravní pohyby za rekreací i za prací.

Každé sídlo by mělo mít centrální prostor, centrum společenského dění, obchodu, a služeb, nejlépe ve svém těžišti, vhodně dimenzovaný tak, aby byl příjemný na pobyt, tedy nikoliv zbytečně rozlehlý, a na druhou stranu ale dostatečně dimenzovaný na počet (výhledový počet) obyvatel sídla. Současně by mělo mít sídlo logický ucelený půdorysný tvar zástavby, soustředěný kolem takového centra, pokud je to možné. Vnitřní prostor sídla by neměla protínat tranzitní automobilová doprava. Ohrobec zatím těmto kritériím nevyhovuje.

Již při prvním pohledu na území obce a její okolí je možno vysledovat, že postupný historický urbanistický vývoj prostoru neprobíhal v dřívějších obdobích řízeně, cíleně, s důrazem na rozumné logicky ucelené tvary ploch zástavby, která je v řadě případů nahromaděna v území nahodile, neuspořádaně, územně nelogicky, bez koncepce a prostorové kompozice, někde i s hrozbou nevhodného srůstání se zástavbou okolních území – okolních obcí.

Původní historicky založené zemědělské sídlo v krajině bylo nejprve obklopeno jen zemědělskou půdou,

následně poblíž postupně vznikaly návazně na tuto původní zástavbu, ale i v prostoru samostatně situované enklávy zahrad či ovocných sadů, zřejmě orientovaných na zemědělské zásobení či samozásobení (sady ovocných stromů), které se zřejmě s ohledem na blízkost velkoměsta a rozsáhlejší lesní porosty a atraktivní přírodu stále více postupně dělily, rozšiřovaly a doplňovaly drobnými chatkami, proměňovaly na rekreační chatové kolonie či osady, až tato zástavba prostorově převládla, a stavby se zvětšovaly až ke zrodu menších i větších rodinných domů. Původní drobná chatová zástavba osad se změnila na směs chatiček, větších staveb pro rodinnou rekreaci a rodinných domů na pozemcích různé velikosti, s komunikační sítí dimenzovanou vesměs původně pro zahrádkářské účely, a bez odpovídající veřejné infrastruktury. To vše převážně v době, kdy územní plánování bylo neznámým pojmem.

Parcelace historická je charakteristickou středověkou strukturou. Parcelace novější vykazuje urbanisticky nenápaditou „pravítkovou“ strukturu s dlouhými přímými řadami parcel v rovinatějších částech (zejména osada Károv), nebo živelný vznik řízený možnostmi přístupem dle terénního reliéfu (osada Zálepy).

Současný trend přeměny původních rekreačních osad s drobnými chatami nebo malými zahradními domky na plochy zástavby izolovanými rodinnými domy nebo jim hmotově odpovídajícími domy pro rodinnou rekreaci je současným jevem a lze již těžko zastavit nebo zásadněji regulovat, a lze tedy dříve nebo později předpokládat, že bydlení rekreační, tedy sezónní nebo občasně, se v území změní na trvalé, se všemi důsledky a dopady na potřebu základního občanského vybavení, s nárůstem individuální automobilové dopravy za prací a za vyšším občanským vybavením, nebo i za vybavením základním, pokud nebude v místě dostupné nebo dostatečně zabezpečené. Je nutno rovněž s ohledem na to počítat s dopady na okolní přírodu a zvyšující se frekvenci jejího užívání a na zátěž z jejího rekreačního užívání.

Jak se hlavní město Praha rozrůstalo a přibližovalo k řešenému území, zvyšovala se dostupnost osobních automobilů všem vrstvám obyvatel, a dostupnost města byla stále snazší, a do sídel byla zavedena i městská pražská hromadná doprava, atraktivita prostoru rostla, a stále ještě sílí. Klimatické změny oteplování a nové způsoby vytápění orientované na tepelná čerpadla nebo fotovoltaiku, i možnost napojení na kanalizaci nebo možnost realizace domovních čistíren odpadních vod způsobily, že rekreační stavby mohou být užívány k pobytu celoročně, a s ohledem na jejich definici mohou být prostorově totožných rozměrů jako rodinné domy, pokud územní plán nestanoví jinak. Nárůst zástavby trvalého bydlení lze ve venkovských příměstských sídlech i osadách jistě očekávat i v souvislosti s množstevní i cenovou nedostupností bydlení. V posledních letech byl při nedostatku srážek jedním z brzdících faktorů nové zástavby nedostatek pitné vody jak z vodovodní zásobní sítě, tak ze studen, a dalším faktorem zpřísněná ochrana zemědělského půdního fondu I. a II. třídy ochrany (pokud pomineme jiné aspekty), což u již založených osad smíšených rekreačních a rodinných domů nebylo nutno řešit, proto se nová zástavba (přestavba) často objevuje výrazněji právě v takovýchto oblastech (Károv).

Přestavba zastavěných území a podstatné navýšení staveb i trvale bydlících obyvatel se odrazí nejen na potřebě rozšíření základního občanského vybavení v místě, ale i na potřebě dovybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Růst počtu trvale bydlících ekonomicky aktivních obyvatel bude doprovázet i nárůst dopravních pohybů po komunikacích za prací a vybaveností mimo sídlo, a tedy i potřebou nové kvality dopravních staveb pro uspokojení těchto potřeb, byť se zvyšuje i množství osob, které mohou pracovat z domova.

V územní studii je obvykle zkoumáno vlastnictví pozemků (včetně vlastnictví pozemků obcí), a případná možnost výměn nebo koupě pozemků, což je velmi důležitý faktor pro možnost zajišťování veřejné infrastruktury, a tedy funkčnosti sídla, neboť vyvlastňování pozemků v malých obcích, kde se všichni lidé obvykle navzájem znají, je velmi komplikované, nereálné. Územní studie nebo územní plán stanovuje místa, kde by pozemky pro veřejně prospěšné stavby měly být situované a zajištěné, ale jejich reálný převod do vlastnictví obce musí poté už řešit obec sama.

Případný rozvoj obce by měl rovněž být koordinován s plánovaným rozvojem okolních obcí, dokonce i s ohledem na záměry v širším okolním území; na situaci mapy správního území obce i situaci územního plánu je patrné, že nelze urbanisticky operovat jen ve správním území obce Ohrobec, neboť zástavba v okolí na správním

území i jeho systém veřejné infrastruktury přímo navazuje. V úvahu co do úplnosti řešení i co do kapacit veřejné infrastruktury je třeba zahrnout zejména prostor osady Zálepy, který je územně a prostorově, zejména pak motorovou dopravou vázán (a do budoucna i zřejmě nadále bude) na území obce Ohrobec. Dopad na dopravu bude mít realizace nadřazených dopravních staveb (D3) a jejich propojení s komunikační sítí. Studie by proto měla obsahovat situaci širšího okolí, či přesah za katastr obce s naznačeným směrem urbanistického vývoje a vzájemných širších vazeb.

Širší území, zejména plánovaný rozvoj sídel jižně od řešeného území bude znamenat rovněž vliv na řešené území, a to zejména zvýšením už dnes velmi četných dopravních pohybů automobilové dopravy, která projíždí středem obytné zástavby sídla, navíc v komplikovaných technických poměrech, které jsou dopravním rizikem a závadou. I to je třeba vzít v úvahu.

Úkolem studie tedy bude stanovit koncepci sídla, a to případně i takovou, která v dohledné době nebude reálné naplnit s ohledem na náklady spojené s nákupem pozemků a s ohledem na stavební náklady, tedy stanovit budoucí vizi pro co nejlepší život obyvatel území, danou současnými poznatky a vědomostmi ve všech různých oborech souvisejících s územním plánováním sídel, dopravy, technické infrastruktury, přírody a krajiny a životního prostředí.

### A.03. POUČENÍ Z HISTORICKÉHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE

Vznik obce Ohrobce se předpokládá v období vlády Přemysla Otakara II. (1233 – 1278), tj. v období tzv. velké venkovské kolonizace, spuštěné vznikem usedlého zemědělství, nárůstem populace a s tím spojeného stěhování do neosídlených oblastí. Prvá písemná zmínka o obci je ale až z roku 1356. Z dochovaných pramenů se lze domnívat, že kolonizace byla postupným procesem, nikoliv jednorázovým, a že byla řízena většinou činností církevních institucí, či samotných feudálů včetně panovníka, hospodařících se svojí půdou za účelem jejího co nejvyššího využití (zisku). Osady byly zakládány formou statku - dvorce či seskupení několika takových statků či drobnějších zemědělských usedlostí v rovinatějším území, na místě odstraněných prapůvodních lesů; osady jakožto jednotky zajišťující zemědělskou výrobu byly navzájem vzdálené tak, aby své okolní území obsáhly zemědělsky obhospodařit při časově úsporně krátké denní dojížděce dobyt看em tažených vozů. Velmi významným při zakládání osad byl přirozený povrchový zdroj vody (vodoteč), jak pro obyvatele sídla, tak pro dobytek a další domácí zvířata, a též jako zdroj vody k hašení požárů. Proto byla sídla zakládána tam, kde voda pramenila, nebo nedaleko od pramene v místě, kde bylo možno (zde v Ohrobci před údolím nebo při začátku údolí) snadno vodní nádrž vytvořit, a tedy i vytvořit jistou zásobu vody, byť bylo v té době již známo (ale nákladné) i budování studní a získávání vody podzemní. Vodní nádrž tvořila obvykle součást středověkého veřejného prostranství obklopeného zemědělskými stavbami, aby byla ode všech stavení stejně vzdálena.

Takovému popisu odpovídá nejen původní historický půdorys Ohrobce, ale v jeho širším okolí řada dalších obcí. V relativně rovinaté poloze nad hlubokým údolím Vltavy vždy při horním ústí bočního údolí v blízkosti pramene a kolem centrálně založené vodní nádrže vznikla, jak dokládají i první podrobnější mapové podklady – císařské povinné otisky stabilního katastru a indikační skici z roku 1841, obec Ohrobec (dnes Ohrobec) - ten se pyšní hned dvojicí založených vodních nádrží, na stejném principu ale byla založena například i Totčna (Točná), Unter Brežan (Dolní Břežany), blízka Lhota, Zwol (Zvole), a další sídla. U všech jmenovaných sídel to byl v druhé polovině 19. století jen shluk několika staveb kolem centrálního prostoru s vodní nádrží. V textu webových stránek obce Ohrobce lze získat informaci, že sousední Zvole ve vlastnictví stejného majitele vznikla o něco dříve, a pro ty, na které se nedostalo místo na návsi ve Zvoli, bylo založeno sídlo další nedaleko. Ve čtrnáctém století tvořila obec Zvole s Ohrobem významnější zemědělsko-hospodářské centrum, od roku 1363 byla církevním majetkem, který zasáhly zanedlouho poté významně husitské války, a následně zejména třicetiletá válka, za níž byl Ohrobec celý vypálen.



V následných stoletích byl ve svém urbanistickém půdorysu Ohrobec stavebně obnoven. Jak bylo z výše uvedených map z poloviny 19. století zjištěno, nacházelo se zde cca 8 statků a několik dalších menších staveb. K roku 1890 se v Ottově naučné encyklopedii uvádí 24 domů a 201 občanů české národnosti. Při sčítání lidu v roce 1921 zde bylo zjištěno 34 popisných čísel a 220 obyvatel. Stále se tedy v zásadě jednalo o celkem velikostně stabilizované drobné zemědělské sídlo, s výhodou polohy na vodním zdroji povrchové vody, o sídlo v té době pouze napojené na systém místních cest v lepším případě zpevněných kamenitým štěrkovým povrchem, a na rozvody elektrické energie (zavedené v roce 1917), a poměrně daleko od Prahy (též jiných poměrně malých zastavěných ploch, než je tomu dnes).

Za významný údaj ovlivňující územní vývoj lze považovat plánovitě rozdělení půdy, která byla rozdělena, jak je na prvních mapách patrné (a to již obdobným způsobem zřejmě na přelomu 13. a 14. století, kdy takové rozdělování bylo charakteristické) na pravidelnou pásovou či traťovou plužinu, kdy půda rovinného reliéfu byla rozdělena do dlouhých úzkých pásů, zde orientovaných podélným směrem sever – jih. Úzké dlouhé pásy bezpochyby ovlivnily vznik dlouhých pásů pozemků s cestami vedenými ve směru sever – jih, a to jak ve vlastním Ohrobcu (například ulice V Zahrádkách), tak zejména v Kárově. Lze to uvést zejména v souvislosti s vývojem komunikačního systému a tvarů zastavěného území, a tedy i nudného pravítkového urbanistického půdorysu.

O urbanistickém vývoji zástavby území od první světové války do současnosti se lze poučit nejlépe z leteckých fotografií. Prvou fotografií tohoto území byl letecký měřický snímek Ministerstva obrany z roku 1949. Obec byla rozložena většími statky tehdy ještě velmi dobře zachovalé struktury se stavbami situovanými do cca čtvercových tvarů kolem nádvorí a před rozlehlými zahradami, tak jak tomu bylo v minulosti, podél severní i jižní strany komunikační elipsy (dnes U Rybníků I a U Rybníků II) vyplněné rybníky. Drobnější historicky starší zástavba byla pod hrází západně položeného rybníka a při dnešní ulici V Dolích; tato posledně jmenovaná zástavba méně majetných zemědělců je drobnějšího měřítka, a její rozšíření západním směrem od hlavní půdorysné části obce zřejmě bylo vyvoláno přítomností vodoteče, kterou tato historicky vzniklá zástavba doprovázela.

V uvedené fotografii je však obsažena i další významná informace, že existovaly ještě úzké dlouhé pásy polí, které podél silnice od Dolních Břežan byly oplocovány a zastavovány drobnějšími rodinnými domy, z nichž některé pocházely ještě z předválečného období. Další čitelnou informací je, že tato zástavba byla vsazena do rozlehlých zahrad pokrytých geometricky řadami ovocných stromů, a že vážněji nevhodně narušila do té doby poměrně ucelený půdorys obce dlouhým radiálním výběžkem, proti kterému bylo rozšiřování zástavby do údolí pod rybníky nebo nepodstatné rozšíření půdorysu obce při silnici na Zvoli zanedbatelné. Rozšiřování půdorysu obce radiálními výběžky podél příjezdových cest je z hlediska potřeby zachování uceleného tvaru a vyvážení půdorysu sídla s centrem v těžišti vždy hodnoceno jako jednoznačně negativní urbanizační jev, avšak v obdobích před řízeným plánováním rozvoje sídel jev zcela běžný.

V roce 1949 již též existuje osada Károv, a to západně od dnešní ulice Na Širokém III. Je směsicí podélně ve směru sever – jih situovaných polí, rozlehlých zahrad bez chatek i s chatkami a se zahradními domky. Obsahuje už i základní komunikační kostru. Prvé stavby chat a prvá hospoda, která svým názvem Na Kárově dala území název, se v tomto území datují k roku 1930, kdy údajně prostor objevili trempové, kteří lesnatým údolím vystoupali vzhůru od zastávky vlaku na Jarově k rozlehlé náhorní rovině. Opět je třeba si uvědomit, že v té době byl vlak prakticky jediným širě užívaným prostředkem hromadné dopravy, že Praha byla oproti dnešku významně malého půdorysu, a tedy posuzovaná oblast byla již od tohoto města značně odlehlou oblastí s výjimečnou romantickou přírodní scénérií nad Vltavským údolím, která ideálům tehdy rozšířeného trampského hnutí i tehdy masově se šířící meziválečné turistiky plně vyhovovala. Od roku 1930 přicházeli noví osadníci, postupně kolonizující prostor a zakládající osadu. V roce 1940 byl na místě Károv založen zahrádkářský spolek, doplňující rekreační charakter o organizované zahrádkářské využití prostoru. Druhá světová válka neznamenalala likvidaci staveb či celých obcí jako v některých jiných územích jižně od Prahy, a tak k roku 1949 existuje prostorově odlehle samostatné sídlo výše uvedené charakteristiky, poměrně dalece odloučené od Ohrobcu i od Lhoty, přístupné cestou z obou těchto obcí, a lesními cestami z Jarova, se zárodky rekreační chatové zástavby i v přilehlém území Zálepy, které s osadou Károv vytvářelo jeden prostorově urbanizovaný útvar.



Poválečný urbanizační proces neřízeného rozšiřování osady Károv má velmi nepříznivé pokračování kolem roku 1953, tedy cca před 70 lety, kdy se zástavba v okolí Károva roztroušeně a plynule začíná rozšiřovat směrem východním a přibližovat Ohrobci, aniž by byly zaplněny a využity pozemky v Kárově již dříve založených zahrad a zbytkových polí mezi nimi; v té době vzniká drobná zástavba kolem nově založených cest – dnes ulic Na Širokém I, ale zejména Akátová a V Sedlištích jižně od příjezdové komunikace z Ohrobce do Károva. Nejen zde, ale i západně od Ohrobce se obdobně jako u Károva v některých drobnějších lokalitách mění pole na zahrádkářsky a chatově užívané pozemky; i kolem starších dvou osamocených vil, samot vzdálených od obce, jejichž vznik se zřejmě datuje do meziválečného období (rodinné domy č. parc. st. 105 a č. parc. st. 112, k. ú. Ohrobec, ulice K Vranému) se objevují v polích zahrady s chatami. Nejen radiální rozšiřování, ale i toto je dnes z hlediska základních principů územního plánování zcela nepřijatelný urbanizační rozvoj, dříve však častý, kdy uprostřed krajiny roztroušeně v polích vznikala různě nahodile situovaná krystalizační jádra zahrad s rekreačními chatami a objekty. Snad to byl důsledek železné opony vylučující cestování a odměna tehdejšími funkcionářům.

K historickému půdorysu původní obce Ohrobce lze zmínit vznik zemědělské stavby (č. parc. st. 169/1 a 169/2, k. ú. Ohrobec) před rokem 1958, v leteckých snímcích tohoto datování lze oproti předchozímu snímkování z roku 1953 zjistit i zánik dlouhých úzkých polí, zřejmě v důsledku scelování dle vládního nařízení č. 47/1955 Sb., ve prospěch zemědělských organizací na úkor soukromě hospodařících rolníků a vlastníků půdy.

V obdobném duchu rozšiřování zástavby na polnosti jak bylo výše popisováno se vývoj prostoru odehrával i v následných letech, kdy například k roku 1966 již existuje osamoceně zahrádkářská osada jižně od ulice K Vranému a západně od ulice Duhové, nebo pruh zástavby oboustranně podél dnešní ulice Šumavské, či zahrady západně od křižovatky ulic K Vranému a Zvolská. To je již kromě radiálního rozšiřování půdorysu obce směrem severním při ulici Břežanské dalším rozšiřováním půdorysu obce Ohrobce, nyní směrem západním mezi ulicemi K Vranému a Zvolská.

Tento popisovaný stav zastavěných ploch se poté příliš významněji neměnil až do konce éry socialistického společenského zřízení. Zásadní velká změna, znamenající z hlediska urbanistického vývoje území negativní srůst zástavby Ohrobce se zástavbou osady Károv / Zálesy proběhla kolem roku 1994, kdy byla založena rozsáhlá plocha pro realizaci množství rodinných domů při ulici Oblouková – Spojevací – Nad Úvozem, která se postupně od tohoto data naplňovala. Současně s touto zástavbou vznikala po roce 1994 zcela prostorově odloučená lokalita rodinných domů při ulici Na Konci, založená zcela nekonceptně z pohledu logického uspořádání zástavby ve vztahu k historické jádrové zástavbě obce. Poté už nic nebránilo vzniku skupiny rodinných domů kolem ulice Nad Lešem, a následně v letech 2004 až 2007 zástavba skupiny rodinných domů kolem ulic Slunečná – Duhová, která zaplnila prostor mezi chatovou zástavbou na západě a zástavbou při ulici Šumavské, čímž byla dovršena zásadní expanze nové zástavby západně od historického jádra obce.

Všechny tyto urbanizační jevy se odehrávaly, aniž by obec Ohrobec měla potvrzené či založené centrum a současně realizovala stavby občanského vybavení pro zajištění základních potřeb obyvatel v daném území, a aniž by takové centrum se základním vybavením měla založená osada Károv, která se po sametové revoluci rovněž začala významněji zahušťovat a zaplňovat mezi drobnějšími chatkami většími až velikými stavbami pro rodinnou rekreaci a stavbami rodinných domů.

Postupné naplňování výše uvedených prostorů Ohrobec severozápad – Károv kolem sběrné komunikační osy ulice Károvské, a Ohrobec západ kolem místní ulice K Vranému je procesem trvajícím do dneška. Nejnovějším počínem potvrzujícím dosavadní nevhodné rozšiřování zástavby je příprava výstavby skupiny rodinných domů na samém okraji správního území obce při příjezdu od Dolních Břežan. Tato zástavba je z hlediska potřeby vyváženého územního rozvoje obce v logických uzavřených tvarech kolem jádra zcela nepochopitelná, už i z toho důvodu, že směřuje k naprosto nežádoucímu možnému budoucímu propojení zástavby obcí Ohrobec a Lhota (nedaleko se na území Lhoty při ulici K Ohrobci rovněž připravuje výstavba lokality rodinných domů). Na jihozápadě se obdobným způsobem nepatřičně přibližuje zástavba Ohrobce a Zvole – zde naštěstí zůstane přerušena z důvodu vedení ZVN a VVN mezi předmětnými urbanizovanými prostory jmenovaných obcí.

Dosud v historii správního území obce nebývalý stavební rozmach nebyl souběžně dostatečně doprovázen stavbami veřejné infrastruktury. Sice byla do roku 2000 na většině území vybudována obecní vodovodní a kanalizační síť (ČOV existuje již před rokem 1994), v roce 2013 otevřena mateřská škola, v roce 2016 základní škola pro první stupeň výuky, v roce 2020 drobná prodejna v ulici K Vranému, a v roce 2022 byla rekonstruována hřiště mezi rybníky, po naplnění rezerv zastavěných území a zastavitelných ploch v platném územním plánu obce je to ale kvalitou i kvantitou rozsah veřejné infrastruktury nedostatečný. Za zmínku stojí ještě zamezení dostupnosti území Károva a Zálepy automobilovou dopravou přes Lhotu, a o to větší zátěž a delší dostupnost jmenovaných území přes obytné území obce Ohrobec.

Z výše uvedeného popsaného dosavadního urbanistického vývoje a tvaru sídla i polohy zástavby vůči okolním územím lze provést hodnocení, že v průběhu dvacátého století došlo k řadě negativních urbanizačních jevů, a to zejména k založení nové osady Károv – Zálepy bez jakékoliv urbanistické koncepce, bez vlastní centrální části, a základního vybavení včetně dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství, dále k délkou nevhodnému založení severního radiálního výběžku a severozápadního výběžku propojujícího prostorově dvě svébytné obce, které měly zůstat prostorově odděleny, k expanzi zástavby daleko směrem západním až ke katastru Zvole, a v neposlední řadě k jisté stagnaci, někdy až k zániku původní struktury statků kolem rybníků a extenzivnímu využívání předmětného historického jádra, jehož poloha se dostala vůči stávající zástavbě do okrajové polohy, a nesplňuje tedy nároky na centrum sídla. Konec minulého a první čtvrtina tohoto století pak znamenala velký nárůst nových ploch pro bytovou zástavbu v zastavěných územích i nových zastavitelných plochách obce i řady obcí v jejím okolí, bez nabídky pracovních příležitostí a prostorem i kapacitou nedostatečného občanského vybavení v místě, a tedy daleko intenzivnějšímu využití území než tomu bylo do té doby včetně nárůstu cílové i tranzitní dopravy obytným územím obce, která na tuto dopravu nebyla a není připravena, směrem ku Praze a zpět.

Za této situace bude velmi obtížné dosáhnout alespoň dílčí nápravy v urbanistickém půdorysu zástavby obce, navíc za situace, kdy různé části jsou situovány a navzájem odděleny v tvarově i výškově nesourodé terénní konfiguraci.

Kolem roku 1900 bylo v řešeném území cca 200 obyvatel. V roce 2011 proběhlo sčítání lidu – Ohrobec měl 446 rodinných domů a 1224 obyvatel (včetně cizinců s dlouhodobým trvalým pobytem). K roku 2023 se uvádí již 1503 obyvatel. S ohledem na extenzivní využití zastavěných ploch a připravené plochy nové zástavby tento počet ještě bezpochyby časem významněji vzroste, s tím je nutno počítat, pokud nenastanou neočekávané kritické situace pro existenci a množstevní vývoj populace.

#### **A.04. FILOZOFIE POJETÍ ÚZEMNÍ STUDIE PO POČÁTEČNÍM SEZNÁMENÍ S ŘEŠENÝM ÚZEMÍM**

Územní plánování je oborem, který na základě stavu současných vědomostí z rozsáhlého množství oborů má za úkol co nejlépe předvídat a stanovovat do časově nepříliš vzdáleného budoucího období využívání určité části území k zachování a ku prospěchu všech druhů živočišné a rostlinné říše včetně člověka, zachování jeho spokojeného života a zdraví tak, aby bylo toto území možno využívat i do vzdálené budoucnosti, kterou neznáme. Jedním nástrojem pro modelování takového vývoje je územní studie, která může předpokládat a navrhovat i takové stavy, které jsou nyní z pohledu současnosti, znalosti, technických, politických a finančních možností poněkud nereálné.

V předchozích větách je záměrně použito obratu „nepříliš vzdáleného“. Je to relativní pojem. Když procházíte územím, které musíte fyzicky poznat a vnímat, abyste mohli pracovat na představách, jak by se mělo vyvíjet, je třeba si rovněž představit, jak toto území vypadalo na počátku minulého století či před sto lety, což je v historii lidstva velmi krátký čas. Počátkem minulého století v území existovalo dnešní jádro obce Ohrobec, čítající řádově jen desítky staveb, obklopené polnostmi, a rozsáhlými lesy v prostorech, které výškovou konfigurací nebyly k zemědělství využitelné. Neexistovaly vozovky se živičnými povrchy, pouze prašné vyjeté cesty, po kterých patrně

jen výjimečně v tomto území projížděly v dvacátých letech první automobily. Letecká doprava byla v úplných počátcích, první let Jana Kašpara s vlastnoručně sestaveným letadlem proběhl v roce 1911, první let s cestujícími v roce 1923. Rozvody elektřiny pro potřebu domácností, zejména pro osvětlení místností po setmění do území Ohrobce dospěly rovněž cca před sto lety. Za jedno století, a zejména v jeho druhé polovině, se lidská populace mnohonásobně rozrostla oproti do té doby existujícímu stavu, vznikla hustá síť silnic s hustým provozem osobních vozidel, letadla přistávají a vzlétají v minutových intervalech, vidíme se na obrazovce mobilního telefonu při hovoru z opačného konce světa, kam létáme běžně na dovolenou, v televizi jsou stovky volitelných stanic, jsme ovládáni počítačovými programy se vzrůstající umělou inteligencí a planeta je nechráněna před epidemiemi nemocí a podminována jadernými zbraněmi. Hluk z provozu spalovacích motorů vozidel mizí nástupem elektromotorů, četnost pohybů vozidel vzrůstá. Vznikají nové druhy potřeb a staveb, od prvorepublikového hokynářství po současné hypermarkety a rozsáhlá obchodní multicentra či dovoz zboží do bytu.

Je proto obtížné si představit, co bude jen za desítku let nebo několik příštích desetiletí. Je jisté, že lidé budou chtít stále vlastnit svůj dům se zahradou, nebo stavbu, kde budou chtít v tichu přespávat a v určitém blahobytu odpočívat, přítomnost přírody za plotem zahrady bude luxusem, zřejmě nezanikne institut rodiny. Bydlení na okraji přírodních ploch a současně blízko velkoměsta bude stále více žádoucí. Z tohoto pohledu, a pokud bude narůstat počet obyvatel, lze proto očekávat velký tlak na nové zábory půdy, a pokud zábory půdy budou legislativou omezeny, v což doufejme, dojde k zahušťování stávajících již zastavěných území, která dnes mají, jak průzkum z roku 2024 zjišťuje, značné rezervy. Druhotně tento zájem může být podpořen technickými možnostmi práce a komunikace z domova a případnou potřebou částečného samozásobení rostlinnými produkty.

Prvým předpokladem tedy bude, že území Ohrobce, a zejména území osady Károva a osady Zálepy, bude předmětem nové zástavby rodinnými domy či staveb pro rodinnou rekreaci, za klimatické situace, kde rozdíl mezi těmito stavebními druhy se ztrácí a jsou užívány k bydlení celoročně. Proluky uvnitř zástavby, volné pozemky, rozsáhlé zahrady zmizí, přízemní a mnohde téměř provizorní zahrádkářské chatky čítající několik metrů nebo drobné chaty pro rodinnou sezónní rekreaci rovněž budou minulostí. Průzkumy je zjištěno, že cca 40 % zastavěných území jmenovaných osad by mohlo postupně projít změnami a být zastavěno rodinnými domy o jednom nebo dvou bytových jednotkách, tj. jednou až dvěma rodinami nebo rodinou s dětmi. Tento proces již započal, v území vzniká řada nových rodinných domů, obvykle majetnějších obyvatel. Výjimkou v tomto vývoji by mohly být západní a severozápadní okrajové části území Zálepy, kde se dá předpokládat dosavadní zastavěnost menšími rekreačními objekty na kontaktu s přírodními lesními plochami. O tom, jak tento proces bude akcelarovat, je těžké spekulovat, neboť stávající méně majetní majitelé chatek o výhody lokality nebudou chtít přijít, vše však bude zřejmě řízeno ekonomickou situací, nabídkou a poptávkou po takových parcelách, dnes již zajištěných co do vybavení základními sítěmi technické infrastruktury.

Otázkou je za této konkrétní situace zvyšovat počty obyvatel a tedy zátěž území návrhem množství nových zastavitelných ploch. Autor této studie je názoru, že významnější plochy nové obytné zástavby by daný vymezený prostor již zatěžovat neměly. Již dnes je zátěž území bydlením a dopravou (vlivem lidské činnosti) včetně ploch přírody značná a snižující kvalitu.

Každá společnost, ať již v antice, nebo ve středověku, měla svá centra, kde se mladé generaci dostávalo vzdělání, a to jak po stránce duševního rozvoje, tak tělesného. Základní školy pro každého v minulém století prodělaly vývoj jak v dimenzích, tak ve vybavení vnitřního i venkovního zařízení a kapacit. Obecně lze konstatovat, že nejpokrokovější byly školy zakládány těsně před sametovou revolucí před rokem 1989 jako součást nových čtvrtí, neboť disponovaly jak specializovanými učebnami, tak tělocvičnami i venkovními hřišti. Současné kapitalistické prostředí preferující nedotknutelné vlastnictví a tržní ceny pozemků vedou k úsporám venkovních sportovních ploch, a současný způsob života mládeže u obrazovek a mobilních telefonů vede k určité rezignaci nejen na duševní, ale i na tělesný vývoj, což na druhou stranu vede k degeneraci těla mladistvých, ke sportovní zaostalosti, obezitě v raném věku, a ke vzrůstajícím psychickým poruchám i agresivitě nekorigované sportovním výkonem a sportovní soutěživostí již v dětství.

Při předpokládaném nárůstu množství obyvatel v řešeném území se jeví jako významné stanovit plochu pro plnohodnotnou školu včetně venkovních sportovišť (s možností využití i veřejností mimo čas vyučování). Současný vznik či rozšíření kapacit škol je chvályhodný počín, navíc jistě náročný v současném prostředí obecních rozpočtů a státních dotací, ale pro výhledový předpokládaný stav počtu obyvatel a kvalitu výuky se jeví řešení v poměrně stísněném prostoru, navíc značně vzdáleném pěší docházce z některých částí katastru, jako dočasné či do jisté míry provizorní, a bude v určité době nezbytné založit plnohodnotnou školu s venkovními plochami v poloze výhodné pro docházku z celého území katastru, případně i z části Zálepy, se kterou je v území z urbanistických a dopravních důvodů počítáno logicky jako se součástí tzv. ohrobeckého celku – urbanizovaná území Károv a Zálepy mají veškerou návaznost orientovanou na Ohrobec, a územní i technické vazby na Dolní Břežany nebo Lhotu jsou zanedbatelné nebo obtížně realizovatelné, případně nereálné.

Předpokládaný nově vznikající ohrobecký celek (Ohrobec, Károv, Zálepy) by měl mít i své správní centrum, respektive smíšené centrum s umístěním hlavního veřejného prostranství, významného jak pro aktivity obyvatel v dobách mírových, tak pro účely civilní ochrany v období válečných konfliktů. Průzkumy autora této studie ukázaly, že takovým centrem nemůže být původní centrum obce Ohrobec, a ani žádné prostory v založených zastavěných územích. Původní jádro obce by sice z důvodu urbanistické ekonomie mělo projít významnou změnou větší míry zastavění za respektování historického urbanistického půdorysu a respektování historického kulturního dědictví, za předpokladu větší míry služeb a pracovních příležitostí, ale nové centrum by se mělo odehrát v těžišti zástavby na rovinném terénu při hlavní místní komunikační trase. I zde by bylo možno kompenzovat nedostatek pracovních příležitostí situováním služeb a administrativy, aby nebylo nutno za veškerými potřebnými úkony a za prací dojíždět do města Prahy. Sice se předpokládá, že množství administrativy odpadne digitalizací, ale potřeba osobních kontaktů nejspíš ještě delší dobu nezanikne. Centrum, byť nikoliv rozsáhlé, uprostřed urbanizovaného území srůstajících dvou urbanizací (Ohrobec – Károv), dozajista chybí a bylo by v tomto těžišti žádoucí.

Konečně je nutno zmínit ještě i otázku stále čtenější automobilové dopravy. Je to kapitola na samostatnou úvahu o přemísťování a potřebě přemísťování. Tak jako si nedokázali naši předkové představit při aplikaci Morseovy abecedy za použití těžkého telegrafního přístroje mobilní telefon se všemi jeho funkcemi, tak si dnes neumíme představit lehké zařízení, které si například připevníme opaskem a na jehož obrazovce prstem navolíme místo, kde chceme bezpečně přistát. Bližší těmto představám je ta, že osobní automobily budou zcela tiché a řízené automaticky tak, že budou zajišťovat veškeré pohyby bez bezpečnostních a zdravotních rizik. Ať již se budeme za desítku let bezpečně pohybovat a přemísťovat a létat vzduchem nebo nikoliv, a to ať již více či méně častěji, pohyby vozidly s menšími energetickými nároky na překonávání fyzických zákonů a zemské tíže, tedy po povrchu planety, lze stále jako jeden ze zdrojů pohybu v liniích k tomu založených předpokládat. Založení jiných druhů dopravy než je tomu v současnosti, včetně hromadné dopravy osob v řešeném území, ať již pozemní nebo podzemní, je s ohledem na rozložení sídel v širším území kolem Prahy a situování nadřazené nekolejové i kolejové hromadné dopravy značně nereálné, alespoň v dohledném období řady desítek let.

Jakou filozofii tedy zaujmout ve vztahu k dopravě? Ohrobec je v místě, kde sílí a bude stále sílit tranzitní automobilová doprava z okolních sídel (Zvole, Černíky, Okrouhlo, Březová, Oleško), která jsou přístupná přes území Ohrobce, a budou sama procházet zkapacitněním stávajících obytných a rekreačních ploch nebo rozšiřováním svých půdorysů a zakládáním nových zastavitelných ploch, tedy obdobným procesem jako Ohrobec, a tedy jistě i potřebou realizace dopravního vztahu mezi sídly a Prahou, po trase, která je množstvím pohybů a vlastnostmi v Ohrobci značně problematická. Kromě toho bude sílit v Ohrobci vlivem vývoje řešeného území Ohrobce (dle výše již zmíněných předpokladů či teorie) současně i místní doprava cílová. Směr dopravy k atraktivnímu okraji Prahy (nejen k silničnímu okruhu či D3, ale například k městu Modřany, k Praze 4) prochází řešeným územím, ať již bude realizován po terénu nebo vzdušně. Územní plány Dolních Břežan i Ohrobce již obsahují přeložky stávající silnice mimo sídelní zástavbu (obchvaty), byť někde zatím jen náznakem, ostatně takové obchvaty se v územně plánovací dokumentaci sídel (obcí) objevují v poslední době stále častěji i pro menší předpokládaná dopravní zatížení, byť je otázkou času a peněz, zda budou v dohledné době realizovány. I přeložky komunikace II. třídy, které je třeba vymístit z center historicky chráněných měst, jsou bez naděje na realizaci zaneseny do územních plánů desítky let

bez výhledu na jejich realizaci, byť jsou i v zájmu krajů. Výkupy pozemků a realizace, komplikovaná terénem, jsou náročné pro stát i kraj, natož pak pro menší sídelní jednotku – obec. Přesto je třeba potvrdit, že takový obchvat má v území urbanisticky význam pro případnou realizaci uvažovat či zachovat, byť bude dopravní prostředek jakýkoliv, řízený umělou inteligencí, a tedy bezpečný a tichý. Vymezit dopravu do koridoru mimo sídlo je a bude z titulu zachování kvality bydlení jistě ještě delší dobu správné, i bezpečný a tichý pohyb je rušivý, nehledě na to, že se nejedná jen o osobní dopravu, ale i hromadnou dopravu a přesun produktů a hmot.

V případě Ohrobce je dnešní směrově i výškově komplikovaný průjezd obytným územím a předpokládaný stálý nárůst dopravy s ohledem na výše uvedené o to více třeba předpokládat řešit obchvatem a střed sídla zklidnit. Trasa obchvatu Ohrobce obsažená v platném územním plánu Ohrobce (za východním a jižním okrajem zástavby), byť není obsažena v hlavním výkresu, je asi obecně jediná možná, za předpokladu snižování hlukových emisí bude možno ji realizovat bez složitých výkopů nebo násypů či nevzhledných protihlukových zdí. Při případné realizaci bude třeba respektovat, že se dotkne území, ve kterém se rodí a protéká Ohrobecký potok, aby jeho vodnatost a tím i význam pro území nebyly trasou ovlivněny a negativně zasaženy.

Významnou část zastavěného území tvoří Zálepy. Byť nejsou na katastru obce Ohrobce, připojení veřejnou a dostatečně dimenzovanou pozemní komunikací od Lhoty není příliš reálné. Dosažení předmětného území motorovou dopravou je pouze přes Károv. Budeme-li předpokládat, že i Zálepy budou postupně intenzifikovány zástavbou rodinnými domy jako je předpokládáno u Károva, bylo by zřejmě třeba uvažovat o založení lépe dimenzované místní komunikace, která by vyloučila projíždění klidového území Károva, a založit samostatné napojení například po jeho okraji s propojením sběrných komunikací s osou Topolová – Ke Lhotě.

Rezignovat bude třeba v řešeném území na logický, prostorově ucelený a disciplinovaný kompozičně nápaditý a pro obec specifický, vyvážený půdorys zástavby. Spontánní či neřízený a následně i řízený urbanistický vývoj zejména v minulém století tomu nepřál, došlo k propojení původně vzdálených území sídla Ohrobec s osadou Károv a osadou Zálepy, místo ke vzniku dvou sídel o rozložení zástavby kolem jejich centrálních částí. Došlo ke vzniku jednoho sídla neuspořádaného půdorysu, bez centrálního prostranství v těžišti a bez vhodně situovaných staveb občanského vybavení dostatečných územních rozloh pro výhledový stav.

Na návrhu komplexního řešení výše uvedené problematiky a odstraňování výše uvedených základních urbanistických vad je založena i filozofie této územní studie.

#### A.05. VÝVOJ POČTU OBYVATEL, DOMŮ A BYTŮ

Zjistit vývoj počtu obyvatel má význam pro úvahy o dalším demografickém vývoji sídla, respektive při stanovování jejího optimálního výhledového počtu obyvatel a tedy o velikosti sídla a z toho plynoucích potřeb veřejné infrastruktury.

Statistické údaje ke dni 07. 04. 2024 pro katastrální území 709352 Ohrobec:

| Pozemky KN/ZE |                |              |                       | Ostatní údaje |                 |       |
|---------------|----------------|--------------|-----------------------|---------------|-----------------|-------|
| druh poz.     | způsob využití | počet parcel | výměra m <sup>2</sup> | typ údaje     | způsob využití  | počet |
| orná půda     |                | 294          | 2 077 830             | č. p.         | bytový dům      | 1     |
| zahrada       |                | 906          | 716 673               | č. p.         | Jiná stavba     | 2     |
| ovocný sad    |                | 20           | 47 769                | č. p.         | obchod          | 1     |
| travní porost |                | 42           | 127 940               | č. p.         | občanská vybav. | 2     |
| lesní pozemek | les s budovou  | 7            | 189                   | č. p.         | občanská vybav. | 5     |
| lesní pozemek |                | 32           | 977 607               | č. p.         | rodinný dům     | 565   |

ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC

|                |                    |       |           |                 |                    |       |
|----------------|--------------------|-------|-----------|-----------------|--------------------|-------|
| vodní plocha   | rybník             | 2     | 11 185    | č. p.           | rodinná rekreace   | 1     |
| vodní plocha   | tok přirozený      | 47    | 6 175     | č. p.           | tech. vybavenost   | 2     |
| zastavěná pl.  | zbořeniště         | 3     | 195       | č. p.           | ubytovací zařízení | 1     |
| zastavěná pl.  |                    | 1 112 | 137 922   | č. e.           | jiná stavba        | 73    |
| ostatní plocha | dráha              | 2     | 4 504     | č. e.           | rodinná rekreace   | 204   |
| ostatní plocha | jiná plocha        | 148   | 43 462    | bez č. p./č. e. | garáž              | 103   |
| ostatní plocha | manipulační pl.    | 5     | 14 372    | bez č. p./č. e. | Jiná stavba        | 131   |
| ostatní plocha | neplodná půda      | 26    | 7 402     | bez č. p./č. e. | občanská vybav.    | 2     |
| ostatní plocha | ostat. komunikace  | 168   | 132 219   | bez č. p./č. e. | průmysl. objekt    | 1     |
| ostatní plocha | silnice            | 13    | 19 325    | bez č. p./č. e. | tech. vybavenost   | 10    |
| ostatní plocha | sport. a rekr. Pl. | 7     | 5 788     | bez č. p./č. e. | zemědělská stavba  | 4     |
| ostatní plocha | zeleň              | 25    | 9 210     |                 | zemědělská usedl.  | 3     |
| celkem KN      |                    | 2 859 | 4 339 767 | rozestavěno     |                    | 2     |
| par. KMD       |                    | 1 403 | 4 339 767 | vodní dílo      | Hráz pod           | 1     |
|                |                    |       |           | Celkem BUD      |                    | 1 114 |
|                |                    |       |           | byt. z.         | byt                | 8     |
|                |                    |       |           | obč. z.         | byt                | 4     |
|                |                    |       |           | Celkem JED      |                    | 12    |
|                |                    |       |           | LV              |                    | 1 035 |
|                |                    |       |           | spoluvlastník   |                    | 1 357 |

|          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ohrobec  | 1869 | 1880 | 1890 | 1900 | 1910 | 1921 | 1930 | 1950 | 1961 | 1970 |
| obyvatel | 192  | 180  | 204  | 200  | 210  | 221  | 208  | 320  | 343  | 309  |
| domů     | 22   | 23   | 24   | 25   | 28   | 34   | 36   | 73   | 107  | 97   |

|          |      |      |      |  |      |  |      |      |      |      |
|----------|------|------|------|--|------|--|------|------|------|------|
| Ohrobec  | 1980 | 1991 | 2001 |  | 2011 |  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| obyvatel | 277  | 259  | 597  |  | 1224 |  |      | 1454 | 1503 | 1535 |
| domů     | 90   | 131  | 217  |  | 446  |  | 541  | 560  |      |      |
| chat (?) |      |      |      |  |      |  |      | 295  |      |      |

Údaje v sobě obsahují Ohrobec i osadu Károv. Z uvedených statistických údajů vyplývá, že na rodinný dům lze počítat 2,5 až 2,7 obyvatele.

Ke dni 01. 01. 2023 bylo z celkového počtu 1503 obyvatel 754 mužů a 749 žen, průměrný věk populace je 40,5 roků, průměrný věk 40,5, z toho muži 40,1, ženy 40,9.

Uvedené počty obyvatel potvrzují výše popisovaný vývoj řešeného území. Od počátku sledovaného období v polovině 19. století až do roku 1930 se počet obyvatel pohyboval (aniž by se do počtu významně propsala první světová válka) kolem 200 obyvatel, a neměnil se prakticky ani historický půdorys obce. Oproti uvedenému počtu vzestup cca o polovinu tohoto počtu obyvatel zřejmě způsobilo po roce 1930 nešťastné založení severního úzkého radiálního výběžku podél komunikace na Prahu a rozsáhlá kolonizace západní části katastru vedoucí k založení osady Károv. Padesátá až osmdesátá léta nevykazovala další rozsáhlejší zábory zemědělské půdy pro výstavbu, a ani větší výkyvy v počtu obyvatel. Zlom nastává po roce 1989, kdy je postupně zahájena podle rozmáchlého územního plánu sídelního útvaru Ohrobec, A.D.O. Praha, s.r.o., Ing. arch. Miloš Parma (obsahujícího i Zálezly) přeměna obou sídel v jedno zahradní město roztržštěných tvarů bez zdařilé urbanistické celistvosti, čítající výstavbu řady lokalit rodinných domů: kolem roku 1994 lokality kolem ulice Obloukové propojující obě sídla Ohrobec a Károv, dnes čítající cca 60 rodinných domů, kolem roku 2002 lokality Na Konci a Nad Lesem v součtu



cca 20 rodinných domů, kolem roku 2004 lokality Sluneční – Duhová cca 30 rodinných domů, a další. Od konce století do současnosti se obec rozrostla postupně o dvanáct set obyvatel a více než 400 domů. Zmíněný územní plán na předchozím živelném a nezdařilém předrevolučním vývoji už nemohl příliš pozitivně plošný půdorys zástavby sídel ovlivnit, místo střídmosti a kompaktnosti ale naopak umožnil další rozrůstání zástavby do podoby charakteristické pro urban sprawl. Tlak na novou výstavbu je pochopitelný, obec se vyznačuje příznivým místem pro bydlení u přírodních ploch se snadnou dosažitelností hlavního města.

V počtech obyvatel nefiguruje území osady Zálepy, které je dnes územně a dopravně automobilovou dopravou navázáno na Károv a přístupné přes tuto část sídla a Ohrobec. Tedy přes to, že je dle správního členění osada součástí jiného území a jiného katastru, nespádajícího pod správní území obce Ohrobce / Károva, je na toto území napojena a je třeba s ní počítat při kalkulacích veřejné infrastruktury v Ohrobci.

Zálepy jsou v literatuře vedeny jako osada nebo vesnice, je obdobného vzniku jako Károv. V roce 2011 zde bylo evidováno 292 adres a 184 obyvatel. Počet trvale bydlících jinde a dojíždějících může být a je řádově vyšší, což je výsledek pochozích průzkumů 04/2024 prováděných v pracovní den i v sobotu a neděli při různém počasí.

| Zálepy   | 1869 | 1880 | 1890 | 1900 | 1910 | 1921 | 1930 | 1950 | 1961 | 1970 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| obyvatel |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 34   |
| domů     |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 15   |

| Zálepy   | 1980 | 1991 | 2001 |  | 2011 |  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------|------|------|------|--|------|--|------|------|------|------|
| obyvatel | 30   | 12   | 37   |  | 184  |  |      |      |      | ?    |
| domů     | 13   | 5    | 20   |  |      |  |      |      |      |      |

Z provedených dostupných písemných průzkumů a údajů i průzkumu na místě samém, a rovněž z posledních demografických a sociologických prací spojených s chováním obyvatel, i ze současných ekonomických podmínek české populace vyplývá, že trend sílícího zabydlování posuzovaného území nebude slábnout a je třeba v plánování počítat s tím, že ve smíšeném území bydlení v rodinných domech a sezónní rekreace zahrádkářských chatkách dojde k trvalému osídlení, nikoliv jen sezónnímu, a k využití dosud nevyužitých nebo pouze občasně využitých pozemků a staveb na nich. Zejména se to předpokládá v území Károv a Zálepy, kde velikostně a materiálově téměř provizorní zahrádkářské nebo rekreační chatky se budou měnit na stavby rodinné rekreace nebo rodinné domy větších rozměrů a trvalého využití. Důvodů je celá řada. Zejména například, že předmětné území svými vlastnostmi nabízí jiné kvality bydlení než městské prostředí, bez problémů a zátěží, které komplikují život v hlavním městě a jsou v tomto městě obtěžující. Také tato území mají již stabilní parcelaci, umožňující takovou trvalou rodinnou zástavbu nebo přestavbu, zejména vlastníkům parcel, bez zadlužení na zbytek života. Konečně jsou to nové technické podmínky při vytápění a ohřevu vody, a klimatické tepelné změny, které umožňují snadnější a levnější celoroční pobyt ve stavbách, a snadná dostupnost osobního automobilu ale i hromadná příměstská autobusová doprava, umožňující časově krátké dosažení hlavního města. Pokud jsou dnes předmětné parcely osad využity cca plošně z 50 % výměry území a časově v roce z 60 %, v dohledné budoucnosti to může být v obou případech 80 až 90 % se všemi dopady na četnost dopravy při dojíždění do Prahy za prací a vybavením a na zatížení základního vybavení v obci. Nedostatek základního občanského a technického vybavení vyvolaný dalším narůstáním počtu trvale bydlících obyvatel může vyvolat diskomfort bydlení, nikoliv však významněji zamezit využití zjištěných rezerv zastavěných území.

Výhledovým stavem se v územním plánování konkrétně rozumí a předpokládá, že v osadách Károv a Zálepy budou drobnější zahradní chatky nahrazeny rodinnými domy a stavbami pro rodinné bydlení, za předpokladu, že by se nezměnily definice uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, uvedené v § 2 písm. a) a b):

Stavbou pro bydlení je rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše



dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

V novém stavebním zákonu č. 283/2021 Sb. je v § 13 a příloze č. 2 k tomuto zákonu znění obdobné, kromě podkroví se připouští ustoupené podlaží.

Jak je z uvedených definic patrné, rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít shodné parametry a mohou být užívány celoročně, a mohou tedy znamenat celoroční zátěže zcela jiné dimenze, nežli zahrádkářské chatky, nebo objemově malé stavby pro rodinnou rekreaci, které se v množství případů na parcelách vyskytují. Tři samostatné byty v rodinném domu mohou znamenat za současných obtížných ekonomických podmínek a nákladech na život i soustředění třech rodin v jednom rodinném domě.

Pro výpočty a odborné odhady lze nastavit reálný a maximální hodnoty. Například, že rodinný dům nebo obdobná stavba nazvaná stavba pro rodinnou rekreaci bude mít průměrně 2 byty, a maximálně 3 byty, že rodina za současných nastavených ekonomických podmínek bude mít v průměru 2,5 členů (nerodí se větší počet dětí), nebo bude byt obývat smíšená generace, pak počet členů může dosáhnout či spíše přesáhnout hodnotu 3, to je však spíše případ městského bydlení než venkovského rodinného bydlení, kde rodiče a děti mohou mít samostatný byt, děti například v podkroví. Hodnoty mohou být nastaveny na průměrný počet jednotek, nebo maximální počet (předpokládanou krajní mez).

Určitou brzdou v rozsáhlejším či masivním nárůstu staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci a počtu obyvatel mohou být regulativy územního plánu nastavující konkrétní podmínky tento nárůst určitým způsobem regulující. Zda nějaké již existují bude zkoumáno a komentováno v následných kapitolách.

Předpokládané zátěže z využití zastavěných ploch v osadě (části území) Károv a Zálepy mohou být větší hrozbou, nežli zátěže z naplňování zastavitelných ploch stanovených územním plánem a dosud nevyužitých. Pro správné dimenze je třeba tedy nejprve provést odhady nárůstu obyvatel a možný výhledový stav po naplnění zastavěných, přestavbových a zastavitelných ploch. Poté je třeba provést kontrolu, jak reguluje plochy územní plán (územní plány), za předpokladu, že by zůstal v nezměněné podobě, a jak na nárůst obyvatel reaguje plochami veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení.

#### **A.06. OMEZENÍ DANÁ ZÁKONEM O OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Omezení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, § 4 odst. (3): Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zemědělská půda I. třídy ochrany v řešeném území má BPEJ 5.12.00. Jedná se o hnědozem převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a středně produkční. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.12.00 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 12.97 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 70. Jedná se o středně produkční půdy. Tato půda se vyskytuje ve východní a jižní části katastru Ohrobec a zasahuje do ploch Z06, Z18, Z19, Z21, Z22, Z23, Z26; vzhledem k tomu, že již byly tyto zastavitelné plochy projednány v platném Územním plánu Ohrobec, je jejich využití (zastavění stavbami a odejmutí zemědělskému půdnímu fondu) možné. Nové zastavitelné plochy by bylo možno navrhnout pouze v souladu s výše uvedeným ustanovením zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Severní a západní část katastrálního území Ohrobec je v třídě ochrany III., BPEJ 5.26.01. Tato půda je rovněž poměrně kvalitní, uprostřed škály kvality, ale není chráněna výše uvedeným ustanovením zákona. Jedná se o kambizem převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Jedná se o půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a méně produkční. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.26.01 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 8.28 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 48. Jedná se o málo produkční půdy. Při případném návrhu záborů je třeba sledovat šetrnost, případně urbanistickou ekonomii využití pozemků. Případné zábory ZPF třídy I. a II. by bylo nutno odůvodnit veřejným zájmem významně převažujícím veřejný zájem ochrany půdy. Takovým zájmem není výstavba rodinných nebo bytových domů, ba ani výstavba základního veřejného vybavení, pokud lze nalézt jiné plochy a jiná řešení.

Přípustná by mohla být výměna části území o zákonem chráněné bonitě, která již byla územním plánem určená k zastavění, za zastavitelnou plochu obdobné ochrany situovanou jinde v území, za předpokladu zrušení zastavitelnosti prvé plochy v územním plánu.

#### **A.07. OMEZENÍ DANÁ ÚZEMNÍMI PLÁNY**

Využití území je omezeno textovými a grafickými (výkresovými) částmi územního plánu (regulativy). Řešené území je regulováno Územním plánem Ohrobec, sousední bezprostředně navazující území Územním plánem Dolní Břežany.

Územní plán Ohrobec (úplné znění po Z1, datum nabytí účinnosti 25. 08. 2022) je územně plánovací dokumentací pro katastr Ohrobec (sídlo Ohrobec, včetně části zvané Károv).

Územní plán Ohrobec v úplném znění po Z1 obsahuje pro bydlení stávající stabilizované i návrhové plochy BI – plochy bydlení, bydlení v rodinných domech, stávající stabilizované plochy SR - plochy smíšené obytné, bydlení a pobytové rekreace, a stávající stabilizované i návrhové plochy SK - plochy smíšené obytné, bydlení a obslužná komerční zařízení.

Územní plán Dolní Břežany (úplné znění po vydání změn č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, a 9, datum nabytí účinnosti 6.10. 2022), reguluje osadu Zálepy, k. ú. Lhota u Dolních Břežan, která je svázána funkčním i prostorovým využitím (plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci), dopravní infrastrukturou a částečně i technickou infrastrukturou s osadou Károv. Obě osady tvoří prostorově jednotlitou vzájemně na sebe navazující zastavěnou plochu. V převážné části (jižní, střední a východní, v severní promíšeně), je území Zálepy v ploše BI<sub>5</sub> (dále v této studii kvůli čitelnosti BI<sub>5</sub>) – plochy bydlení v rodinných domech, možná transformace rekreačních objektů, ojediněle BI<sub>1</sub> – plochy bydlení, soubory rodinných domů. V ostatních částech se vyskytuje plocha RI<sub>1</sub> – rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci, s možností rozšiřování, ojediněle RI<sub>2</sub> - rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci, bez možnosti rozšiřování (na lesních pozemcích, v záplavovém území). U ploch jsou textové regulativy poněkud složitější než v ÚP Ohrobec, v následných textech uvedeme jen základní, potřebné pro účel této studie.

#### **A.08. ODBORNÝ ODHAD REZERV V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, OBECNÝ ÚVOD**

V katastru obce Ohrobec je možno specifikovat několik zastavěných území s různou charakteristikou a měrou zástavby - využití.

Historické jádro obce je v současnosti využito minimálně, zastavěno oproti původnímu stavu extenzivně,

a rovněž tak obydleno. Většina objektů v centrální části obce měla charakter zemědělských usedlostí a původně slučovala funkci obytnou i obživnou, která byla vázána zejména na zemědělství, řemesla a živnosti. Území ani jednotlivé stavby zde nejsou památkově chráněny, ale dokladují zbytky historického dědictví způsobu zástavby a života v prvotně vzniklém urbanistickém jádru sídla. Je zde třeba navrhnout zachování a obnovení zástavby v historických urbanistických půdorysných stopách, v plošném využití a v členění území předpokládat smíšení bytových a nebytových (komerčních) funkcí, s velmi pravděpodobným výhledovým nárůstem počtu obyvatel i pracovních příležitostí, což bude žádoucí i z pohledu urbanistické ekonomie a využití zastavěných území před novými záborů zemědělské půdy pro novou zástavbu.

Obytná zástavba Ohrobce mimo původní jádro, tedy novějšího charakteru zástavby, se skládá převážně z izolovaných rodinných domů na parcelách kolem 800 m<sup>2</sup>, a zejména severně, severozápadně a jihozápadně od historického jádra se těchto částech katastru bude jednat o jejich doplnění na nezastavěných pozemcích nebo v urbanistických prolukách (myšleno v částech zástavby, kde je logické doplnění zástavby pro ucelený tvar sídla).

Území Károva obsahuje kromě nezastavěných volných pozemků nebo jen zahrad rozmanitou směs staveb různého způsobu užívání, od neobyvatelných chat k zahrádkářským účelům, přes menší a větší chaty s možností krátkodobé rekreace nebo i delšího (víkendového, sezónního) obývání na zahradě, přes starší menší či větší rodinné domy až po zcela nové moderní rozlehlé rodinné domy. Mix těchto všech staveb lze odhadovat cca po třetinách, a tvoří rozmanitou šachovnici navzájem se mísících výše jmenovaných staveb, kdy je téměř na všech možno shledat možnost jejich přístavby nebo přestavby nebo i náhrady za větší novější stavby pro rodinnou rekreaci a větší až velké rodinné domy. Lokalita se mění průběžně na sídlo trvale užívané k bydlení, ať již se jedná v katastru nemovitostí o zápis stavby jako stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům nebo stavbu pro bydlení.

Obdobně je na tom část (osada) Zálepy, která nespadá do katastru Ohrobec, ale vzhledem k územní a dopravní vazbě je nutno jej vzít do řešeného území touto studií, a uvažovat s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury, které tato zástavba vyčerpá, neboť je přístupná motorovou dopravou a nadále bude přístupná jen přes území Ohrobce / Károva. I zde se jedná o obdobnou charakteristiku jako u Károva, ovšem na rozdíl od Károva v členitém terénu s podstatně větším podílem ploch vysoké dřevinné zeleně na pozemcích staveb i kolem nich, zejména v západní části, kde jsou chaty v lese, s dosud větším podílem chat než rodinných domů, a s cestním systémem zatím méně kultivovaným, a hůře dimenzovaným, mnohde jen s povrchem šetřkovým nebo kamenným, případně i nepevným. Dramatičtější terén nechal vzniknout nepravidelnější cestní síti i parcelaci. Tak jako v Kárově jsou bloky tvořené komunikacemi větší, a jejich střední části zaplněné stavbami jsou přístupné dlouhými úzkými soukromými cestami.

Územní plán Ohrobec v úplném znění po Z1 (účinnost od 25. 08. 2022) neobsahuje pro stabilizované plochy BI a SR zastavěného území (zejména se jedná o Károva) podklad nebo výpočet, který by stanovil možný nárůst staveb a obyvatel v plochách existujících parcel, které nejsou zatím vůbec zastavěny, nebo obsahují jen zahradní chatičku nebo malou rekreační chatku, a tyto parcely by bylo možno využít pro výstavbu rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci tak jak umožňuje vyhláška č. 501/2006 Sb., respektive jak umožňují regulativy územního plánu. Obdobně tomu je v Územním plánu Dolní Břežany v úplném znění po vydání změn č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, a 9 (účinnost od 06. 10. 2022) ohledně území Zálepy.

Tato studie předpokládá, že předmětné parcely zejména v částech Károva a Zálepy budou k účelu trvalého bydlení stále častěji vyhledávány, pozemky budou získávat stále větší atraktivitu a bude narůstat zájem o jejich využití k trvalému bydlení, a v dohledné době budou chaty nebo starší objekty předmětem přestavby na rodinné domy nebo budou nahrazeny novostavbami, a tedy výstavbou, která vyvolá časově dříve nebo později dosud nekalkulovaný a územním plánováním neošetřený nárůst počtu obyvatel, potřeb veřejné infrastruktury, a zvýšení dopravních pohybů osobními automobily! Toto vše uvažovat a vyčíslit se jeví jako velmi důležitý úkol této studie, nárůsty dosud nebyly vzpomenuty a územním plánováním řešeny. S ohledem na klimatické změny a nové technologie a nové dopravní stavby (pražský vnější okruh, dálnice D3 a blízkost center vybavenosti sídel Prahy) a již tímto způsobem probíhající urbanizační procesy (ze znalostí v jiných územích i z průzkumu řešeného území

Ohrobce i Károva a Zálepy) lze dozajista předpokládat tento směr vývoje řešeného území a jeho okolí, respektive pokračování tohoto popsaného směru vývoje. Nemusí se jednat o převratný a nadměrně rychlý trend vývoje, ale lze jej reálně očekávat, a je třeba, aby obec na tuto situaci byla ideově i územně, technicky a majetkově, případně ekonomicky připravena. Zastavěné území má ještě značný potenciál rozvoje, a kromě toho Územní plán Ohrobec nabízí i množství nových pozemků pro výstavbu rodinných domů v zastavitelných plochách. Rovněž území Zálepy má předpoklady pro dostavbu a přestavbu, a tedy nárůst počtu obyvatel vůči současnému stavu, a to zejména v zastavěném území, neboť Územní plán Dolní Břežany neobsahuje nové zastavitelné plochy, které by produkovaly nárůst obyvatel.

Demografická křivka vývoje a vývoj Prahy signalizuje, že pokud nenastane neočekávaná událost (velký válečný konflikt, epidemie smrtelné choroby, katastrofální klimatická změna), bude stále více území zaplňováno stavbami trvale obydlenými po celý rok a častěji o dvou či třech bytech, než jen o jednom.

Stávající počet obyvatel, zvýšený o nevyužitý potenciál zastavěných území, a zvýšený o nenaplněné zastavitelné plochy, se v územních plánech neodráží zejména v plochách pro základní občanské vybavení.

Proto tato studie má vytčen úkol vypočíst orientačně výhledový stav rodinných domů, bytů a obyvatel za základě doplnění současného stavu území zjištěného průzkumy o možné přestavby a novostavby, a na základě užití rozumných platných regulativů územního plánování stanovit pro kvalitní život těchto obyvatel dostatečně kapacitní a fungující veřejnou infrastrukturu v nejvhodnější územní poloze.

#### **A.09. VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ V OHROBCI A KÁROVĚ, KTERÉ PŘIPOUŠTÍ ÚP OHROBEC**

Územní plán Ohrobec obsahuje některé omezující regulativy.

Jednak stanovuje, že veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa (PUPFL). Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách stabilizovaných v zastavěném území, na plochách přestaveb i na zastavitelných plochách, tedy de facto platí pro všechny plochy umožňující zástavbu. Dále územní plán uvádí, že toto omezení k pozemkům či jejich částem situovaným ve vzdálenosti 20 m od hranice ploch lesa se nevztahuje na plochy přilehající k plochám lesa, které jsou navrženy k vynětí z ploch lesa (PUPFL). Pro tyto plochy platí nadále ustanovení lesního zákona o 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa. Do ploch do vzdálenosti 20 m od hranice lesa (okraje lesních pozemků) je přípustné umístění dopravní a technické infrastruktury. Toto jsou ustanovení, která mohou v některých případech vyloučit nebo ovlivnit zástavbu pozemků určených územním plánem k bydlení nebo rodinné rekreaci v k. ú. Ohrobec, byť nikoliv ve větším počtu.

V zastavěných územích je stanoveno několik způsobů využití pozemků. Historická původní zástavba je vedena v ploše SK – plochy smíšené obytné – bydlení a obslužná komerční zařízení, dále jsou v Ohrobcu situovány plochy BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech, a plochy SR – plochy smíšené obytné – bydlení a pobytová rekreace.

Plochy SK obsahují většinou zbytky historických usedlostí a starší zástavby včetně stodol a nebytových staveb, a byly doplněny (nikoliv šťastně) zástavbou rodinných domů. Územním plánem je povolena smíšená bytová a nebytová zástavba pro komerční podnikatelské aktivity místního významu, včetně prodeje, služeb, ubytování, stravování, cestovní ruchu drobného zemědělství apod. Minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení se stanovuje 800 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku. Přípustná jsou dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví. V každém rodinném domě mohou být umístěny pouze dva byty. Změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy je přípustné na stávajících pozemcích větších než 400 m<sup>2</sup>.

Pro plochy bydlení v rodinných domech (plochy BI) stanovuje Územní plán Ohrobec, že minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení je 800 m<sup>2</sup>, přičemž stanovená minimální velikost pozemku se ve

výjimečných odůvodněných případech nevztahuje na parcelaci provedenou před datem nabytí účinnosti územního plánu. K tomu je třeba uvést, že minimální velikost pozemku je zřejmě vztažena k zastavitelným plochám bez provedené parcelace, nikoliv k zastavěnému území. V zastavěném území je téměř vždy k dispozici parcelace na jednotlivé pozemky, kde by mohly být stavby pro bydlení postaveny, a parcelace je ve většině případů v plochách BI odpovídající požadavku minimální výměry 800 m<sup>2</sup>.

Dalším regulativem plochy BI je, že zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku, což je při 800 m<sup>2</sup> výměry pozemku zastavěná plocha objekty až 280 m<sup>2</sup>. To je pro bydlení v rodinných domech rozhodně dostačující zastavěná plocha. Stavby jsou přípustné o 2 NP, nebo o 1 NP a s využitelným podkrovím, tedy umožňují situovat 2 byty v jednom RD, což je rovněž ošetřeno regulativem a je to údaj ovlivňující výpočet bytů a obyvatel. Regulativy umožňují i bydlení v jiných typech staveb nežli izolované RD (řadové rodinné domy, existující bytové domy), tímto aspektem se tato studie ale nezabývá, neboť jako nejvhodnější druh stavby považuje v ploše BI izolovaný rodinný dům nebo moderní stavbu pro rodinnou rekreaci, která je stejných vlastností a parametrů, jako izolovaný rodinný dům (ve smyslu platné vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Zda v ploše BI lze realizovat i stavbu pro rodinnou rekreaci nebo její změnu regulativy neobsahují, neboť v plochách BI se stavby pro rodinnou rekreaci nevyskytují a nenavrhují.

V ploše bydlení smíšené s pobytovou rekreací SR je stanoveno, že může být využita pro bydlení a rekreaci, tedy může obsahovat stavby rodinných domů a stavby pro rodinnou rekreaci ve smyslu ust. vyhl. č. 501/2006 Sb., § 2 odst. a) a b).

Regulativy této plochy opět stanovují, že minimální velikost pozemku pro stavby určené pro bydlení je 800 m<sup>2</sup>, přičemž stanovená minimální velikost pozemku se ve výjimečných odůvodněných případech nevztahuje na parcelaci provedenou před datem nabytí účinnosti územního plánu. K tomu je třeba uvést, že v zastavěném území je téměř vždy k dispozici parcelace na jednotlivé pozemky, kde by mohly být stavby pro bydlení postaveny, avšak v daném případě je množství existujících parcel menších výměr než 800 m<sup>2</sup>, zejména tam, kde se vyskytovaly menší zahradní chatky nebo dřívější stavby pro rodinnou rekreaci. Co je výjimečný a odůvodněný případ a dle jakých kritérií by se mělo rozhodovat územní plán neuvádí, ale mělo by se jednat o parcelaci v zastavěném území, neboť zastavitelné plochy SR územní plán neobsahuje. Rovněž není uvedeno, s jakou tolerancí k minimální předepsané výměře 800 m<sup>2</sup> se rozhoduje kladně.

Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku, což je při 800 m<sup>2</sup> výměry pozemku zastavěná plocha objekty až 280 m<sup>2</sup>. To je pro bydlení v rodinných domech rozhodně dostačující zastavěná plocha. Stavby jsou přípustné o 2 NP, nebo o 1 NP a s využitelným podkrovím, tedy umožňují situovat 2 byty v jednom RD, což je rovněž ošetřeno regulativem a je to údaj ovlivňující výpočet bytů a obyvatel.

V území ploch SR je nepřipustná výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci, není však zapovězena změna takové dokončené stavby (přístavba, nástavba, stavební úprava). Změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších 400 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 35 % celkové plochy pozemku, tedy pro min. 400 m<sup>2</sup> je to 140 m<sup>2</sup>, což je půdorysně obvyklá plocha pro běžný rodinný dům.

Obecně je možno konstatovat, že podměrečných pozemků neumožňujících v katastru Ohrobce výstavbu rodinného domu nebo přestavbu existující stavby na rodinné domy nebo změnu existující stavby pro rodinnou rekreaci vlastností obdobných jako rodinný dům není významnější počet, rovněž pozemků ovlivněných blízkostí lesních pozemků.

Faktem je, že v řadě případů došlo k nové výstavbě rodinných domů na podměrečných parcelách zřejmě i v rozporu s regulativy, na rozlohou malých pozemcích jsou situovány novostavby, které tyto pozemky na prvý pohled nadmíru zaplňují. Pokud by se případy vyskytovaly častěji, i tento faktor by znamenal vyšší počty obyvatel.

Není ale účelem této územní studie zkoumat územními plány stanovené regulativy a navrhopvat jejich úpravy nebo změny, nebo zkoumat, kde nebyly dodrženy.

**A.10. VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ V ÚZEMÍ ZÁLEPY, KTERÉ PŘIPOUŠTÍ ÚP DOLNÍ BŘEŽANY**

Územní plán Dolní Břežany (úplné znění po vydání změn č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, a 9, datum nabytí účinnosti 6.10. 2022), řeší osadu Zálepy, k. ú. Lhota u Dolních Břežan. V převážné části (jižní, střední a východní, v severní promíšeně, je území v ploše BI<sub>5</sub> (dále v této studii kvůli čitelnosti BI5), ojediněle BI1. V ostatních částech se vyskytuje plocha RI1, ojediněle RI2. U ploch jsou textové regulativy poněkud složitější než v ÚP Ohrobec, uvádíme jen základní, potřebné pro účel této studie:

Plochy BI5 – plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekreačních objektů) připouští bydlení v izolovaných rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci (chatách) vhodných pro transformaci na trvalé bydlení. Jedná se o převažující část osady Zálepy. Podstatné jsou textové regulativy stanovující:

- pro samostatné rodinné domy: minimálně 800 m<sup>2</sup> na samostatný rodinný dům s jedním bytem, minimálně 1000 m<sup>2</sup> výměry pozemku pro samostatný RD se dvěma byty, a minimálně 1200 m<sup>2</sup> pozemku pro samostatný rodinný dům se třemi byty. Přípustné je snížení výměr v ojedinělých zdůvodněných případech dle dané lokality a pokud nejsou porušeny zájmy ochrany a přírody. Výškové omezení: v případě ploché střechy: 2 NP, v případě sedlové střechy nebo ustupujícího podlaží: 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží.

- pro stavby pro rodinnou rekreaci: výměra stavebních pozemků v rozsahu stávajících pozemků, koeficient zastavění: maximálně 10 % plochy pozemku, min. 85 % plochy pozemku bude využito pro zeleň. Výškové omezení: v případě ploché střechy: 1 NP, v případě sedlové střechy nebo ustupujícího podlaží: 1 NP + podkroví nebo ustupující podlaží.

Plochy BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů): v osadě Zálepy jediná lokalita na východě území – soubor několika volných parcel. Regulativy připouštějí zejména bydlení v izolovaných rodinných domech. Počet bytů u samostatného izolovaného rodinného domu je odstupňován dle velikosti parcely. Jeden byt v RD je přípustný na parcele min. 800 m<sup>2</sup>, RD o dvou bytech na parcele o min. 1000 m<sup>2</sup>, RD se třemi byty na parcele o minimální výměře 1200 m<sup>2</sup>. Přípustné jsou i dvojdomy. Výškové omezení: domy s plochou střechou 2 NP, domy se sedlovou střechou nebo ustupujícím podlažím 1 podlaží a podkroví nebo ustupující střecha.

Plocha RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci je výměrou cca necelou třetinou v západní části osady Zálepy: u některých v textu ÚP konkrétně jmenovaných pozemků staveb RD je možné využití v rozsahu využití plochy BI5 (možná transformace rekreačních objektů). V ploše RI1 je možno zastavět max. 10 % pozemku, min. 85 % zeleně, maximální zastavitelná plocha stavby pro rodinnou rekreaci je 80 m<sup>2</sup>. Výškové omezení: domy přízemní s plochou střechou, nebo domy se sedlovou střechou (ustupujícím podlažím) nad 1. NP.

Plochy RI2 se vyskytují ojediněle na západě při kontaktu s lesem, respektive stavby jsou na lesních pozemcích. Zde je přípustná pouze údržba stávajících staveb bez rozšiřování zastavitelné plochy – přístavby a nástavby.

Územní plán Dolní Břežany obsahuje v prostoru osady Zálepy kromě rozsáhlého stabilizovaného území ještě 12 drobných zastavitelných ploch Z8, obvykle ve prospěch ploch RI1 nebo RI2 rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci bez možnosti rozšiřování (na lesních pozemcích).

Pro účely této územní studie – pro orientační výpočet objektů k bydlení a stanovení pravděpodobného výhledového počtu obyvatel jsou tyto textové regulativy příliš podrobné, a nepříliš použitelné. V ploše BI5 (BI1) bude tedy předpokládána možnost RD o 2 bytových jednotkách, v plochách RI1 stavba pro rodinnou rekreaci o 1 bytové jednotce. Pozn.: v době průzkumu v den pracovního klidu a slunečného počasí v 04/2024 bylo území téměř plně obsazeno.

Pozn.: zvláštním se jeví vznik, respektive vůbec připuštění výstavby patrně rodinného domu na č. parc. st. 712, k. ú. Lhota u Dolních Břežan, bez č. p., dle KN rozestavěná budova / dle průzkumu novostavba, v urbanisticky



zcela chybné poloze. Za jakých okolností zde byla stavba asi připuštěna, není autoru této studie známo.

#### A.11. ORIENTAČNÍ VÝPOČTY VOLNÉ KAPACITY ZASTAVĚNÝCH ÚZEMÍ

Zásadní dle textu výše uvedených kapitol je výsledek zjištění, že u obou územních plánů jsou v řešených plochách rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci přípustné oproti platnému ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. objekty s dvěma nadzemními podlažími, nebo s jedním nadzemním podlažím a využitelným podkrovím v šikmé střeše, případně s jedním nadzemním podlažím a ustupujícím podlažím (nižší než přípouští uvedená vyhláška u rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci – 2 nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše). Nicméně přípustná regulace a obvyklá velikost parcel umožní v přestavbě nebo novém rodinném domě vznik a situování minimálně dvou bytů, přičemž jeden může být situován v obytném podkroví.

V počtu obyvatel ze sčítání lidu a bytů je obsažen počet trvale bydlících v místě dle adresy trvalého pobytu. Ten je u Ohrobce k roku 2023 celkem pro Ohrobec a Károv uváděn o hodnotě 1503 obyvatel, k roku 2024 již 1535). Při náhodném zjišťování vlastnictví rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci byl zjištěn pozoruhodný stav, že značné množství vlastníků má trvalou adresu v katastru nemovitostí rozdílnou od adresy, na které se rodinný dům nebo stavba pro rodinnou rekreaci nachází. Výpočet nárůstu obyvatel se tím komplikuje, protože například u rodinných domů může být objekt trvale vlastníky obydlen a byt, kde má uvedenu trvalou adresu, může být pronajímán, nebo naopak stavba pro rodinnou rekreaci celoročně obydlena a užívána, byť je vlastník a jeho trvalé bydliště totožné, neboť vlastník nemusí být celoročně trvale v území přítomen. V roce 2024 je v území katastru Ohrobec uvedeno dle KN celkem 565 rodinných domů, 205 staveb rodinné rekreace a 204 jiných staveb (obvykle na zahradách samostatně užívaných k rodinné rekreaci nebo jako stavba na parcele u rodinného domu). Celkem dle statistik 1503 obyvatel v 770 obytných stavbách (rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci, obloženost 1,95) signalizuje, že území navštěvuje podstatně větší množství obyvatel, nežli je uvedeno ve sčítání, kteří zde patrně nemají trvalé bydliště, ale žijí zde trvale nebo sezónně.

Osada Zálepy není nikde vyčíslena ani co do počtu zde trvale žijících obyvatel, počtu domů, apod. Zde se bude jednat o velmi hrubé odhady, které je však třeba mít v úvaze, neboť ovlivňují nebo ovlivní zátěže komunikace a občanského vybavení v Ohrobci.

Výpočet nárůstu počtu staveb v zastavěných územích (hranice zastavěných území viz územní plány) a dle těchto staveb počtu nových obyvatel může proto být pouze odborným orientačním odhadem.

Podkladem pro stanovení výpočtu volné kapacity v zastavěných územích byly jednak pochozí průzkumy, kde byl mapován současný stav území (nevyužité nezastavěné parcely, u zastavěných parcel stavebně technický stav objektů a jejich obyvatelnost, velikost objektu, počet podlaží, předpokládaná obloženost), jednak katastr nemovitostí, dle kterého byly zjišťovány údaje o tom, jak je stavba vedena v KN ČUZK (stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci, apod.), a jaké má rozměry pozemek a stavba na něm umístěná. Užívány byly i letecké fotografie z KN a Mapy.cz. V úvahu byly brány též v některých případech vlastnické poměry zjištěné v KN. Návrh byl orientačně konfrontován s regulativy územního plánu (územních plánů) pro danou plochu, ve které byla nová stavba nebo přestavba stávající stavby na rodinný dům navrhována.

Základním vstupním předpokladem konceptu řešení otázky volné kapacity zastavěného území nebo jeho efektivnějšího využití bylo, že v území se doplňují na volné pozemky nebo na pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci rodinné domy (ať již přestavbou stavby pro rodinnou rekreaci nebo novostavbou RD), jejichž obyvatelé budou trvale obývat stavbu, a rodinný dům bude mít dvě bytové jednotky, a každý byt 2,3 obyvatele, což umožní definovat pravděpodobný průměrný, snad až nadprůměrný, nikoliv však limitní stav nárůstu / výhledového stavu počtu RD, bytů a obyvatel.

Pro stanovení a vyznačení návrhu pozemku přestavby stávajícího objektu na rodinný dům nebo nové

stavby rodinného domu byly vytipovány v rámci prací na této územní studii nezastavěné pozemky a dále zejména malé či neudržované stavby zahradních chat nebo menších staveb pro rodinnou rekreaci, nejspíš původně či dodnes jen sezónně využívané, obvykle na větším pozemku, umožňujícím situování velikostně obvyklého nebo luxusnějšího rodinného domu (předpokládá se větší zastavěnou plochu, pokud má mít rodinný dům jen jedno plnohodnotné nadzemní podlaží a podkroví). Nebyly navrhovány k takové změně některé stavby pro rodinnou rekreaci, které byly stísněné na pozemcích velikosti kolem nebo pod 400 m<sup>2</sup> nebo v takových místech, kde by zástavba byla nadměrně nahuštěna nebo špatně přístupná pro automobilovou dopravu a techniku, též nebyly navrhovány pro přestavbu na rodinný dům větší kvalitnější stavby pro rodinnou rekreaci, které byly hmotou a velikostí srovnatelné s obvyklou velikostí rodinných domů. Tedy nebyla vždy navrhována přestavba i v případech, kde by regulativy takovou přestavbu v plochách SR umožnily.

Takto vytipované pozemky sloužily pro výpočet možného nárůstu nových obyvatel; nutno je zdůraznit, že se jednalo o teoretický stav, modelovaný pro účely této studie, který žádného vlastníka nezavazuje, neomezuje a nijak neovlivňuje v jeho vlastnických právech a v nakládání a rozhodování s jeho nemovitým majetkem, nýbrž se jedná o teoretický očekávaný výhledový stav pro výpočet očekávaného možného či velmi pravděpodobného zahušťování území do výsledného stavu.

Dále je nutno uvést, že navrhované nové rodinné domy jsou ve výkresové části zobrazeny pouze grafickou značkou (obdélníkem 9 x 13 m), aniž by bylo řešeno či předepisováno jejich umístění na pozemku, aniž by byla řešena jejich velikost (případně maximální možná velikost) s ohledem na regulativy územního plánu, aniž by byl řešen jejich tvar, ohled na kvalitní dřevinné porosty, sousední existující stavby apod.

V zastavěném území v katastru Ohrobec byly vyznačeny dvě oblasti – vlastní obec Ohrobec a osada Károv. V Ohrobcu ještě část obsahující historickou zástavbu, kde nelze konkrétně výhledový počet obyvatel stanovit s ohledem na to, že se nebude jednat o rodinné domy, ale o smíšenou zástavbu, kde počty ani poměr bydlících a pracovních příležitostí ani potřebné výměry pro funkce umožněné regulativy není možno stanovit.

| lokality                              | nových RD  | 1 byt / RD - počet obyvatel | 2 byty / RD - počet obyvatel |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|
| historická část obce (SK)             |            | 80 bytů / 184,0             | 80 bytů / 184,0              |
| Ohrobec ostatní plochy (BI, SR)       | 52         | 52 bytů / 119,6             | 104 bytů / 239,2             |
| Károv (SR) jižně od Károvské ul.      | 55         | 55 bytů / 126,5             | 110 bytů / 253,0             |
| Károv (SR) severně od Károvské        | 59         | 59 bytů / 135,7             | 118 bytů / 271,4             |
| <b>Σ k. ú. Ohrobec</b>                | <b>166</b> | <b>246 bytů / 565,8</b>     | <b>412 bytů / 947,6</b>      |
| Zálepy                                | 66         | 66 bytů / 151,8             | 132 bytů / 303,6             |
| <b>ΣΣ navýšení v zastavěném území</b> | <b>232</b> | <b>312 bytů / 717,6</b>     | <b>544 bytů / 1251,2</b>     |

Pozn. k tabulce: v historické části se jedná o zastavěné území, kde se izolované RD vzhledem k charakteru původní zástavby a potřebě jejího doplnění ve smyslu původního urbanistického půdorysu touto studií (kromě již provedené přeparcelace) nenavrhují. Orientační předpoklad volné kapacity území 80 bytových jednotek (případně včetně ubytovacích jednotek) je s ohledem na rozlohu území reálný, lze uvažovat 2,3 obyvatele na byt, tedy 184 obyvatel, respektive cca 200 obyvatel / EO. Nelze však vyloučit i významněji větší nárůst počtu obyvatel, původní historická část má dosud velké rezervy ve využití současných staveb i pozemků.

Počet obyvatel je kalkulován pro stav, kdy ve stavebách pro rodinnou rekreaci, které se návrhem mění na rodinný dům, nejsou v současném stavu osoby hlášené k trvalému pobytu, nebo dosud stavby neobývaly nebo využívaly sezónně, a mělo by dojít k trvalému pobytu / celoročnímu bydlení.

Zastavitelné plochy Z (viz text následné kapitoly) jsou z výše uvedených počtů vyjmuty.

Závěr: v zastavěném území obce Ohrobec je teoretická relativní volná kapacita (výhledový stav) cca 166 rodinných domů, se zastavěným územím osady Zálepy celkem **232 RD / 544 bytů / 1251 obyvatel**.

**A.12. ÚZEMNÍ PLÁNY A ZASTAVITELNÉ PLOCHY, HODNOCENÍ VHODNOSTI JEJICH NAPLNĚNÍ**

Údaje v následné části této publikace jsou čerpány z Územního plánu Ohrobec (úplného znění po Z1, datum nabytí účinnosti 25. 08. 2022), z bilancí provedených v Technicko – ekonomické studii (TES) Obec Ohrobec – kanalizace a ČOV (2022), a z vlastních průzkumů a výpočtů zhotovitele této územní studie, to pro území obce Ohrobec. Pro území Zálepy je využito Územního plánu Dolní Břežany (úplného znění po vydání změn č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8 a 9, datum nabytí účinnosti 06. 10. 2022), a vlastního průzkumu a výpočtů. Průzkumy byly provedeny k datu 04/2024.

**A.13. ÚZEMNÍ PLÁN OHROBEC, VÝPOČTY K ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM (OHROBEC, KÁROV)**

Územní plán Ohrobec v úplném znění po změně Z1 neobsahuje výpočet nových rodinných domů, případně staveb pro rodinnou rekreaci, a počet nárůstu obyvatel v zastavitelných plochách. Obsahuje pouze výměry zastavitelných ploch, uvedené ve sloupci 2 níže uvedené tabulky. Pro plochy BI (bydlení v rodinných domech, budou převažovat izolované) i pro plochy SR (plochy bydlení a pobytové rekreace) stanovuje, že minimální velikost pozemku stavby určené pro bydlení je 800 m<sup>2</sup>, přípustné jsou stavby o 2 NP nebo 1 NP a s využitelným podkrovím, počet bytů jedné stavby na pozemku (RD) max. 2.

Veškeré plochy do vzdálenosti 20 m od hranice lesa (okraje lesních pozemků) nelze využít pro novou zástavbu, vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných, plochách přestaveb i plochách stabilizovaných.

Údaje obsažené v Technicko ekonomické studii (TES), Jan Rozsívál, 05/2023, tabulka na str. 9, se výměrou ploch v tabulce sloupec 3.) nepodstatně odlišují, a z těchto výměr kalkuluje autor této studie počet RD tak, že k jednomu RD přisuzuje výměru 2 000 m<sup>2</sup> pozemku, pro bilanci počtu obyvatel užívá dle technické zprávy údajný demografický údaj 3,5 obyvatele na 1 RD (zdroj tohoto údaje nenalezen). Územní plán ale připouští pozemky o výměře 800 m<sup>2</sup>, tedy tím i větší množství rodinných domů, a tím i větší počet obyvatel. Některé lokality jsou již rozparcelovány a lze stanovit počet rodinných domů, odlišně od tabulky.

Statistické údaje evidují údaj počet bydlících osob na jeden byt. Ten se v průběhu let mění v závislosti na řadě faktorů. V roce 1970 to byl počet 3,16 osob (průměr v rodinných i bytových domech včetně zemědělských usedlostí), do roku 2001 klesl tento počet na 2,64 osob, a k roku 2021 je uváděn dle sčítání 2021 průměrný počet osob v jednom bytě v ČR 2,3 osoby, pro Středočeský kraj 2,4 osoby. Pokud by bylo teoreticky kalkulováno, že každý rodinný dům může mít dva byty, pak by počet osob na rodinný dům byl statisticky průměrně 4,6 až 4,8 osob. Procentuální podíl RD o jednom bytu a o dvou bytech není statisticky znám. Dva byty dosáhnout v rodinném domě je ale běžné, a logické řešení soužití rodičů s dětmi (2 generace) pokud v domě nejsou i prarodiče, či alespoň jeden z nich, rovněž není neobvyklá, nýbrž běžná situace. V současné době, kdy nejsou nové byty finančně mladým lidem dosažitelné, je soužití mladých rodin s rodiči v rodinných domech zastoupeno stále větší měrou. Je tedy sále více reálné mít v rodinném domě 2 byty, které ostatně územní plán připouští, a proto dle něj i kalkulovat počet obyvatel. Kalkuluje se vždy na vyšší výhled, aby byly dostatečné rezervy veřejné infrastruktury.

Z kalkulovaných 3,5 obyvatel na RD tak již s ohledem na výše uvedené vychází údaj 4,6 osoby na jeden RD (RD o dvou bytech, jeden byt v průměru 2,3 obyvatel).

Situace s bydlením, realizací nových bytů a jejich finanční dosažitelností v současnosti dle dostupných studií doznává vývoje. Ekonomicky aktivní generace nedosahuje mnohdy podmínek či vhodných podmínek k získání úvěrů a financí k zakoupení vlastního bytu, natož pozemku a rodinného domu, a pokud je to možné v případě rodinných domů zůstává se staršími rodiči, tím se počet osob v rodinném domě zvyšuje i v případě, že

mladí lidé odkládají narození dítěte z důvodu kariérních nebo z důvodu nižších příjmů na pozdější období. Věk starších rodičů se zvyšuje, předpokládá se i stále vyšší věk pro odchod do důchodu. Přestavba rodinného domu nebo vestavba bytu v existujícím rodinném domě je pak logickou variantou získat vlastní bydlení a neztrácet výdělek ve vysokých nájmech nájemních bytů nebo vysokých úrocích z úvěrů. To navozuje stále reálnější situaci, kdy v rodinném domě je nejen 3,5 obyvatele na 1 RD, nýbrž ve dvou bytech jsou dvě generace, a tedy počet bytů i obyvatel v rodinném domě může být vyšší. Pokud je uvažován počet starých rodičů 2 (současná generace se dožívá vyššího věku), mladé rodiny se dvěma dětmi 4, může být počet osob v rodinném domě ve dvou bytech až 6 osob. Obvykle se však v urbanistických kalkulacích počítá se dvěma údaji, tj. s počtem nižším, a počtem výhledovým / maximálním, na který se dimenzuje veřejná infrastruktura. Použitý vyšší údaj tak v sobě nese i statistickou rezervu a jistotu. Jiný výpočet než obsažený v TES může tedy vycházet z toho, že v jednom RD může být jeden nebo dva byty, a tedy od 2,26 (2,3) až do maxima 4,6 obyvatele. Tím je pokryta i určitá nejistota v socioekonomickém vývoji a s tím spojené situaci populační, přičemž reálné je mít v budoucnu ve všech RD 2 byty. V sloupci 6. zpracovaném dle stavu z průzkumu 04/2024 je v závorce údaj o skutečném počtu parcel v příslušné zastavitelné ploše (odborný odhad nebo parcelace dle mapy KN ČUZK v roce 2024), a za tímto údajem počet dosud volných parcel pro stavbu izolovaného RD. Ve sloupci 7. je údaj o počtech obyvatel při jednom bytu v RD (kalkulace 2,3 obyvatele na RD) a / počet obyvatel při dvou bytech v RD. Tři byty v RD připuštěné ve vyhl. č. 501/2006 Sb. nepřipouští platný Územní plán Ohrobec. Sloupec 6. a 7. je produktem této územní studie.

V následující tabulce jsou pro výpočet počtu obyvatel v zastavitelných plochách územního plánu z TES použity údaje obsažené v tabulce na str. 9, a na str. 18, ponížené ve sloupcích 6 a 7 o počty RD v zastavitelných plochách SK a OV, a o již realizované rodinné domy v zastavitelných plochách BI dle průzkumu 04/2024 (ve sloupci 6 v závorce původní plánovaný maximální počet RD v ploše Z, za závorkou počet zatím k 05/2024 nezastavěných parcel):

| 1                   | 2                     | 3                     | 4               | 5           | 6                   | 7                  |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------|---------------------|--------------------|
|                     | dle ÚP                | Dle TES               | dle TES         | dle TES     | dle ÚS              | dle ÚS             |
| zastavitelná plocha | výměra m <sup>2</sup> | výměra m <sup>2</sup> | počet RD        | počet obyv. | počet RD cca (max.) | počet obyv. nových |
| Z01 / BI            | 13 800                | 10 600                | 5,30            | 18,55       | (13) 13             | 29,9 / 59,8        |
| Z02 / BI            | 14 500                | 13 600                | 6,80            | 23,80       | (15) 10             | 23,0 / 46,0        |
| Z03 / BI            | 3 500                 | 3 800                 | 1,90            | 6,65        | (02) 02             | 04,6 / 09,2        |
| Z04 / BI            | -                     | 2 600                 | 1,3 (realiz. 1) | 4,55        | (01) 00             | -                  |
| Z05 / BI            | 7 900                 | 6 600                 | 3,30            | 11,55       | (05) 03             | 06,9 / 13,8        |
| Z06 / BI (?)        | 3 000                 | 3 500                 | 1,75            | 6,13        | (03) 03             | 06,9 / 13,8        |
| Z07 / BI            | 1 400                 | 1 300                 | 0,65            | 2,28        | (01) 00             | -                  |
| Z08 / BI            | 1 100                 | 900                   | 0,45            | 1,58        | (02) 01             | 02,3 / 04,6        |
| Z09 / BI            | 1 100                 | 900                   | 0,45            | 1,58        | (01) 01             | 02,3 / 04,6        |
| Z10 / BI            | 1 800                 | 1 800                 | 0,90            | 3,15        | (03) 02             | 04,6 / 09,2        |
| Z11 / BI            | 20 200                | 19 600                | 9,80            | 34,30       | (16) 16             | 36,8 / 73,6        |
| Z12 / BI (?)        | 5 200                 | 5 800                 | 2,90            | 10,15       | (05) 05             | 11,5 / 23,0        |
| Z13 / SR            | 1 900                 | 1 900                 | 0,95            | 3,33        | (02) 02             | 04,6 / 09,2        |
| Z14 / SR            | 8 500                 | 8 400                 | 4,20            | 14,70       | (05) 05             | 11,5 / 23,0        |
| Z15 / SR            | 1 000                 | 1 100                 | 0,55            | 1,93        | (01) 01             | 02,3 / 04,6        |
| Z16 / SR            | 800                   | 800                   | 0,40            | 1,40        | (01) 01             | 02,3 / 04,6        |
| Z17 / BI            | 11 500                | 11 500                | 5,75            | 20,13       | (12) 09             | 20,7 / 41,4        |
| Z18 / SK            | 10 100                | 10 100                | 5,05            | 17,68       | nekalkulováno       |                    |
| Z19 / SK            | 8 700                 | 8 500                 | 4,25            | 14,88       | nekalkulováno       |                    |
| Z20 / OV            | 2 000                 |                       | 0,00            | 0           | ÚP vylučuje         |                    |
| Z21 / OV            | 13 600                | 15 100                | 0,00 (7,55)     | 26,43       | ÚP vylučuje         |                    |
| Z22 / OV            | 16 300                | 19 800                | 0,00 (9,90)     | 34,65       | ÚP vylučuje         |                    |
| Z23 / TI            | 4 100                 | 4 100                 | 0,00 (2,05)     | 7,18 (?)    | ÚP vylučuje         |                    |
| Z24 / PV            | 2 500                 |                       | 0,00            | 0,00        | -                   |                    |

| ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC |         |  |                       |                    |               |              |
|-----------------------|---------|--|-----------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Z25 / PV              | 8 000   |  | 0,00                  | 0,00               | -             |              |
| Z26 / PV              | 2 200   |  | 0,00                  | 0,00               | -             |              |
| Z27 / ??              | -       |  | 0,00                  | 0,00               | neobsazeno    |              |
| Z28 / PV              | 200     |  | 0,00                  | 0,00               | nekalkulováno |              |
| Z29 / BI              | 500     |  | 0,00<br>(doplň. tvar) | 0,00               | (00) 00       |              |
| Σ                     | 165 400 |  | 56,65<br>(76,15)      | 198,32<br>(266,58) | (88) 74       | 170,2/ 340,4 |

V tabulce TES na str. 9 a na str. 18 jsou kalkulovány rodinné domy i v plochách SK a OV, kde počet RD nelze stanovit nebo tyto stavby územní plán nepřipouští, je to ale zřejmě teoretický počet simulující potřebu zápočtu EO z těchto ploch. V ploše SK není územním plánem stanoven podíl bydlení a obslužných komerčních zařízení, ani jiný regulativ, který by stanovil podíl bytových a nebytových ploch, což je nedostatek územního plánu, který by mohl vést k využití jen pro bydlení, nebo jen k nebytové funkci.

Místo počtu 198,32 (tj. cca 200) obyvatel v rodinných domech uvedených v TES vychází zhotoviteli této studie s ohledem na současný stav (04/2024) a výše uvedené premisy reálný počet 340,4 (tj. cca 340) obyvatel. Počet RD 56,65 dle TES (pokud vyloučíme RD z ploch SK a OV), respektive 76,15 (rozdíl 19,5 RD) je třeba opravit na počet 88, z toho dnes je již volných parcel jen 74 (tedy 74 RD), pokud v některých lokalitách nebudou realizovány dvojdomy jako například v lokalitě Z17, zde se však předpokládá v polovině dvojdomu vždy jen jeden byt. Některé rodinné domy z uvedených lokalit mohly být již počtem obyvatel započteny do počtu obyvatel v roce 2023, proto pro výpočet byl použit údaj 6. sloupce tabulky za závorkou, tedy  $74 \times 4,6 = 340,4$  obyvatel (bez zátěže ploch SK a OV). Pokud bychom tento výpočet zatížili v TES předpokládanými obyvateli v plochách SK a OV, pak by  $19,5 \times 3,5 = 68,25$ , tedy by bylo o 68 obyvatel (EO) navíc nad počet 340 obyvatel. Celkem výpočet obyvatel / EO v zastavitelných plochách tedy by vycházel na 410 obyvatel. Pokud bychom počet 19,5 RD zatížili 4,6 obyvateli na rodinný dům (2 byty), kalkulovanými v této studii, pak by bylo navíc o  $19,5 \times 4,6 = 89,7$  obyvatel, tedy počet obyvatel v zastavitelných plochách by vycházel cca  $340 + 90 = 430$  nových obyvatel nad současný počet obyvatel (trvale bydlících či pobytem dle sčítání).

Oproti v TES kalkulovaným cca 266,58 (cca 270) obyvatelům lze předpokládat na zastavitelných plochách kolem 400 – 430 obyvatel. Je to dáno jednak výpočtem TES dle vstupních údajů, že jeden RD je umístěn na 2000 m<sup>2</sup> pozemku, jednak výpočtem TES, že jeden RD je obložen jen 3,5 obyvateli, a kalkulací v této studii, že jeden rodinný dům bude mít dva byty. Ne vždy tomu tak bude, ale pro výpočty veřejné infrastruktury je lépe kalkulovat s určitou rezervou. Ze všech výše uvedených výpočtů a faktů (včetně výpočtů dle již provedené parcelace) zejména vyplývá, že uvedený výpočet nových obyvatel (EO) uvedený v TES pro zastavitelné plochy obsažené v Územním plánu Ohrobec v úplném znění po změně č. 1 byl velmi pravděpodobně podhodnocen, a v zastavitelných plochách územního plánu bude pravděpodobně možno očekávat větší počet obyvatel.

K zastavitelným plochám ještě jejich hodnocení provedené v rámci této urbanistické studie (k roku 2024):

Z01 - dnes pole, nezastavěné území, kterým je doplněn již okolní zastavěný tvar této části obce. Tři pozemky pro RD jsou již vymezeny, ostatní část nemá parcelaci vymezující pozemky a veřejné prostranství s komunikací. Předpoklad celkem dosažení maximálního počtu 13 izolovaných RD. Zastavitelnou plochu lze akceptovat nebo případně vést jako pozdější etapu výstavby nebo územní rezervu, pokud by nebyl zájem o realizaci této skupiny do několika let. Propojení se stávající ulicí Polní může i nemusí vzniknout, ale doporučuje se.

Z02 - lokalita, jejíž realizace je zahájena, provedena parcelace, z původních 15 RD je k roku 2024 již 5 domů postaveno. Tak jako u Z01 se jedná o doplnění urbanistické proluky zástavby ve stávající zástavbě.

Z03 - výstavba 1 – 2 RD v urbanistické proluce doplňující tvar zastavěného území. Kalkulovány logicky 2 izolované rodinné domy.

Z04 - zástavba 1 RD byla již realizována, zastavitelná plocha je vyčerpána.

Z05 – zástavba částečně již realizována, jedná se o prostor uvnitř existující zástavby. Lokalita umožňuje 5 – 6 RD, z toho 2 RD jsou realizovány.

Z06 - zástavba izolovanými RD by měla být zvážena ve prospěch smíšené zástavby centrální zóny! Je to v prostoru již dříve předpokládané a nyní studií potvrzované (respektive navrhované) polohy centra veškeré zástavby katastru. Doporučení: izolované rodinné domy nerealizovat, počítat s centrální zónou (s hlavním veřejným prostranstvím náměstíčka). Pokud by byly realizovány izolované RD, jejich počet by mohl být cca 3 RD.

Z07 - pozemek již v současnosti zastavován 1 RD, stavba v realizaci, respektive hotov (je již zanesen v mapě v KN).

Z08 - pozemek pro výstavbu 1 RD doplňující logicky řadu RD. Z původně dvou zastavitelných parcel je nezastavěna již jen jedna.

Z09 - pozemek pro výstavbu 1 RD doplňující logicky řadu RD.

Z10 - lokalita pro výstavbu 3 RD doplňující logicky řadu RD, z toho 1 RD je již realizován.

Z11 - lokalita urbanisticky nežádoucí zástavby, kde byla již provedena ne příliš zdařile parcelace a síť zásobování elektrickou energií včetně TS. Parcelace neumožňuje využít stávající pozemky západně od lokality pro zástavbu rodinnými domy (č. parc. 264/1, 264/5 až 264/9, k. ú. Ohrobec, ve vlastnictví jednoho vlastníka) neboť šíře komunikace pro jejich dosažení je pouze 3,6 m místo požadovaných 8 m. Pro pozorovatele, který nezná předchozí souvislosti (zpracovatele této územní studie) je návrh zastavět území a navíc dle provedené parcelace nevhodný. Provedena parcelace pro 16 izolovaných RD.

Z12 - lokalita připravená parcelací pro vznik 5 RD (v územním plánu po změně č. 1 je parcelace pro 4 RD odlišná od parcelace zanesené do KN), pro zarovnání půdorysného tvaru obce. V urbanistickém půdorysu charakteristickém pro tuto část obce - historickou zástavbu statky - je struktura parcelace pro izolované rodinné domy seskupené do klastru cizorodým nevhodným záměrem. Měla být zvolena jiná urbanistická forma a struktura zástavby půdorysně respektující charakteristický urbanistický půdorys historického dědictví původní struktury zástavby (usedlosti) a navázat na ni.

Z13 - pro logické doplnění zástavby 2 RD po vyjmutí z LPF.

Z14 – pro doplnění tvaru zástavby za předpokladu ponechání maximálního množství dřevin. Výměra by teoreticky umožňovala výstavbu 8 RD (při velikosti pozemku min. 800 m<sup>2</sup>), nutno však respektovat odstup od hranice lesa (stačil by 20 m) a ponechat na pozemcích vzrostlé lesní dřeviny v co největším počtu, tedy reálný předpoklad po vyjmutí z LPF bude cca 5 až 6 RD dle parcelace. Při jistém respektování současných hranic jen 5 RD.

Z15 - pro logické doplnění zástavby 1 RD uvnitř stávající zástavby po vyjmutí z LPF.

Z16 - pro logické doplnění zástavby 1 RD uvnitř stávající zástavby po vyjmutí z LPF. Výjimka z velikosti parcely (nedosahuje o několik metrů minimální předepsané výměry parcely pro RD 800 m<sup>2</sup>).

Z17 - zástavba lokality byla již zahájena, realizován je jeden izolovaný RD a rozestavěny (před dokončením) tři dvojdomy. Jedná se o logické doplnění stávající zástavby. Dle provedené parcelace zbývá zastavět 8 parcel. Z hlediska hustoty a charakteru zástavby (množství hmot a podílu zeleně na pozemku) by bylo vhodné realizovat izolované RD namísto dvojdomů ale zřejmě je již takto povoleno.

Z18 a Z19 komerční zařízení s bydlením. Regulativy nestanovují podíl bytových a nebytových ploch a zařízení. S ohledem na to, že je v území přebytek ploch pro bydlení se touto studií doporučuje v územním plánu v těchto plochách připustit pouze bydlení jako doplňující provozovnu (služební byt v 2 NP nebo v podkroví, byt provozovatele komerčního zařízení), pokud již není vydáno rozhodnutí o výstavbě. Není jasné, dle jakého dokumentu či návrhu bylo uskupení ploch Z18, Z19, Z23, Z26 v ÚP navrženo, v současnosti (04/2024) pozorována stavební aktivita. Ve skutečnosti má plocha stabilizovaná NS jiný tvar dřevinného porostu než je vyznačeno



v územním plánu. Bylo by třeba tento celý prostor pojmut a navrhnout podrobněji než jak umožňuje územní plán, uceleně a komplexně.

Z20 OV – sportovní zařízení, nejedná se o zástavbu, kde by bylo možno stanovovat počet bytů nebo rodinných domů. S takovou zástavbou se zde nepočítá. Jedná se o prudký severní svah. V územním plánu se nachází po jeho změně č. 01 plocha OV, ověřuje se zde situování druhého stupně základní školy.

Z21, Z22 OV - sportovní zařízení: rozsah ploch, a dimenze a umístění těchto ploch a staveb na nich prověřit tato ÚS. Sportovní plochy jsou v obci žádoucí, bylo by třeba je spojit s návrhem veřejného prostranství o dalších funkcích jako hlavní veřejné prostranství obce.

Z18, Z19, Z21 a Z22 by měla prověřit ÚS stanovená v závazných částech ÚP.

Závěr: některé zastavitelné plochy jsou již naplněné, či částečně naplněné, s provedenou přeparcelací, některé jsou považovány za problematické, nezdařile zvolené, ale touto studií akceptované, některé, zejména dosud nevyužité, jsou doporučeny k ověření potřeby a vhodnosti územním plánem uvedeného a navrženého využití, a rozsahu jejich vymezení. Bude to předmětem návrhu této územní studie.

#### A.14. ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ BŘEŽANY, VÝPOČTY K ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM (ZÁLEPY)

Zastavitelných ploch v části Zálepy obsahuje Územní plán Dolní Břežany v úplném znění po změně č. 9 pouze omezený počet a zcela převažují tyto plochy při severozápadním okraji této lokality, obvykle s plochami RI2, což jsou plochy rekreace – staveb pro rodinnou rekreaci – bez možnosti rozšiřování (na lesních pozemcích, v záplavovém území). Regulativy RI2 umožňují jen údržbu stávajících staveb bez rozšiřování zastavitelné plochy, nové stavby pro rodinnou rekreaci, nástavby a přístavby stávajících staveb vylučují. Lze tedy pro účely této studie konstatovat, že zastavitelné plochy v části Zálepy prakticky neprodukují nárůst nového počtu bytů a obyvatel.

#### A.15. CELKOVÝ VYPOČTENÝ PŘEDPOKLÁDANÝ VÝHLEDOVÝ POČET RD A OBYVATEL

Dle všech výše uvedených průzkumů, rozvah a výpočtů vychází tento odborný odhad:

|                             |  |         |
|-----------------------------|--|---------|
| stávající obyvatelé Ohrobec |  | 1535,0  |
| stávající obyvatelé Zálepy  |  | 214,6 ? |

| nárůst v lokalitě                | nových RD  | 1 byt / RD - počet obyvatel           | 2 byty / RD - počet obyvatel |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------|------------------------------|
| historická část obce (SK)        | -          | 80 bytů / 184,0                       | 80 bytů / 184,0              |
| Ohrobec ostatní plochy (BI, SR)  | 52         | 52 bytů / 119,6                       | 104 bytů / 239,2             |
| Károv (SR) jižně od Károvské ul. | 55         | 55 bytů / 126,5                       | 110 bytů / 253,0             |
| Károv (SR) severně od Károvské   | 59         | 59 bytů / 135,7                       | 118 bytů / 271,4             |
| O + K zastavitelné plochy        | 72         | 72 bytů / 165,6                       | 144 bytů / 331,2             |
| <b>Σ k. ú. Ohrobec</b>           | <b>238</b> | <b>318 bytů / 731,4</b>               | <b>556 bytů / 1278,8</b>     |
| Zálepy (BI1, BI5)                | 66         | 66 bytů / 151,8                       | 132 bytů / 303,6             |
| Zálepy zastavitelné plochy       | 0          |                                       |                              |
| <b>ΣΣ</b>                        | <b>304</b> | <b>384 bytů / 883,2</b>               | <b>688 bytů / 1582,4</b>     |
|                                  |            | <b>(Ø 536 bytů / 1232,8 obyvatel)</b> |                              |

| ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC          |  |               |
|--------------------------------|--|---------------|
| ΣΣΣ max.                       |  | 3117,4        |
| ΣΣΣ max. odhad vč. stáv. Zálep |  | <b>3300,0</b> |
| nevyčísleno nové centrum cca   |  | 200,0         |

Počet nových RD je k 07/2024 v tabulce aktualizován z 74 (uvedených v kapitolách výše) na 72 RD. Počet obyvatel aktualizován k roku 2024 na počet 1535.

V historickém centru Ohrobec je uvažováno 184 nových obyvatel nebo 184 nových obyvatel včetně pracovních míst, tedy 184 nových EO.

V případném novém navrhovaném centru zástavby Ohrobec je uvažováno cca 200 obyvatel včetně pracovních míst, tedy cca 200 nových EO.

Pro výpočet lze uvažovat výhled Ohrobec (včetně osady Károv) celkem  $1535 + 1278,8 + 200 = 3013,8 =$  **cca 3000** obyvatel (EO), pro Zálepy  $cca\ 214,6 + 303,6 = 518,2 =$  cca 500 obyvatel. Celkem odhad Ohrobec a Zálepy výhled **cca 3500** obyvatel. S určitou nejistotou lze kalkulovat vývoj do výsledného stavu (rok 2030 – 2035?) tedy cca 3000 obyvatel v území Ohrobec – Károv a cca 500 v území Zálepy, to za předpokladu, že nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy nad ty, které v současnosti obsahuje Územní plán Ohrobec a Územní plán Dolní Břežany. Pro získání případné jistoty při dimenzích veřejné infrastruktury je vhodné kalkulované výpočty zaokrouhlit vždy na vyšší hodnoty. V tomto případě by výsledný do výhledu urbanizací předpokládaný počet obyvatel mohl dosáhnout za určitých zatím nespecifikovaných podmínek cca 4000 obyvatel.

Výpočet kalkuluje s počtem bytů v RD nad jeden byt (územní plán povoluje 2 byty na 1 RD, což sice nebude vždy v každém RD provedeno, ale ve výpočtu je takto zanesena i rezerva pro ty stavby, které nebyly v návrhu měněny ze staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy z důvodu menších výměr pozemků nebo relativní kvality stávající stavby). Rovněž pro případ, že by jeden RD měl či mohl mít nad 2 byty (max. 3 byty dle platného stavebního zákona).

Pokud tedy konfrontujeme tyto reálné výše uvedené výhledové počty 3500 obyvatel a více, které se velmi pravděpodobně ať dříve či později naplní, s předpokladem uvedeným ve strategickém plánu (územní plán na výpočty a úvahy v této studii uvedené výše rezignuje, nebo je neobsahuje, strategický plán uvádí, že počet obyvatel by se měl výhledově pohybovat v rozmezí 1500 – 1800 osob, a dnešní stav trvale bydlících je již k 01. 01. 2024 celkem 1535 osob, bez dojíždějících za rekreací), pak je třeba konstatovat (pokud se tato studie nemýlí, nebo se neodehraje cosi neočekávaného), že je třeba do výhledu řešit otázku veřejné infrastruktury, zejména základního vybavení ve školství, sportu, obchodu a službách, odklon automobilové dopravy, kapacitu čistírny odpadních vod, parkové plochy, a to pro počet min. 3500 obyvatel, případně raději kalkulovat ještě více, pokud by bylo rozumné a důvodně navrhnout ještě další novou zastavitelnou plochu, nebo by odhady měly určitou chybu danou předpokládanými vstupními údaji.

Záměrně zatím ještě výše v textu předchozího odstavce pomíjíme, že i velké plochy lesní zeleně budou nárůstem počtu obyvatel strádat, již dnes je patrná zátěž – v lese je množství vyšlapaných frekventovaných cest, což lesním rostlinným společenstvím i existenci fauny škodí, změny klimatu způsobují usychání a devastaci dřevin, atd., což bude nutno rovněž řešit, aby les zůstal zachován příštím generacím, případně plochy dřevinné zeleně v půdorysu obce v souvislosti s nárůstem obyvatel rovněž navyšovat.

#### A.16. OBČANSKÉ VYBAVENÍ JAKO ZÁKLADNÍ PRVEK ZAJIŠŤUJÍCÍ (NEZBYTNÉ) KVALITY BYDLENÍ

Občanské vybavení, jako nejvíce heterogenní z urbanistických funkčních složek, je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních zařízení, sahajících od správy a administrativy přes školství až po civilní ochranu. Cílem této obslužné funkce je zajištění standardu, kvality života a potřeb obyvatel všech věkových kategorií, pohotovosti a rychlé snadné dostupnosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla

i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho však představují zařízení občanského vybavení významný podíl z celkového objemu pracovních příležitostí v místě bydliště. Je jednou z nejvýznamnějších urbanistických složek funkčnosti sídla způsobující svojí existencí nebo neexistencí významné rozdíly v kvalitě života a atraktivitě sídel. Proto jsou občanskému vybavení věnovány následné odstavce a kapitoly.

Faktory, které vymezují a ovlivňují rozvoj zařízení občanského vybavení, vycházejí z demografické, ekonomické a sociální skladby obyvatel, z prostředí sídla, tj. geografické polohy a dominující funkce a v neposlední řadě z dopravních možností území. Významné jsou rovněž vazby jednotlivých druhů občanského vybavení jak na základní funkční složky, tak i na ostatní veřejnou infrastrukturu. Zatím co vazby na bydlení se s rozvojem osobní dopravy postupně poněkud uvolňují, výrazně se zvyšuje intenzita vazby na dopravní infrastrukturu, a situace v neprospěch dopravního ruchu a tím i zhoršení pohody bydlení. Proto je vždy důraz kladen na zajištění alespoň základního občanského vybavení v docházkové vzdálenosti od místa bydliště.

Zařízení základního i vyššího občanského vybavení jsou dle druhů, četnosti výskytu a frekvence využívání obyvatelstvem situovány do centrálních, obytných a dalších částí sídel a ovlivňují jejich výtvarnou kompozici a prostorovou skladbu. Městotvorná role vybraných zařízení občanského vybavení nabývá obzvláštního významu v centrech sídel - obcí, měst, kde jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální strukturu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel.

Při návrhu územní organizace občanského vybavení je nutné zejména respektovat požadavky jednotlivých druhů zařízení na kvalitu, rozsah (kvantitu, kapacitu), a na lokalizaci pozemků. Potřebné plochy pozemků pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení jsou vyjádřeny v ukazatelích, které odpovídají základním požadavkům na výstavbu a provoz, a to jak pro město nebo obec, ve které je zařízení umístěno, tak pro příslušné zájmové území. Pro každý obor zařízení lze stanovit druh účelové jednotky (např. pro základní školu je účelovou jednotkou 1 místo) a pro příslušnou účelovou jednotku doporučit průměrnou hodnotu plochy pozemku.

Podle druhů činností jsou občanská zařízení členěna na obory zařízení, tj. školství a výchovy, kultury, zdravotnictví a sociální péče, tělovýchovy a sportu, správy a administrativy, maloobchodu, stravování, ubytování, dále nevýrobních služeb, výrobních a opravárenských služeb, církví, vědy a výzkumu, specifická. Občanské vybavení může být nekomerční, zajišťované zejména státem, městem nebo obcí, případně jinou pověřenou institucí, nebo komerční.

#### **A.17. POTŘEBNÉ PODKLADY PRO STANOVENÍ DIMENZÍ ZÁKLADNÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Pro posuzování školství i jiných funkcí, které je třeba pro bezproblémovou a žádoucí funkci sídla ve veřejném zájmu zajistit z titulu urbanistické dostatečnosti, vyváženosti všech funkcí, a zajištění základních potřeb obyvatelstva a kvality jejich života, jsou běžně v odborné praxi užívány a mají všeobecnou platnost tzv. urbanistické ukazatele.

Pojem urbanistický ukazatel má sice původ v urbanistické praxi před rokem 1989, kdy se prostřednictvím tzv. urbanistických ukazatelů, stanovených odbornými institucemi dle letité zkušenosti a pozorování či výzkumů, dle praxe, hygienických požadavků apod., určovaly velikosti, počty, druhy a další determinanty jednotlivých druhů staveb v území (např. žádoucí velikost plochy v m<sup>2</sup> zařízení občanské vybavenosti na 1 obyvatele, případně rovněž na počet obyvatel sídelní jednotky či její skladebné svébytné části), je však platný bez ohledu na typ společenského zřízení. Urbanistické ukazatele byly pro projektování i posuzování běžně zavazující, a v současnosti jsou užívány pro průkaz jistoty, že bude návrh územního plánu vyhovovat zejména pro zajištění dostatečných kapacit ploch školství, zdravotnictví, kultury, sportu, rekreace, zeleně.

V současné době není urbanistické ukazatele striktně legislativně vyžadováno plnit, a neobsahuje je ani stavební zákon či jeho prováděcí vyhlášky, ani obecně technické požadavky na výstavbu, jsou však dle Ústavu územního rozvoje v současnosti stále jediným nástrojem pro posuzování dostatečnosti, případně územní rezervy, a plné funkčnosti zejména staveb a areálů občanského vybavení vůči velikosti sídla, respektive vůči počtu obyvatel v jeho současnosti i ve výsledné výhledové podobě. Ukazatelé jsou nazývány rovněž jako indikátory, jejichž význam spočívá v nastavování a měření udržitelného rozvoje jako etického principu k jeho uplatňování a sledování ve smyslu kritérií kvality (plošné a prostorové funkčnosti a dostatečnosti, kvality užitné, sociální, environmentální apod.). V době po roce 1998 v tehdejší právní prostředí byly urbanistické ukazatele zpochybňovány a zapomínány uplatňovat zejména proto, že se jednalo o regulační nástroj socialistické éry, který nevyhovoval podnikatelskému developerskému prostředí, sledujícímu zisk, a nevyhovoval ani obcím, pokud by měly podle nich zajistit patřičné služby svým občanům z obecního rozpočtu.

Urbanistické ukazatele stanovují, kolik má být navrženo a zabezpečeno v procesu územního plánování měrných jednotek veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení (například  $\text{m}^2$  plochy, počtu míst v objektu občanského vybavení) na 1 obyvatele nebo na 1000 obyvatel sídla k zajištění funkčnosti sídla, tj. k zajištění nezbytné vyváženosti poptávky obyvatel a nabídky pro zajištění základních potřeb obyvatel v místě. Nejčastěji se urbanistické ukazatele používají pro stanovení kapacit vzdělávání a výchovy – mateřského, základního i středního školství, pro stanovení kapacit zdravotnictví, sociální péče, kultury, tělovýchovy a sportu pro veřejnost, ale například i při stanovení potřebné civilní ochrany obyvatelstva, vydatnosti zdroje pitné vody, kapacit čistíren odpadních vod apod. Urbanistické ukazatele jsou velmi významným nástrojem pro plnění ustanovení stavebního zákona – cílů a úkolů územního plánování – viz § 18 a § 19 dnes již starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, či § 38 a 39 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V případě obce Ohrobec je třeba s ohledem na výhledový počet obyvatel a stav občanského vybavení propočítat zejména potřebné kapacity a výměry mateřského a základního školství, ale i potřeby zdravotnictví, sociálních služeb, sportu a obchodu pro obyvatele. V územním plánu dále zjistit, zda s potřebnými plochami počítá, případně navrhnout jejich umístění a dostatečnou výměru k předpokládaným výsledným (cílovým) počtům obyvatel, nad které by se sídlo nemělo nebo nemůže z řady důvodů rozrůstat.

#### **A.18. POTŘEBNÉ VÝHLEDOVÉ DIMENZE A UMÍSTĚNÍ MATEŘSKÉHO A ZÁKLADNÍHO ŠKOLSTVÍ**

Potřeby zajištění dostatečného a kvalitního školství pro plnění jeho soudobých potřeb jsou měřeny urbanistickými ukazateli a navrhovány dle výsledků těchto výpočtů:

V mateřském školství má být zajištěno 40 míst na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá dle urbanistického ukazatele  $12 \text{ m}^2$  podlažní plochy školy a optimálně  $35 \text{ m}^2$  okolního vymezeného (oploceného) pozemku areálu. Stavba MŠ by měla být maximálně dvoupodlažní. V hustě zastavěných oblastech nebo jinak nevýhodných podmínkách se požadovanou plochu pozemku doporučuje zvětšit až o 50 %, ideální je, aby zastavěná plocha pozemku nepřekračovala 20 % celkové výměry areálu. Jedno oddělení mateřské školy mívalo až 30 dětí, dnes má mít maximálně 20 dětí (doporučení), dosavadní praxe umožňuje v jednom oddělení umístit 25 dětí, kterým však už nelze zajistit dostatečnou pozornost a kvalitní výuku. Venkovní pobyt dětí má mít upravený prostor s lavičkami, herními prvky a technikou pro tělesný pohyb o výměře  $4 \text{ m}^2$  na jedno dítě, což umožňuje, že se děti z více oddělení nemusí střídat na jednom venkovním hřišti uvnitř areálu. Pro každé oddělení je optimální mít k dispozici hřiště o výměře alespoň  $120 \text{ m}^2$  (pro 25 dětí min.  $100 \text{ m}^2$ , což je venkovní plocha  $10 \text{ m} \times 10 \text{ m}$ ) tak jako tak poměrně stísněná. Z toho polovinu tvoří zpevněná plocha s rovným povrchem, zbývající část se osévá trávou a může mít přírodní nebo umělé nerovnosti. Pískoviště má mít plochu alespoň  $10 \text{ m}^2$ . Hřiště jednotlivých oddělení se oddělují živými ploty, z nichž se vytvářejí zákoutí se stolky a lavičkami pro hry menších skupin dětí. Dříve bylo sledováno, aby mateřská škola s denním provozem měla délku skutečných docházkových komunikací od bydliště 500 m, tj. 15

minut dětské chůze. Dnes je pěší docházka často nahrazena jízdou automobilem, což je mnohde problematické, neboť mateřské školy byly nebo i jsou z důvodu kvality životního prostředí pro děti často vhodně situovány v odlehlejších - klidových částech obce, kde zejména v ranních hodinách se pak problematicky kumuluje automobilový provoz.

V základním školství má být zajištěno umístění 136 žáků na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 8,3 m<sup>2</sup> podlažní plochy, a optimálně 35 m<sup>2</sup> volné plochy pozemku. Jsou to reálné potřeby odvozené od potřeby zajistit užité vlastnosti objektů a areálů školství k uspokojení základních potřeb navrhovaného počtu obyvatel. Jedna kmenová třída by měla mít maximálně 30 žáků. Kromě kmenových tříd by měla škola mít několik tříd speciálních zařízení konkrétně pro jazykovou, počítačovou, a jinou specializovanou výuku. Pro základní (devítiletou) školu by ideálně měla být k dispozici v areálu školy různá venkovní sportoviště pro rozvoj tělocvičných pohybových gymnastických a atletických dovedností a pro výuku a provozování kolektivních sportovních her. Plochy pro sport včetně jejich vybavení nabývají v současnosti s ohledem na měnící se způsob života populace podstatně většího významu nežli tomu bylo v nedávné minulosti, která vybavení i počet hodin tělesné výuky značně zanedbala, proto se venkovním prostorům pro sport dostává podstatně většího významu než tomu bylo dříve, a bylo po roce 1989, kdy obce obvykle řešily při zvýšení počtu obyvatel počet tříd (nástavby apod.), nikoliv však zvýšení prostorů pro sport (rozšíření areálů škol mnohde ani nebylo možné, u nově zakládaných areálů hrála rozloha pozemků při jejich nákupu významný finanční obnos, takže se venkovní plocha omezovala v neprospěch venkovních sportovních zařízení. Vybavení a kvalita školství se v čase vyvíjela, škola zakládaná začátkem minulého století měla zcela odlišné potřeby a požadavky, nežli má škola současná, proto je plocha historicky založených areálů škol velmi odlišná od té, která je funkční v současnosti. Co se týká sportu, příklady je možno hledat ale už i ve školách založených v první republice, kde na venkovních hřištích probíhala výuka běžně a konaly se různé školní soutěže a závody; obvykle to ale byly školy městské, obecní i měšťanské, případně s osmiletým gymnáziem. Příkladem nejvyšší kvality mohou být nové školy nově zakládaných sídelních celků v socialismu, které byly venkovními hřišti a sportovišti velmi dobře vybaveny, neboť zde nehrály roli komerční prostředí při získávání pozemků a vlastnické vztahy, a parametry byly dány předpisy a typizovanými opakovanými projekty.

Minimální požadavek pro 1. až 5. ročník 500 m<sup>2</sup> (25 m x 20 m) školní hřiště s travnatou plochou, pro 6. až 9. ročník 500 m<sup>2</sup> (25 m x 20 m) s dvěma dvorci pro odbíjenou. Plně vybavený venkovní sportovní areál pro 1. až 5. ročník by měl obsahovat plochu 2 800 m<sup>2</sup> se zařízením pro gymnastiku, atletiku a sportovní hry. Plně vybavený venkovní sportovní areál pro 6. až 9. ročník by měl obsahovat plochu 12 000 m<sup>2</sup> se zařízením pro gymnastiku, atletiku a sportovní hry a hřištěm pro kopanou a házenou. Uvádí se běžecká dráha 250 m (obvykle ovál kolem fotbalového hřiště), dráha na 100 m (součástí běžecké dráhy), skok do dálky, a do výšky, vrh koulí, hřiště pro házenou, košíkovou, gymnastický koutek, případně další vybavení dle různých zaměření sportovní výuky (výšeč pro softbal apod.). Množství a různost sportovních ploch a zařízení v areálu školy je možno rozšiřovat s ohledem na počet učeben základní školy, zda obsahuje jen první nebo i druhý stupeň, jaký je tvar pozemku, respektive terénní konfigurace, či obecněji územně technické vlastnosti předmětného areálu a umístění školy na něm s ohledem na řadu faktorů. Sportovní část areálu je jiné velikosti u školy devítitřídní, osmáctitřídní nebo čtyřiatřítřídní. Ovál s hřišti a travnaté plochy by měl ale obsahovat vždy. Velké hřiště uvnitř oválu není v praxi jednotných rozměrů; má různou velikost s ohledem na vše výše uvedené, od velikosti 40 x 20 m, 50 x 30 m, 50 x 40 m (2 hřiště 40 x 20), 60 x 40 m, 70 x 35 m aj. (pro srovnání: minimální rozměry fotbalového hřiště jsou 90 x 45 m, pro mezinárodní utkání cca 100 x 70 m). Plochu pro ovál s běžeckou tratí a hřištěm je možno orientačně uvažovat kolem 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha).

Jako přípustná vzdálenost pro pěší docházku byla uváděna délka do jednoho kilometru bez úrovňového nebo nezajištěného přecházení frekventovaných nebezpečných pozemních komunikací, u prvního stupně se však minimálně v první a druhé třídě předpokládá ještě doprovod dospělé osoby. Pro druhý stupeň vzdálenost školy od bydliště může být již vyšší, cca do dvojnásobku. Pro dojížděku do sousedních obcí, nevybavených základní školou, by měl být k dispozici školní autobus.

Z uvedených ukazatelů vyplývají orientačně obecně tyto optimální výměry školských areálů (v ha – záleží

těž na typu a počtu podlaží budovy školy, tj. zastavěné ploše objektem zvolené školy, tvaru a velikosti pozemku – areálu, sklonitosti terénu, vybavení venkovními hřišti, apod.): u mateřských škol 2 až 4 oddělení (dvoupodlažní) kolem cca 0,5 ha, u základních škol dle velikosti od 1,5 ha až do 3,5 ha. Zejména u obcí je vhodné, aby základní školy (tak jako mateřské) měly nejlépe do 2 nadzemních podlaží, a učebny v prvním nadzemním podlaží měly možnost užívat venkovní prostor před učebnou pro venkovní výuku nebo pobyt o přestávce (pro případ příznivých klimatických podmínek).

U větších základních škol je možno předpokládat větší venkovní sportovní zázemí, které je obvykle možné a vhodné po vyučování zapůjčovat nebo pronajímat pro venkovní sportovní aktivity veřejnosti, pro rekreačně – sportovní potřeby místního obyvatelstva.

Kromě urbanistických ukazatelů stanovujících kapacitu a velikost školského zařízení a areálu, ve kterém je umístěn, platí ještě Vyhláška č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. Ta stanovuje podrobnější dispoziční a další nároky na stavby a areály; mj. v § 3 vymezit na volném pozemku min. 4 m<sup>2</sup> nezastavěné plochy MŠ pro venkovní pobyt dětí (hřiště) včetně travnaté plochy na 1 dítě, což není totéž co nezastavěná část pozemku (areálu) pro mateřskou školu. Stavba a pozemek zahrady včetně venkovní pobytové plochy – hřiště tvoří oplocený areál. Stavební pozemek (plocha pro MŠ) má též vyhovovat ustanovení § 6 a § 20 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., doprava v klidu se obvykle (vyjma Pražských stavebních předpisů) stanovuje dle ČSN 73 6110, případně dle konkrétního regulativu stanoveného v obecně závazném předpisu obce (v územním plánu).

V Ohrobci je mateřská a základní škola Ohrobec, příspěvková organizace, V Dolích 5, 252 45 Ohrobec..

Mateřská škola má rejstříkovou kapacitu 47 dětí, tj. 2 oddělení. V současnosti (rok 2024) je dle informace poskytnuté v rámci průzkumů k této studii v MŠ rezerva, obsazeno je 21 + 16 = 37 míst.

Základní škola je o rejstříkové kapacitě 127 žáků, je pro I. stupeň základního školství. V budově školy je 6 tříd, nad tělocvičnou situovanou v docházkové vzdálenosti je jedna třída, celkem 7 tříd. V tomto či spíše příštím roce (2025) se předpokládá příprava k zahájení výstavby druhého stupně ZŠ vedle tělocvičny. ZŠ navštěvují žáci z Brezové, Oleška, Zvole a Okrouhla, naplněnost je tedy relativní, dle tříd, každá má jinou kapacitu.

Připravována je ve stupni rozpracované dokumentace k územnímu řízení výstavba II. stupně základní školy obce Ohrobec (koncept DÚR z 25. 01. 2024). Je navrhována budova o 4 kmenových učebnách a dvou specializovaných učebnách, a aule (přednáškovou síní).

Celkově by tedy komplex základní školy pro I. a II. stupeň výuky měl po plánované realizaci obsahovat 13 tříd včetně specializovaných, o kapacitě cca 127 + 4 x 30 = 120 žáků, celkem cca 250 žáků.

Velikost obytného útvaru – sídla nebo jeho části – obytného okrsku, respektive počet jeho obyvatel, a kapacita základní školy včetně rozlohy pozemku, by vždy měly být ve vyváženém vztahu, určují se navzájem, a proto jsou základní školy základním určujícím urbanizačním prvkem. Za optimální počet obyvatel urbanizační jednotky se považuje takový, jehož potřeby pokryje jedna základní škola, přičemž za optimální velikost základní školy se považuje celek o 15 – 18 třídách, což odpovídá velikosti okrsku pro cca 4 500 trvale bydlících obyvatel, nebo pro 3000 obyvatel s nižší věkovou skladbou (například při založení nového obytného celku). Čím je nižší počet obyvatel, tím nižší je komfort a vybavení základní školy včetně hřišť, naopak velké školy až o 24 třídách jsou již méně vyhovující s ohledem na sociologické dopady (navzájem se neznají rodiče ani žáci, jejich velké soustředění na jedné ploše a další nevýhody).

Výpočet výhledové potřeby mateřského a základního školství dle předpokládaného výhledového počtu obyvatel:

Pozemky a velikosti školských zařízení (MŠ, ZŠ) stanovované územním plánem by měly být uvažovány dle výhledového počtu obyvatel, přičemž školská zařízení by měla být situována v klidném prostředí a ve výhodné poloze s ohledem na co nejkratší a bezpečnou dostupnost pro co největší podíl zástavby. V daném případě je předpokládán výhledový počet obyvatel, pokud nebudou navrhovány další zastavitelné plochy, celkem cca 3000 obyvatel v Ohrobci včetně osady Károv, a cca 500 obyvatel v osadě Zálepy. Lze přijmout předpoklad, že trvalí



obyvatelé žijící v Kárově a osadě Zálepy budou využívat školská zařízení v Ohrobci. S určitou rezervou v odhadu počtu obyvatel a pro případné potřeby okolních obcí je možno předpokládat výhledový počet až 4000 – 4500 obyvatel, což je ideální stav pro plnohodnotnou základní školu pro I. a II. stupeň výuky. Pro tento návrh by měla být dimenzována plocha areálů školských zařízení ve vhodných místech katastru sídla.

Pro 3500 obyvatel, případně poněkud většího počtu obyvatel, by mělo být k dispozici ve výhledu až 140 míst v mateřských školách, tj. 6 až 7 tříd v mateřských školách. Prozatím jsou k dispozici 2 oddělení o 25 místech, a nejsou zcela naplněna. Pokud bude porodnost nižší, ke kapacitě stávající mateřské školy by měla být předpokládána do budoucna minimálně ještě jedna MŠ o cca 3 odděleních. MŠ by měla být založena na opačném konci sídla ve vztahu k umístění dnešní MŠ (pokud by měla být ve výhledu zachována).

Je třeba vzít v úvahu, že proces zvyšování počtu obyvatel a bytů nebude skokový, jak je tomu při výstavbě nových sídlišť nebo satelitů, ale relativně rovnoměrně vzrůstající, tj. nevznikne situace, že by školská zařízení byla náhle přetížena, tedy je možno naplnění kapacity předpokládat postupné, umírněně vzrůstající, s výstavbou případně dle potřeby po etapách, u základního školství s případným využitím specializovaných učeben v případě převisu poptávky. Pro cca 3500 obyvatel by výpočtem dle ukazatelů měla sloužit škola o cca 470 místech, tedy cca o max. 16 třídách, pokud bude v daném prostředí postupného pozvolného nárůstu obyvatel, lze počítat toto množství tříd včetně specializovaných učeben.

Kapacita navrhovaná v současnosti (13 tříd pro 250 dětí) by tedy ve výhledu nemusela být dostatečná, byť za současné politické, ekonomické a sociální situace nelze předpokládat zvýšení porodnosti a tedy vyšší nároky než předpokládají urbanistické ukazatele. V současnosti navrhovaná škola II. stupně nemá v předmětné lokalitě u ČOV dostatečnou rezervu pro rozšíření, ani dostatečně dimenzované pozemky v okolí pro rozšíření a venkovní vybavení, navíc by tyto pozemky nebyly v rovině, což je pro venkovní hřiště potřeba.

Předmětem úvah je touto studií doporučit zvážit dosud sledované umístění druhého ročníku základní školy na strmém severním svahu bez metodikou požadovaných venkovních pozemků hřišť a sportovišť, ve stísněné poloze a s odloučením nižších ročníků, vklíněných do obytné zástavby, a bez reálných možností rozšíření a zvýšení kapacity v budoucnu, navíc v poloze vzdálené některým částem sídla (nerovnoměrná pěší dostupnost). To vede autora této územní studie k úvahám nalézt vhodnější místo pro novou budovu školy obsahující všechny třídy I. a II. ročníku a předepsaná sportoviště pro kvalitní vývoj tělesných dovedností, včetně případných prostor venkovních učeben, vhodně délkou a bezpečností pohybu dostupné pěší docházkou ze všech míst sídla o doporučené délce 1 km chůze, a s pozemkem umožňujícím případnou dostavbu etapy nikoliv navyšováním podlažnosti. Takové místo lze nalézt na hranici mezi Ohrobem a Károvem. Nevýhodou této lokality je, že pozemky nejsou ve vlastnictví obce.

Variantním řešením, pokud by II. stupeň základní školy na svahu nad stávající ČOV Ohrobec vznikl, by bylo řešení, že tato škola by mohla být ve výhledu školou specializovanou, například jazykovou, či matematicko-fyzikální, pro širší okolí (nikoliv sportovní), a výhledově by obec novou školu připravovalo umístit na jiném doporučeném vhodnějším místě v návaznosti na potřebná sportovní zařízení pro veřejnost nebo klubový sport, která v obci rovněž chybí, s ošetřováním vlastnictví předmětného pozemku (určením plochy pro situování této veřejně prospěšné stavby v územním plánu a následným nákupem pozemků).

Závěrem k umístění základního školství s ohledem na předpokládaný vývoj počtu obyvatel a urbanistickou koncepci sídla by mělo být s ohledem na vše výše uvedené konstatováno, že z hlediska územního plánování sídla (myšlen celek Ohrobec – Károvy – Zálepy) by výhledový stav měl směřovat k jinému, kvalitnímu umístění základní školy, než je dnes s ohledem na majetkový stav obce a existenci I. stupně připravováno, s možností založení plnohodnotného areálu devítitřídní školy – s možností etapového rozšiřování půdorysu i ploch pro sport, v územně plošně a prostorově výhodnější rovině poloze nejlépe ve středu urbanizovaného území. Viz návrhová část této územní studie. Pokud bude II. stupeň základního školství realizován dle současných záměrů obce, ve výhledu by mohla tato zařízení sloužit bez větších stavebních změn jiným druhům školství nebo po přestavbě jiným potřebným funkcím veřejného vybavení (případně i formou pronájmů, apod.).

Mateřská škola ve výhledu nemusí být uvažována jen jediná o větší kapacitě, lépe mohou být například realizovány odděleně dvě, a jejich umístění může být uvažováno do různých vzájemně odlehklých částí sídla, pokud je to možné, tedy s minimální délkou pěší docházky, nebo ale i do polohy při okraji sídla, kterým je realizován

odjezd ven ze sídla za prací, v tom případě musí být zajištěno klidové prostředí uvnitř areálu (plné oplocení, dostatek zeleně po okrajích areálu apod.). V tomto případě se preferuje před pěší chůzí odvoz dítěte automobilem, spojený s odjezdem a příjezdem rodičů ze zaměstnání. Je to bohužel s ohledem na současný způsob života častý způsob při pracovním vytížení obou rodičů, ovlivňující úvahy urbanistů o situování mateřské školy, kdy příjem jednoho z rodičů nepokryje životní náklady nebo nároky rodiny středně situované sociální vrstvy. Při tomto jmenovaném umístění je stále ještě předpokládán větší podíl dojíždění za prací nežli práce z domova, zda se situace bude vyvíjet více ve prospěch práce z domova, nebo v sídle vzniknou pracovní příležitosti dostupné pěší chůzí, je otevřenou otázkou, návrh koncepce sídla počítá i s těmito variantami, více viz konkrétní návrhová část této územní studie.

#### A.19. POTŘEBNÉ VÝHLEDOVÉ DIMENZE OSTATNÍHO ZÁKLADNÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Střední školy: 0,1 až 0,2 (například školy uměleckého charakteru) až 12 žáků (gymnázium) na 1000 obyvatel, na jedno místo připadá 12 – 30 m<sup>2</sup> podlažní plochy a 50 – 70 m<sup>2</sup> pozemku. Situování těchto škol je obvyklé ve městech. Školy speciální a zvláštní: 1,2 (MŠ), 3,3 (ZŠ), 1,5 (učňovská škola) místa na 1000 obyvatel. Na 1 místo cca 25 m<sup>2</sup> podlažní plochy, a 43 – 45 m<sup>2</sup> pozemku.

Pro sídlo s předpokládaným výhledovým počtem obyvatel je založení škol středního stupně vzdělávání nereálné, nikoliv však nemožné (například soukromé specializované školy).

Kultura: potřeba různých druhů kultury je vždy specifická, může být ovlivněna dostupností a množstvím nabídky, například poblíž hlavního velkoměsta je jiná potřeba nežli v jiných částech republiky. Složky kultury (sál, knihovna – internet, studovna, malá divadelní plocha, apod.) může být součástí školského zařízení, místního obecního úřadu či jiné aktivity v ploše s možností umístit občanské vybavení základní veřejné nebo komerční.

Zdravotnictví: orientačně doporučené urbanistické ukazatele pro zdravotnictví: praktický lékař pro dospělé nad 14 let: 1 úvazek lékaře na 1640 obyvatel, praktický lékař pro děti a dorost 0 až 19 let: 1 úvazek lékaře na 920 obyvatel, praktický lékař gynekolog: 1 úvazek lékaře na 3280 žen, praktický lékař stomatolog: 1 úvazek lékaře na 1250 obyvatel (sídlo a spádová oblast). Ordinance lékaře pro děti / mládež může být součástí školského zařízení (základní školy), ostatní ordinace mohou být součástí staveb pro bydlení nebo staveb komerčních, výhodné by bylo situování v centru sídla.

Obchod: orientační urbanistické ukazatele srovnávající sumář výměr prodejních ploch s počtem obyvatel doporučují cca 1,1, m<sup>2</sup> plochy na obyvatele. Celkem by bylo vhodné uvažovat prodejní plochu nějakého z obchodních řetězců kolem 4000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, situovanou s dostatečně dimenzovaným parkovištěm při hlavní komunikaci. Opět by bylo třeba pro situování takové stavby připravit vhodnou územně plánovací a vlastnickou situaci. Umístění by bylo vhodné na okraji při vjezdu do sídla a pro případné nákupy pro motoristy projíždějící do dalších okolních sídel (Zvole, Černíky, Brezová – Oleško). Blízkost obdobného zařízení v Dolních Břežanech by s ohledem na předpokládané postupné zvyšování počtů obyvatel obce Ohrobec i obcí okolních neměl být problém. Mohlo by vzniknout dokonce i vzájemné konkurenční prostředí mezi prodejny, což dnes ale nefunguje.

Sportovní a rekreačně sportovní sloužící plochy uvnitř území: orientačně by měly být dimenzovány 15 m<sup>2</sup> na obyvatele, tělovýchovná zařízení 4 až 6 m<sup>2</sup> čisté sportovní plochy (například tělocvična) na obyvatele, bez započtení vnitroareálových ploch zeleně, komunikací, ploch pro parkování a ostatních doplňujících zařízení. Ukazatel byl stanoven pro předchozí doby, v současnosti jsou finanční prostředky situovány převážně do jiných oblastí než je klubový sport a sportovní výchova a pro přípravu mladé populace včetně branné přípravy. Plocha pro sportovní zařízení kolem 5 ha, vycházející z ukazatele, je dnes v kapitalistickém světě nereálná, avšak spojení s venkovními hřišti základního školského zařízení pro takový účel ve spojení se školstvím nebo rekreačním sportem pro dospělé je navrhovat jistě žádoucí a rozumné. K základní škole se vždy jako k jedné z nejdůležitějších budov

sídla i společenského života soustřeďovaly knihovny, sály s možností přednášek, schůzí, divadelních vystoupení, koncertu žáků, sportoviště, sokolovny a další aktivity. Proč se tedy takovému modelu (v době, kdy je otázka vlastenecké a fyzické přípravy mladé generace i s ohledem na obranu státu stále více aktuální) bránit či se k němu nevrátit.

## A.20. ÚVAHY O POTŘEBĚ ZALOŽENÍ NOVÉHO CENTRA A CENTRÁLNÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Z historie je jednoznačně patrné, že každé sídlo s dlouhodobým pozitivním urbanistickým vývojem obsahovalo primárně veřejné prostranství obklopené původně zemědělskými budovami, z nichž jedna (dvorec, statek) mohla být a byla obvykle v pozici místního vůdčího a obranného postavení; v následném středověkém a pozdějším vývoji, pokud se sídlo osvědčilo či případně stalo významnějším, se jednalo o zachování tohoto centrálního prostoru jako místa setkávání obyvatel, obchodování, případně i s významem obranným, a o tři významné budovy (pokud pomineme významná velká sídla s hradem či zámek a klášterem – nositeli moci a vzdělání), a to o radnici, kostel a školu, obvykle situované na tomtéž významném místě obce, nejčastěji a nejlépe společně situované v tomto centru sídla (těžišti) s veřejným prostranstvím (náměstím). Oproti historicky vzniklé a primárně potřebné vodní nádrži se v centrálním veřejném prostranství uprostřed sídla posléze jednalo (zejména v městském prostředí) o kašnu. V podstatě ale centrum sídla obvykle obsahovalo v těžišti zástavby významný veřejný centrální prostor, kde se odehrávaly veškeré základní složky občanského vybavení. Význam a společenská i urbanistická vhodnost (princip) ponechání, potvrzení stávajícího či založení nového centrálního prostoru sídla v jeho těžišti s jmenovanými budovami zde soustředěnými se zachoval a je platný do současnosti, byť novodobé dějiny v územním rozvoji ne vždy takové situování respektovaly, potvrdily, ponechaly nebo považovaly za důležité. V některých případech, jako tomu je i u Ohrobce, význam původního centrálního prostoru zcela pominul, původní centrum s veřejným prostranstvím se dostalo na okraj zástavby, sakrální stavby se zde neobjevily s ohledem na původní velikost sídla, škola vznikla nikoliv na významném místě, ale na místě zapadlém u čističky odpadních vod ideový význam školství popírající.

Z hlediska civilní ochrany bylo centrální veřejné prostranství a výše uvedené stavby v tomto centrálním prostoru rovněž potvrzovány, u škol a radnic byly obvykle uvažovány kryty a zařízení CO, včetně vedení v krizových situacích, zásobování a nouzového ubytování, veřejné prostranství umožňovalo soustředění obyvatel pro evakuaci v nouzových stavech.

O funkcích, tvarech, rozměrech návsi, náměstí či veřejného prostranství vůči budovám jej vymezujících se pojednává poučně, a přiměřeně a částečně použitelně i pro náš případ v knize Camillo Sitte: Stavba měst podle uměleckých zásad. Sice se jedná o veřejné prostory v centrech historických měst, je třeba hledat ale i styčné body, které pomohou některé zásady přenést i na veřejná prostranství novějších urbanistických struktur (drobnějších sídel, vzniklých neplánovaně), veřejná prostranství uvnitř nekompaktní rozptýlené zástavby, apod. Dle zásad a úvah v knize jmenovaných lze hodnotit a navrhovat parametry takových veřejných prostorů či hodnotit, co s již existujícími prostory učinit, aby byly funkční, alespoň částečně funkční, lidskými smysly uchopitelné a obyvatelné, příjemné pro pobyt a obklopeny pro sídlo významnými budovami. Klimatické změny spočívající v poslední době v oteplování a snížení množství srážek vedou k úvahám, jak zakládat taková prostranství, která známe například z jižních evropských sídel, kde takové veřejné prostory jsou po celý rok trvale užívané, frekventované, obývané, vyhledávané k návštěvě významných budov, k setkávání, setrvání, ke kontaktům, k trhům, ke konzumaci jídel ve venkovních prostorech, tj. k společnému / společenskému životu v otevřených venkovních prostorech mimo obydlí a mimo klidovou čistě obytnou část sídel.

Sídlo určité velikosti by mělo mít svůj veřejný centrální prostor, ať již jej nazveme dle utváření a charakteru sídla náves nebo náměstí, a to i v případě, že se vesměs jedná o zástavbu individuálními izolovanými stavbami na pozemcích s vlastní zelení, a nikoliv o městskou kompaktní zástavbu. Náves je obvykle chápána jako prostor

uprostřed oplocených pozemků se zemědělskými usedlostmi, náměstí je chápáno spíše jako prostor vymezený budovami, které jej obklopují kompaktněji, kdy v přízemí těchto budov jsou situovány obchody a služby obyvatelům sídla. Sídla menší velikosti mohou veřejný prostor mít v kombinaci obou charakteristik. Obec Ohrobec se vyvíjí v předměstské sídlo, relativně drobnější satelit, který, byť je v blízkosti města, by si zasloužil s ohledem na výhledovou velikost a počet obyvatel takové centrální veřejné prostranství, byť potřeba služeb obyvatelstvu nebude takového rozsahu, že by se prostor stal významným silně frekventovaným místem, a některé služby jsou porůznu saturovány a v obci rozptýleny (restaurace, smíšený obchod), nebo je k jejich dosažení třeba obec opustit. Součástí takového veřejného prostranství nebo v návaznosti na něj bývá i veřejná parkově upravená plocha, která v sídle Ohrobec / Károv dosud chybí. Budovami uzavřené nebo polouzavřené veřejné prostranství nazýváme náměstím, byť jsme dosud zvyklí sídlo Ohrobec považovat spíše za obec, příměstskou ves. Její charakter se však již významně změnil a ještě bude měnit na příměstský satelit bez zemědělské výroby jako její základní funkce, kde by však nemělo dojít k situaci, že bude sloužit jako domov pro přespání, odkud všichni do města Prahy denně směřují za prací, nákupy a službami.

Z významných principů obsažených ve výše uvedené staré, ale stále pro urbanisty aktuální a zajímavé publikaci rakouského urbanisty a architekta (1843 – 1903), lze uvést:

Posláním veřejného prostranství – dále jej můžeme nazývat jako náměstí je, dle jmenované publikace, v ústředním bodě sídla nebo jeho části, při křižovatce významných cest a uprostřed tržiště zástavby umožnit setkávání obyvatel při veřejném životě, vytvořit prostor pro dostatečné vnímání významných staveb, které by jej měly obklopovat, případně částečně vyplňovat, ke zvýšení jejich celkové působivosti. Je to prostor vymezený budovami, z nichž nejvýznamnější stojí v kompozičně prostorově nejvýznamnějším místě, v průhledu, na nejvyšším místě, apod. V takovém místě byly situovány radnice, kostely, školy. Prostor by to měl být pocitově příznivý, rozměry i atmosférou vlídný a přehledný, dokonce malebný, s budovami vytvářejícími kulisy rovnocenných rozměrů tomuto náměstí, nikoliv, aby oko v nedohlednu hledalo ukončení prostoru budovou a vítr zde nabíral na intenzitě. Jako účelné se jeví zachovat v prostoru místo na kašnu, fontánu – zavlažující ovzduší v tropických dnech, nemít z náměstí parkoviště, nýbrž prostor pro obývání návštěvníků, mít místo pro umístění uměleckého díla, sochy, kterému nesvědčí rozsáhlé nevládnuté a lidskému měřítku cizí rozlohy, nýbrž stěna náměstí s vyhovujícím neutrálním pozadím, ne střed náměstí, který by měl být volný. Přirozeně vyšlapané cesty vytvoří netknuté asymetricky umístěné ostrůvky, kam je vhodné umístit umělecká díla, kašny a klidové aktivity. Nikdy to není geometrický střed prostoru. Ulice do náměstí ústily v rozích. Veřejná prostranství je možné a vhodné tvarovat, třeba do více navazujících, asymetrických prostorů, přísná geometrie jim nesvědčí, je to v člověku zakódováno ze středověku. Náměstí je vhodné co nejvíce pocitově prostorově hmotami uzavřít. Je to sdílení pocitu bezpečí, poznání ukončených rozměrů. Pravidlem u našich předků také bylo na náměstí vyústňovat jenom jednu ulici, jednu dopravní vazbu, nikoliv pravoúhle křížit dvě ulice uprostřed nebo v rohu náměstí. Při bližším studiu se ukazuje, že klasický princip vyústění ulic jako lopatek turbín je výhodný, protože umožňuje z každého místa nanejvýš jediný pohled ven z náměstí a jediné porušení celkové uzavřenosti náměstí, tedy motivu, pro který je náměstí budováno. Způsob uzavírání náměstí je různý, například i sloupovou síní, branou, apod., tedy jakoukoliv vnímatelnou hmotou. Situování vstupů do náměstí v rozích mělo původně za středověku, ale i v novověku při tvorbě barikád nebo omezení stělny do celého odkrytého prostoru obranný charakter.

Tvar náměstí a jeho velikost je vždy ve vztahu k jeho budovám, vhodný vzájemný poměr vodorovných a svislých rozměrů a hmot je základem pro příznivý vjem a obyvatelnost. U rozlehlých náměstí se zcela uvolňuje vztah mezi náměstím a na něm stojícími budovami, protože na nich stojící budovy již nemají žádný vztah k rozměrům náměstí, vypadají spíše jako solitéry ve volném prostoru, v rozlehlém prostoru se návštěvník ztrácí, necítí příjemně, bezpečně, nestačí vnímat prostor jako celek, oko neumí vnímat detaily. Rozměr náměstí může jak potlačit význam budovy, protože ji nevnímáme celou (to platí zejména pro velmi malá náměstí), tak potlačit její působení, upírat jí význam, důležitost, a zmenšovat ji nevhodně opticky, způsobit její ztrátu v rozlehlém prostoru (to platí zejména pro rozlehlá náměstí). Uzavření náměstí může napomoci i blízký vystupující terénní útvar pohledově uzavírající vymezený prostor nebo vytvářející kulisu pozadí, umocněný hmotami dřevin a pocit bezpečí

(náměstí v kotlině, náměstí měst či návsí obcí v hornatých oblastech s horami v zadním plánu).

Vhodná velikost náměstí dle výše uvedených kritérií vnímatelnosti a obyvatelnosti a příznivých pocitů z prostoru závisí nejen na měřítku prostoru a budov jej vymezujících, ale i na velikosti dominantní budovy daného náměstí. Její výška od paty v úrovni dlažby až k hlavní římse, má být úměrnou k délce kolmice od průčelí budovy k protilehlé straně náměstí. K porovnávání se užívá dominující budova (budovy), jako například radnice, průčelí kostela, apod., ať již se jedná o náměstí souměrná, nesouměrná, šířkové náměstí; na náměstích jsou přijatelnější stejně vysoké budovy, vytvářející pocitově jistotu, kázeň, uklidnění. Pokud se týká vztahu délky a šířky náměstí, přesná pravidla zde nemají význam, vše záleží na záměru perspektivního působení a pozici pozorovatele, kterou můžeme ovlivnit tvarem náměstí a cest na něm. Z historie se lze poučit, že zcela čtvercová geometricky zcela souměrná náměstí jsou vzácná a mohou být nepřítlačně působivá, právě pokud by i budovy na něm byly postiženy souměrností (situování na osu), dlouhá náměstí ztrácí půvab a účinnost, pokud jejich délka je trojnásobná šířky. Prostorový účinnost se ztrácí, pokud některá ze stran náměstí je hmotově neuzavřena, nebo pokud je náměstí postiženo zaústěním širokých ulic či jejich vedením podél či napříč náměstím. Nejškodlivěji působí velká náměstí na okolní stavby, které se úměrně k nim nemohou zvětšit. Velkým otevřeným náměstím se vytýká také jejich zdravotní škodlivost, protože jsou více náchylná k víření a proudění vzduchu, prachu a vedra, protože stíny z budov zdaleka nezastíní kamenné povrchy kumulující a odrážející účinky slunečního záření, přičemž výsadba zeleně není pro náměstí řešením, protože náměstí činí nepřehledným a pro účel zeleně je lepší zakládat parky. Parter náměstí činí nečitelná i plná parkoviště a rozsáhlé dopravní prostory pro motorovou dopravu v pohybu, způsobující vjem neuspořádanosti, nebezpečí a chaosu. Pokud parkoviště na náměstích obsahují výsadbu dřevin, vzniká rovněž pocit nepřehlednosti. Ostatně mnohá náměstí, která slouží jen jako jedno velké parkoviště nebo křižovatka, jsou odstrašujícím příkladem veřejného centrálního prostranství sídla. Naopak mnohá sídla v Německu nebo Itálii, která mají zachytaná parkoviště na okraji zástavby, nebo v podzemí, jsou dobrým vzorem. Náměstí jsou pak prostorem, kde lidé mohou setrvat, konzumovat občerstvení, pokrmy, nápoje, sledovat koncerty, obchodovat apod.

Členění náměstí objektem situovaným v jeho prostoru může vyvolat jeho vhodnou nepravidelnost, příznivě narušit jeho osovost, umožnit vytvoření chráněných zákoutí, rozdělovat velikost náměstí, vše opět záleží na velikosti a tvaru stavby vložené do prostoru náměstí či do půdorysu náměstí vybočující. Z historie je v nás zakotveno příznivě vnímané nepravidelné rostlé náměstí nebo několik prostorů hmotově dělených a následných, nežli jeden přísně geometrický rozlehlý prostor, což bylo často pochybení v zakládání nových urbanizačních struktur ještě i v nedávných dobách panelové výstavby velkých obytných celků. V současných městech, kde nedílnou součástí života je i pohyb automobilové dopravy, nelze dopravu zcela vyloučit z náměstí, ať již jeho průjezd motorovou dopravou, nebo parkování osobních vozidel návštěvníků. Pak tato funkce nesmí být dominantní, naopak musí být utlumena ve prospěch pohybu a bezpečnosti chodců; je to legitimní novodobý požadavek na vlastnosti veřejného prostranství. Pokud takové prostranství obsahuje dřevinnou zeleň, měla by být situována do jednoho zvoleného místa, nikoliv rozptýlena po náměstí, které pak ztrácí přehlednost, jednotu a ucelenost volného prostoru.

Přehledná a poměrně příjemná kamenná náměstí s převážně klidovou, zejména pěší dopravou mají příznivé rozměry kolem 40, 50 až 60 m, přičemž v úvahu je třeba vzít výšku budov, které veřejné prostranství obklopují. Výška budov historických náměstí je 4 či 5 podlaží (zástavba na Starém Městě), která je srovnatelná s cca 6 až 7 podlažími v přepočtu na současné výšky podlaží obytných budov. Například náměstí Uhelný trh v Praze je o cca 40 – 50 m a obdobné výšce zástavby, tedy pro nižší zástavbu může být prostor i menší. Pro zástavbu do 3 nadzemních podlaží a se šikmou střechou bude třeba volit rozměry veřejného prostranství náměstí Ohrobce umírněně, vytvářející příjemné vjemy.

Například Staroměstské náměstí o rozměru cca 100 x 80 m jakožto jedno z nejdůležitějších náměstí Prahy, se zástavbou kolem něj převážně uzavřenou a vysokou výše uvedených 4 až 5 nadzemních podlaží a šikmých střech, pokud nepočítáme současné důležité a podstatné spolupůsobení hmotově a výškově významných staveb kostelů a radniční věže, se jeví pro potřeby okolního hlavního města velikostí jako úměrné, nikoliv však příjemné a útulné. Pro představivost a doplnění lze uvést i náměstí nepřehledná obsahující parkové plochy a významné komunikace:

Karlínské náměstí část s parkem 150 x 290 m od stavebních čar, mimo prostor kostela. Náměstí Jiřího z Poděbrad: 160 x 260 m. Pražského povstání 130 x 180, Náměstí Míru 170 x 200 včetně kostela.

Pokud se budeme výše uvedená pravidla tvorby náměstí a informace snažit použít pro vytvoření příjemného prostoru náměstí – veřejného centrálního prostranství v Ohrobci - můžeme dospět k těmto závěrům:

Z hlediska základních urbanistických principů a vazeb je v Ohrobci veřejný centrální prostor vhodný a legitimní, nejen například jako zastávka městské hromadné dopravy, ale jako centrální prostor vyjadřující identitu obce a místo důležité pro výhledové umístění důležitých budov, byť v současnosti jsou situovány jinde. Vhodné bude vstupovat do náměstí na jeho nárožích, vhodné bude zmenšit jeho rozměry s ohledem na výšky okolních budov, případně jej rozčlenit, vhodné bude pokud možno prostor alespoň částečně uzavřít, ať již by se jednalo o hmoty budov, překrytí nad hlavními pěšími komunikacemi, kompaktní zeleň, případně i objekty zastávky hromadné dopravy, apod. Vhodné by mohlo být i v části náměstí vytvořit hmotu významnější stavby, členící prostor náměstí, nebo vystupující z regulační čáry jednoho z průčelí náměstí, pokud by byla potřeba či vhodnost takové stavby v prostoru nalezena. Vhodné by bylo vytvořit vodorovnou plochu náměstí, zvedající se terén vytváří podvědomý neklid z nutnosti překonání výšky, z nebezpečí při náledí, cíle v tomto směru působí podvědomě opticky obtížněji a méně dostupné.

Pokud budeme výše uvedená pravidla tvorby náměstí a informace konfrontovat s možností návrhů centrálního prostranství v řešeném prostoru a jeho potřebou, můžeme dospět k těmto závěrům:

Z hlediska urbanistických vazeb je v těžišti zástavby Ohrobce veřejný centrální prostor vhodný a legitimní, nejen jako dopravní terminál dopravy MHD. Toto těžiště se jeví vhodné situovat v místech již dříve uvažovaných při ulicích Károvská – V Zahrádkách. Vhodné bude vstupovat do náměstí na jeho nárožích, vhodné bude zmenšit jeho rozměry s ohledem na výšky okolních budov, například velikost 40 x 30 m, případně jej rozčlenit, vhodné bude pokud možno prostor alespoň částečně pohledově a hmotově uzavřít, ať již by se jednalo, jak je výše uvedeno o hmoty budov, hmoty na zastávkách autobusů, překrytí nad hlavními pěšími komunikacemi, apod., pokud to bude možné. Možnosti zde budou omezené.

Vhodné by mohlo být i v části náměstí vytvořit hmotu významnější stavby, členící prostor náměstí, nebo vystupující z regulační čáry jednoho z průčelí náměstí, pokud by byla potřeba či vhodnost takové stavby v prostoru nalezena.

Vhodné by bylo i vytvořit vodorovnou plochu náměstí, zvedající se terén vytváří podvědomý neklid z nutnosti překonání výšky, z nebezpečí při náledí, cíle v tomto směru působí podvědomě opticky obtížněji a méně dostupné. Vhodné by bylo situovat v náměstí na pohledově výrazné místo či průhled lokální dominantu nebo výtvarné dílo (sochu, kašnu, apod.). To vše zvolené místo umožňuje.

V území náměstí navrhnout zpevněnou plochu náměstí v části jen opatřenou dlažbou, v části pak městským mobiliářem - s možností posezení, pro setkání obyvatel, dočasné či krátkodobé atrakce, koncerty pod širým nebem, apod., včetně případné fontány, pítka, kašny, apod. Zpevněnou plochu opatřit vhodnou dlažbou. Stromy s menšími korunami, pokud by zde měly být situované pro zajištění stínu, osadit do dlažby s kovovým roštem, případně kovovou ochranou kmene.

V daném případě, kdy se bude zřejmě jednat o náměstí jen částečně kompaktně sevřené po obvodě stavbami s parterem obsahujícím obchody a službami, o náměstí novodobé, v nových otevřených urbanistických strukturách, je možné uvažovat například částečně i zatravněné plochy, případně pokryvy nízké půdopokryvné keřové zeleně (tzv. „bodendecker“, nebo též „groundcover“), s možnou, ale množstevně i prostorově omezenou a pečlivě zvolenou výsadbou stromů ve vydlážděných i v zatravněných plochách. V území bude vhodné navrhnout plochu pro venkovní setrvání pokud možno v nejvíce zklidněné a nejméně hygienicky konfliktní poloze (z hlediska hluku a spalin z provozu motorové dopravy) se zelení pro krátkodobé setrvání a rekreaci tak, aby dřevinná zeleň nebyla v neprospěch orientace v prostoru, přehlednosti, průhledů, a prostorové kompozice. V tomto prostoru lze umístit případně i herní prvky pro děti.



V území náměstí navrhnout plochu pro konání případných trhů, s možností instalace vlastních prodejních stánků nebo stolů (které lze snadno složit a rozložit), například i v návaznosti na navrhované obchodní zařízení v budově.

V území navrhnout prostor (prostory) pro výtvarné dílo (výtvarná díla), případně kašnu, fontánu, reklamu. Každá ze jmenovaných staveb vyžaduje prostor jiné charakteristiky. Jedno či dvě místa se doporučuje vybrat tak, aby je bylo možno využít pro situování plastiky, tedy aby byla socha či sousoší tváří orientována do prostoru, a v tomto natočení i dobře nasvícena světlem (nevhodné například umístit čelem proti svitu slunce, tedy čelem na sever, pokud by nebyla chráněna například stříhaným plotem, zídou, skupinou dřevin, apod.).

Parkování osobních vozidel by mělo být z předmětného veřejného prostoru vymístěno na samostatné parkoviště mimo náměstí nebo do podzemí náměstí či okolních budov.

K danému tématu lze ještě vzpomenout Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy, Strategie rozvoje veřejných prostranství hlavního města Prahy, IPR Praha, Kancelář veřejného prostoru, 06/2014; byť se jedná o Prahu, respektive o náměstí městských obytných celků či městských částí (původních obcí mimo velkou Prahu), obecné zásady jsou velmi obdobné:

Kvalitní veřejné prostranství by mělo být především obytné, tj. bezpečné, vstřícné, atraktivní a svými funkcemi potřebné pro všechny skupiny obyvatel a jejich běžný denní život, setkávání, zdravé, živé, komunikativní, smyslově podnětné a krásné, estetické. Mělo by mít lidské měřítko, umožňovat co největší škálu dobrovolných činností. Průběžná kvalitní údržba, úklid a obnova jsou stěžejním předpokladem jejich kvality a návštěvnosti. Veřejná prostranství by měla vybízet k pěšímu pohybu a pobývání. Obytné kvalitě by měla být podřízena dopravní a technická infrastruktura, dopravní řešení mnohde celý prostor degraduje na dopravní prostor s negativními dopady hluku, nečistoty ovzduší, ruchu, nebezpečí. Místo nesmí být anonymní, mělo by být výrazové a vzhledově charakteristické a jedinečné, orientačním bodem sídla.

Preference uspořádání prostoru dle druhů dopravy: pěšky, veřejná doprava, na kole, autem. Princip zkldňování dopravy, snížení rychlosti. Zachovat přímé trasy chůze k cílům, bez zacházek. Vhodné je snížení chodníků do úrovně vozovek a rozlišení například charakterem dlažby, jejím materiálem, barevností, apod., nebo naopak zvýšení vozovky na úroveň chodníků, způsobující nezbytnost snížení rychlosti vozidel a větší opatrnost řidičů. Volba materiálů a vzhled prvků pro pěší a motorový pohyb, sjednocení barevnosti a stylu přispívá ke sjednocení vzhledu veřejného prostranství. Kombinace povrchů pro různé druhy využití prostoru: například hladší pohodlnější povrch pro pěší a cyklisty, jasné odlišení v jedné úrovni pro motorovou dopravu, vše sladěné v jednom odstínu. Strom vhodně situovaný ve veřejném prostoru zvyšuje jeho pobytovou kvalitu. Večerní nasvětlení může být velmi příznivé pro vnímání estetiky i bezpečnosti prostoru. Mohou být zdůrazněna výtvarná díla, hmoty. Umělecké dílo aktivuje místo a jeho obyvatelnost. Lavičky čelem do prostoru. Schodiště (pobytové schody) může být vhodné i pro posezení (za předpokladu stálého a průběžného úklidu). Pro reklamy se veřejné prostranství náměstí jeví jako zcela nevhodné, případně je možno na náměstí vyčlenit jedno místo pro daný účel, případně umístit na fasádu budov a sjednotit vzhledově.

Pracovní verze téhož dokumentu, 05/2015:

Veřejná prostranství mají být primárně rozvíjena tam, kde je stabilizovaná urbanistická struktura. Jsou hlavní složkou ovlivňující kvalitu prostředí sídla. Měla by být co nejvíce flexibilní. Primárně musí být rozvíjena pomocí jednoduchých nenáročných prostředků. Náměstí pomáhají zvýšení čitelnosti, orientace a kvality prostředí sídla tj. mj. užitím typu zástavby, který je pokud možno odlišný otevřený, rozptýlený či méně srozumitelný a uchopitelný okolní struktuře sídla. Vnímání veřejného prostranství tvoří i architektura a vzhled okolních staveb a jejich bezprostřední parter a použitelnost prostranství (meeting pointy, apod.).

Zeleň umožňuje organizaci území, pohyb v něm, jeho čitelnost, vnímání (nízká zeleň – zatravnění x vysoká zeleň, je nutno ji ale užít přiměřeně, aby náměstí bylo přehledné a zelení nebylo přeplněno.

Tzv. paměť místa by měla být zahrnuta do úvah nad dalším rozvojem veřejného prostranství. Například přiznání historických cest, naznačení rušených cest, historických stop, příběhu místa, apod., pokud takové prvky

jsou k dispozici u navrhované polohy. Vyzdvihnout či zvýšit, případně založit jejich individualitu. Obraz veřejného prostranství – náměstí – by měl být individuální kvalitou a charakterizovat i určit směr vjemu celého okolního prostředí sídla (sídlíště), dané lokality.

Sídlo Ohrobec obsahuje stávající náves, původní centrální historicky vzniklý prostor kolem původního urbanizačního jádra, proto se nabízí otázka, proč jej nevyužít a neupravit na veřejné prostranství náměstí a vytvořit potřebný veřejný prostor právě zde.

K tomu lze pouze konstatovat, že centrální prostor v daném místě již dávno není těžištěm zástavby ani takto využitelným prostorem. Nemá potřebný význam, možnost pohledového uzavření, vytvoření místa setkávání a veřejného využití, nedává prostor pro vytvoření zpevněného náměstí, je spíše sportovně rekreačním přírodním prostředím, dnes již v okrajové, pro sídlo podružné poloze s procházejícím biokoridorem a rybníky, jejichž zrušení nebo podcenění by bylo urbanistickým pochybením. Proto je hledána náhrada, nejlépe v těžišti existující zástavby, kam by se v budoucnu mohla přemístit radnice, soustředit služby, další potřebné občanské vybavení apod., a vytvořit navštěvovaný frekventovaný prostor zajišťující svébytný vjem a jedinečně charakteristický pro sídlo a pro základní orientaci v něm.

Tím není řečeno, že je možno nebo doporučeno rezignovat na původní historicky vzniklý centrální prostor Ohrobec; tento prostor by mohl získat poněkud jiným směrem orientovaný význam, daný současným stavem, přírodní daností – existencí potoka, rybníků, ÚSES, vstupní cesty do obce od východu i údolím od Vltavy ze západu. Mohl by být spolu s existující restaurací zónou krátkodobé rekreace, turistiky, občerstvení, i krátkodobého sportovně - rekreačního využití obyvatel sídla i jeho návštěvníků, případně i v návaznosti na ubytovací i nebytové služby tohoto původního centra, které ostatně územní plán již nabízí a předpokládá. Přestavba území kolem tohoto prostoru má poměrně velký potenciál vzniku bydlení i pracovních příležitostí – služeb, i výjimečného situování (například muzea techniky, zoologického koutu, malého pivovaru, kam by byly lákány návštěvy, apod. Autoru této územní studie je znám případ, že zcela neznámá anonymní malá obec se stala známou a navštěvovanou poté, co majitel desítky osobních vozidel české výroby - veteránů – je umožnil shlédnout na svém statku ve stanovených dnech veřejnosti (Retroautomuseum Strnadice). Doprava v pohybu i v klidu musí však být řešena nikoliv na úkor kvality a bezpečnosti obytných prostor uvnitř sídla.

V souvislosti s potřebou založení centrálního veřejného prostranství sídla je třeba zmínit i potřebu tvorby podružných veřejných prostranství.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, již v roce 2006 obsahovala v § 7 ustanovení, ukládající, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené funkce se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry nenezapočítávají pozemní komunikace. Plochy veřejných prostranství obsahují obvykle veřejnou parkovou zeleň, případně s dětskými hřišti, zpevněnými prostranstvími apod. Platný územní plán Ohrobec takové plochy obsahuje pod značkou ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, tato plocha supluje plochu vedenou obvykle jako parky a parkově upravené plochy, která v tomto územním plánu není obsažena. V Ohrobcu je možno takovou plochu přiznat (s jistou benevolencí) jen části pozemku č. parc. 506/7, k. ú. Ohrobec, ve vlastnictví Obce Ohrobec, který je však převážně veden v ploše OV. V Kárově taková plocha neexistuje, není ani územním plánem vymezena, a ani na ni nebylo v historii myšleno. Pouze Zálepy obsahují v současnosti veřejné prostranství na č. parc. 214/12 a 214/13, k. ú. Lhota u Dolních Břežan ve vlastnictví Obce Dolní Břežany. Jsou to vše ale výměrou velmi malé plochy veřejných parkových prostranství v porovnání se zastavěnými a zastavitelnými plochami sídla.

Je pochopitelně možno uvážit a připustit, že při zcela dominujícím typu zástavby izolovaných staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci na pozemcích zahrad, a při poloze sídla obklopeného rozsáhlými lesními porosty zeleně, potřeba plochy veřejného parku, případně veřejné plochy oddychu nebo parkově upravené plochy s dětskými hřišti, není zcela aktuální, či tato situace potřebu parku příliš nevyvolává. Také lze argumentovat, že výše uvedená vyhláška č. 501/2006 Sb. byla k 01.01.2024 zrušena. Přesto lze doporučit, aby vznik nové parkové

plochy použitelných parametrů a terénní konfigurace byl v urbanistické koncepci sídla zvážen, a to až již v klidové poloze v návaznosti na plochy přírody, při plochách pro sport dětí a mládeže, u ploch komerční vybavenosti apod.

#### **A.21. POTŘEBA OBCHVATU OBCE A MOŽNOST DOSTUPNOSTI OSADY ZÁLEPY**

Obec Ohrobec je napojena po pozemní komunikaci III. třídy (silnicí 10115 Břežanská, Zvolská) přes Dolní Břežany na komunikaci II/101 aglomerační okruh, nebo na (vnější) Pražský okruh (D0, E50), které zajišťují napojení obce na komunikační systém hlavního města Prahy a jejího širšího okolí. Nejbližší napojení na D0 je severně od Dolních Břežan, na existující mimoúrovňovou křižovatku u Písnice. Dolní Břežany mají v platném územním plánu navržen východní obchvat obce, který dosažení tohoto propojení urychlí, aglomerační okruh je v tomto územním plánu veden tak jako dosud středem Dolních Břežan (ulice Zbraslavská, Ke Zlatníkům).

Silnice III/10115 je sběrnou komunikací, zajišťující Ohrobeci a dalším sídlům základní radiální směr příjezdu do Dolních Břežan a zejména k hlavnímu městu Praze za prací a vyšší občanskou vybaveností, a z toho důvodu je v tomto místě cca na okraji Prahy jednou z poměrně značně vytižených komunikací, která z titulu vzniku trasy v historických dobách prochází centry obcí velmi dopravně komplikovaně. Její zátěže plynou z rozsáhlých obytných a rekreačních ploch sídel Březová - Oleško, Černíky, částečně případně i z obce Okrouhlo a Zahořany, ze Zvole, a z vlastní zástavby Ohrobce, Károva a části Zálepy. V součtu je to v současnosti cca 5700 až 6000 trvale bydlících obyvatel nebo i více (dle sčítání počtu obyvatel v obcích: Březová – Oleško 1432, Černíky 192, Okrouhlo 808, Zvole 1961, Ohrobec bez území Zálepy 1535 obyvatel, se Zálepy cca 2000), údaj o sezónních obyvatelích nelze zjistit. Jmenovaná sídla Březová, Oleško, ale i Černíky, Nová Zvole a Zvole mají rezervy v zastavěných územích i navrhovány další rozvoj, který povede k dalšímu zvyšování dopravních zátěží. Dolní Břežany na tuto situaci reagují východním obchvatem, obsaženým v platném územním plánu, Územní plán Ohrobec po změně č. 1 v platném znění na svém území nemá v závazných textech a závazných výkresech návrh trasy přeložky ani jako územní rezervu nebo koridor zanesen, byť již Územní plán sídelního útvaru Ohrobec z devadesátých let (ADO, Ing. arch. Miloš Parma, květen 1993) takovou komunikaci již vizionářsky obsahoval. Komunikace bude v Březové nižších zátěžích, Černíky a Novou Zvoli míjí, a tak se nabízí zejména obchvat center Zvole a Ohrobce. Platný Územní plán Zvole obchvat obce zatím rovněž neobsahuje.

Od jižního okraje obce Zvole se z výše uvedené komunikace odpojuje pozemní komunikace III/1042 na Okrouhlo, Zahořany a Jílové u Prahy, tato trasa směř na Jílové však je duplicitní s radiálními trasami přes Libeň (III/10114), Libeň (III/00315) nebo Psáry (II/105 – dnes hlavní směr z Prahy na Jílové). Proto tranzitní automobilová doprava po komunikaci III/10115 není považována v současnosti ani po výstavbě D3 za významnou (vztah Vrané nad Vltavou – Okrouhlo – Jílové není pro řešené území až tak zásadní, pouze může znamenat jisté avšak zřejmě zcela nepodstatné odlehčení předmětné komunikace při pohybech produkovaných zástavbou Březová – Oleško – Černíky – Zvole.

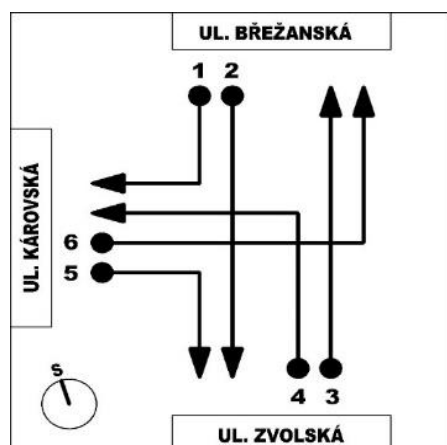
Na komunikaci III/10115 bylo k datu pořizování této územní studie provedeno měření intenzit dopravy. Pro měření bylo zvoleno stanoviště záznamů na křižovatce tvaru T hlavní ulice Břežanské – Zvolské (III/10115, která v křižovatce mění název) s vedlejší ulicí Károvskou (vedlejší ulice opatřena značkou P6 Stůj, dej přednost v jízdě), v jihozápadním kvadrantu křižovatky, neboť je místem, na kterém lze zjistit zátěže na ulici Břežanské při této křižovatce, zátěže na ulici Károvské u této křižovatky, i zátěže na ulici Zvolské v centru obce Ohrobec, respektive lze s určitou chybou tvrdit, že se jedná o hodnotu při vjezdu do obce Ohrobec od Dolních Břežan a odhad při vjezdu do obce od Zvole, pokud připustíme, že v předmětné křižovatce je od hodnot při vjezdech do obce po hlavní silnici již nepříliš významná odchylka způsobená počty pohybů motorové dopravy z části zástavby obce Ohrobce - z obytné zástavby při obou vjezdech do obce.

Intenzity dopravy na pozemních komunikacích jsou dostupné na webových stránkách Ředitelství silnic a dálnic, a jsou aktuální ze sčítání provedeného naposledy v roce 2020. V podrobných výsledcích je však oblast Dolní

Břežany – Oleško (komunikace III/10115) bez měření, měřena je pouze III/1042, sčítací úsek 1-6080, s ročním průměrem denních intenzit dopravy v součtu všech typů vozidel za 24 hodin pro všechny dny 1464, pro pracovní dny 1578.

Měření intenzit dopravy na pozemní komunikaci III/10115 bylo proto provedeno autorem této územní studie, a to provedeno za optimální běžné situace pro zjištění obvyklých průměrných dat, ve všední pracovní den – ve středu, tedy uprostřed týdne, dne 22. 05. 2024, od 5.00 hod. do 21.00 hod., východ slunce 5.06 hod., západ slunce 20.51 hod., za běžných klimatických podmínek, zpočátku zataženo, občasné srážky, poté oblačno, k večeru až polojasno, bezvětří, 14 až 21°C, v období, kdy již množství objektů pro rodinnou rekreaci ve všech výše jmenovaných sídlech je již po zimě užíváno pro pobyt a dojíždění za prací do hlavního města Prahy, pokud již nejsou obydleny trvale. Zaznamenány byly všechny druhy dopravy ve všech směrech včetně všech linek autobusů Pražské integrované dopravy (331, 333, 344), včetně cyklistů (počet pohybů cyklistů cca kolem 50 jízd). Množství pohybů v den pracovního klidu a pracovního volna: předpokládají se zátěže menší než v pracovní dny. Zjištěné hodnoty byly povýšeny odhadem o noční hodnoty, které nebyly zjišťovány, kdy jsou realizovány dopravní pohyby o minimálních počtech.

Směry jízdy (číslováno po směru pohybu ručiček u hodinek):



- 1 – směr jízdy z ulice Břežanské do ulice Károvské (odbočením vpravo z hlavní ulice od Dolních Břežan do Károva),
- 2 - směr jízdy z ulice Břežanské do ulice Zvolské (průjezd křižovatkou po hlavní silnici z Dolních Břežan k historické části obce),
- 3- směr jízdy z ulice Zvolské do ulice Břežanské (průjezd křižovatkou po hlavní silnici z historické části obce Ohrobec směrem na Dolní Břežany),
- 4 – směr jízdy z ulice Zvolské do ulice Károvské odbočením doleva (směr od historické části obce Ohrobec do Károva),
- 5 - směr jízdy z ulice Károvské do ulice Zvolské odbočením doprava (směr od Károva k historické části obce Ohrobec),
- 6 – směr jízdy z ulice Károvské do ulice Břežanské odbočením doleva (směr od Károva k Dolním Břežanům).

Počet pohybů vozidel:

| měřená hodina | směr jízdy |       |       |       |       |       | Σ        |
|---------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
|               | 1 (<)      | 2 (v) | 3 (^) | 4 (<) | 5 (v) | 6 (^) |          |
| 00 – 01       |            |       |       |       |       |       | neměřeno |
| 01 – 02       |            |       |       |       |       |       | neměřeno |
| 02 – 03       |            |       |       |       |       |       | neměřeno |
| 03 – 04       |            |       |       |       |       |       | neměřeno |

ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC

|         |      |      |      |     |     |      |          |
|---------|------|------|------|-----|-----|------|----------|
| 04 – 05 |      |      |      |     |     |      | neměřeno |
| 05 – 06 | 003  | 015  | 093  | 001 | 003 | 051  | 166      |
| 06 – 07 | 017  | 078  | 294  | 004 | 005 | 113  | 511      |
| 07 – 08 | 049  | 114  | 407  | 016 | 028 | 177  | 791      |
| 08 – 09 | 053  | 102  | 266  | 012 | 014 | 111  | 558      |
| 09 – 10 | 038  | 110  | 157  | 016 | 012 | 071  | 404      |
| 10 – 11 | 050  | 122  | 152  | 008 | 016 | 068  | 416      |
| 11 – 12 | 045  | 134  | 121  | 019 | 019 | 055  | 393      |
| 12 – 13 | 060  | 141  | 159  | 019 | 021 | 062  | 462      |
| 13 – 14 | 072  | 149  | 122  | 012 | 014 | 052  | 421      |
| 14 – 15 | 056  | 180  | 116  | 013 | 015 | 055  | 435      |
| 15 – 16 | 087  | 251  | 160  | 023 | 029 | 046  | 596      |
| 16 – 17 | 134  | 238  | 146  | 025 | 016 | 058  | 617      |
| 17 – 18 | 125  | 240  | 141  | 009 | 016 | 063  | 594      |
| 18 – 19 | 113  | 232  | 124  | 013 | 029 | 064  | 575      |
| 19 – 20 | 084  | 160  | 101  | 015 | 022 | 028  | 410      |
| 20 – 21 | 055  | 103  | 062  | 015 | 006 | 019  | 260      |
| 21 – 22 |      |      |      |     |     |      | neměřeno |
| 22 – 23 |      |      |      |     |     |      | neměřeno |
| 23 – 24 |      |      |      |     |     |      | neměřeno |
| Σ       | 1041 | 2369 | 2621 | 220 | 265 | 1093 | 7609     |

|                                                                               |      |      |      |     |     |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----|-----|------|------|
| Dopravní zátěž všech vozidel za 16 hodin v pracovním dni v součtu obou směrů: |      |      |      |     |     |      | Σ    |
| Σ ul. Břežanská                                                               | 1041 | 2369 | 2621 | -   | -   | 1093 | 7124 |
| Σ ulice Zvolská                                                               | -    | 2369 | 2621 | 220 | 265 | -    | 5475 |
| Σ ulice Károvská                                                              | 1041 | -    | -    | 220 | 265 | 1093 | 2619 |

Doplnění předpokládaných pohybů vozidel v neměřených hodinách:

| měřená hodina | směr jízdy |       |       |       |       |       | Σ   |
|---------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
|               | 1 (<)      | 2 (∨) | 3 (∧) | 4 (<) | 5 (∨) | 6 (∧) |     |
| 00 – 01       | 005        | 010   | 005   | 000   | 000   | 000   | 020 |
| 01 – 02       | 002        | 010   | 005   | 000   | 000   | 000   | 017 |
| 02 – 03       | 000        | 005   | 005   | 000   | 000   | 002   | 012 |
| 03 – 04       | 000        | 005   | 015   | 000   | 000   | 010   | 030 |
| 04 – 05       | 003        | 010   | 067   | 000   | 000   | 030   | 110 |
| 05 – 06       | 003        | 015   | 093   | 001   | 003   | 051   | 166 |
| 06 – 07       | 017        | 078   | 294   | 004   | 005   | 113   | 511 |
| 07 – 08       | 049        | 114   | 407   | 016   | 028   | 177   | 791 |
| 08 – 09       | 053        | 102   | 266   | 012   | 014   | 111   | 558 |
| 09 – 10       | 038        | 110   | 157   | 016   | 012   | 071   | 404 |
| 10 – 11       | 050        | 122   | 152   | 008   | 016   | 068   | 416 |
| 11 – 12       | 045        | 134   | 121   | 019   | 019   | 055   | 393 |
| 12 – 13       | 060        | 141   | 159   | 019   | 021   | 062   | 462 |
| 13 – 14       | 072        | 149   | 122   | 012   | 014   | 052   | 421 |
| 14 – 15       | 056        | 180   | 116   | 013   | 015   | 055   | 435 |
| 15 – 16       | 087        | 251   | 160   | 023   | 029   | 046   | 596 |

| ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC |      |      |      |     |     |      |      |
|-----------------------|------|------|------|-----|-----|------|------|
| 16 – 17               | 134  | 238  | 146  | 025 | 016 | 058  | 617  |
| 17 – 18               | 125  | 240  | 141  | 009 | 016 | 063  | 594  |
| 18 – 19               | 113  | 232  | 124  | 013 | 029 | 064  | 575  |
| 19 – 20               | 084  | 160  | 101  | 015 | 022 | 028  | 410  |
| 20 – 21               | 055  | 103  | 062  | 015 | 006 | 019  | 260  |
| 21 – 22               | 030  | 050  | 045  | 010 | 010 | 010  | 155  |
| 22 – 23               | 020  | 030  | 020  | 005 | 005 | 005  | 085  |
| 23 - 24               | 005  | 015  | 010  | 002 | 002 | 001  | 035  |
| Σ                     | 1041 | 2369 | 2621 | 220 | 265 | 1093 | 7609 |
|                       | 1106 | 2504 | 2793 | 237 | 282 | 1151 | 8073 |

| Dopravní zátěž všech vozidel za 24 hodin v pracovním dni v součtu obou směrů: |      |      |      |     |     |      | Σ    |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----|-----|------|------|
| Σ ul. Břežanská                                                               | 1106 | 2504 | 2793 | -   | -   | 1151 | 7554 |
| Σ ulice Zvolská                                                               | -    | 2504 | 2793 | 237 | 282 | -    | 5816 |
| Σ ulice Károvska                                                              | 1106 | -    | -    | 237 | 282 | 1151 | 2776 |

| Dopravní zátěž všech vozidel za 24 hodin v pracovním dni v součtu obou směrů (zaokrouhleno) |  |  |  |  |  |  | Σ    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|------|
| Σ ul. Břežanská                                                                             |  |  |  |  |  |  | 7600 |
| Σ ulice Zvolská                                                                             |  |  |  |  |  |  | 5800 |
| Σ ulice Károvska                                                                            |  |  |  |  |  |  | 2800 |

Při měření bylo pozorováno:

Po hlavní silnici projíždějí středem obce i kamiony. Relativně četná je autobusová doprava PID (linky 331, 333, 344). Nejzatíženější směry po hlavní silnici III/10115 Břežanská – Zvolská, nejméně pohybů je ve směru Károv – centrum obce Ohrobec a zpět. Nejvyšší nepřiměřenou rychlostí se pohybují vozidla po hlavní komunikaci od Prahy - Dolních Břežan, klesající do centra, přestože je na okraji obce radar. Hlavní silnici využívají rekreačně silniční cyklisti. V provozu převažují osobní vozidla, vozový park byl zjištěn poměrně nový, kvalitní a moderní, s dražšími automobily, svědčící o tom, že v kvalitním krajiněm prostředí při okraji Prahy bydlí lépe situovaní obyvatelé, včetně elektromobilů, které jsou již neopominutelně v množství vozidel zastoupeny. Proto hluchnost klesá, nejvyšší hladiny hluku produkují nákladní vozidla a motocykly, případně autobusy. V budoucnu více než hluk bude problémem tichost elektrických motorů, a možnost střetu s elektromobily, které chodci nebudou slyšet, pokud půjdou po komunikaci neopatřené chodníkem (současný stav ve zúženém prostoru mezi křižovatkou a centrem sídla. Oblast střední části Ohrobce, a s ní zejména oblast Károv – Zálepy produkuje cca 3000 pohybů vozidel za den, což je z celkového množství pohybů nezanedbatelné množství, svědčící zřejmě o stavu, že množství objektů pro rodinnou rekreaci je již užíváno k trvalému bydlení.

Závěry: Odhadovaný počet cca přes 6000 obyvatel v sídlech jižně od Dolních Břežan k roku 2024 a cca výhledově odhadem až 10 000 obyvatel bude produkovat dopravní pohyby směrem ku Praze. Vzrůst zájmu o tato území (zejména o bydlení) lze sledovat již nyní, neboť jsou v krásné lesnaté krajině za okrajem Prahy, ale v blízkosti Pražského okruhu, a bude stupňován i krátkou dostupností stanice metra trasy D v Písnici s plánovaným velkým P+R, a dále i vznikem dálnice D3. Pokud bude dle předchozích prognóz stoupat z důvodu nové výstavby a přestavby počet obyvatel v Ohrobci, Kárově a Zálepech, a obdobným způsobem poroste počet obyvatel v sídlech jižně od řešeného území, lze reálně předpokládat stoupající zátěže v obci Ohrobec postupně až na 9 000 pohybů vozidel, na severním okraji Ohrobce až nad 10 000 pohybů v součtu obou směrů. To by již znamenalo téměř plynulý proud vozidel po většinu dne, což je pro směrově a výškově i prostorově dopravně problematické vedení stávající trasy historickým středem sídla Ohrobce nepřijatelné, a vyžaduje úvahy o obchvatu obce (obcí). Obdobná zátěž postihne i Zvoli při průjezdu jejím historickým centrem, které je situováno při severovýchodním okraji půdorysu sídla.



Tyto skutečnosti vedou k úvahám půdorysy sídel Ohrobec, případně Zvole po jejich okrajích komunikací III/10115 tangovat, jak je tomu například u Nové Zvole a Černíků, či navrhovat jejich obchvat, jak již je navrženo u obce Dolní Břežany (obsaženo v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje – jev D175, i v Územním plánu Dolní Břežany, obě dokumentace v platném znění – zjištěno k datu 06/2024). Sice s obdobnou hustotou provozu zejména včetně tranzitních pohybů lze zastihnout v množství evropských i českých sídel, a to i po komunikacích II. třídy, procházejících městy, čekající bez větší šance delší dobu na obchvat, nicméně pokud bude provoz vzrůstat s ohledem na prognózy hybnosti i očekávanou novou zástavbou při kapacitnějším využití stávajících zastavěných území a vznikem nové zástavby na zastavitelných plochách, návrh obchvatu sídel je zcela legitimní. Podpůrným argumentem je úzký příčný profil v části hlavní trasy uvnitř sídla (sídel) a příkré podélné sklony a zatáčky uvnitř obce Ohrobec.

Nyní ještě v názvu této kapitoly avizované otázky jiné dostupnosti Károva a osady Zálepy nežli ulicí Károvsou přes Ohrobec:

Vedení přístupové dopravní trasy do Károva a Zálep pro motorovou (automobilovou) dopravu přes centrum drobného sídla Lhota a ulicí Zálepskou, a poté přes přírodní plochy k ulici Topolové, je nereálné z hlediska dopadu na život obyvatel obce Lhota, předpokládané odhadované podstatné zvýšení zátěží / zvýšení negativních vlivů motorové dopravy v tomto drobném sídle, i s ohledem na dopad pro klidové území ucelených rozsáhlých přírodních ploch, kterými by komunikace po potřebném rozšíření existujících úseků vedla (dnes motorová doprava vyloučena).

Územní plán SÚ Ohrobec z roku 1993 navrhoval trasu nové komunikace do Károva a Zálep, odbočující z III/10115 v křižovatce této komunikace s ulicí K Ohrobcí, do ulice V Hranicích, a poté směrem k ulici Topolové – Ke Lhotě / Na Zálepech. Trasa by mohla na sebe rovněž tak jako by tomu bylo v případě uvedeném výše, vázat a převzít značný počet dopravních pohybů automobilové dopravy a vnést do klidových částí zástavby i ucelených ploch přírody nepříznivý ruch, navíc by oslabila koncepci sledovanou řešením této územní studie (viz návrhy níže).

## **A.22. VLIV BUDOUCÍ EXISTENCE D3 NA ZÁTĚŽE KOMUNIKAČNÍHO SYSTÉMU (KOMUNIKACE III. TŘÍDY III/10115)**

Význam trasy pozemní komunikace III/10115, radiální vůči Praze, která přenáší hlavní dopravní vztah mezi Ohrobcem jakožto místem bez pracovních příležitostí a bez vyššího občanského vybavení, a Prahou, která tyto potřeby saturuje, je zásadní a nepochybný. Je rovněž bez pochyb, že dopravní zátěže na této komunikaci prostou jednak se zvyšující se hybností obecně, jednak s nárůstem obyvatel sídel, kterým tato komunikace slouží a nadále sloužit bude jako spojnice s nadřazeným dopravním systémem, respektive s Prahou.

Je ještě třeba se zabývat otázkou, jaké dopady v přerozdělení dopravních zátěží komunikačního systému, v soustavě pozemních komunikací mezi Dolními Břežany, Březová - Oleško, Okrouhlo, Libeř, tedy i v území řešeném touto územní studií a jeho okolí, může přinést vložení komunikace dálnice D3 (Středočeský úsek, stavba 0301 Praha – Jílové) a jejích křižovatek. S ohledem na náklady a možnost této územní studie je možno vložit pouze intuitivní odborný odhad, nezaložený na výpočtech matematickými programy s modelací dopravních pohybů a zátěží.

V místě navrhované MÚK D3 x D0 zatím dle dostupné dokumentace neexistuje dopravní řešení, které by tuto křižovatku propojilo s trasou aglomeračního okruhu II/101, procházející přes Zlatníky.

Další křižovatkou na trase D3 při jejím pokračování směrem jižním je až MÚK Libeř (jinde uvedeno MÚK Psáry a přivaděč k této MÚK). Ani tato MÚK by neměla mít vliv na dopravní zátěže na komunikaci III/10115, neboť trasy stávajících napojených komunikací přes Libeř a Okrouhlo ke Zvoli či na Zahořany jsou dopravně a směrově komplikované. Další mimoúrovňová křižovatka za tunelem Libeř, mostem Zahořany a tunelem Kamenná Vrata -

D3 x II/104 – MÚK Jílové – je již téměř mimo dopravní vazby k řešenému území. Mohlo by se však jednat s ohledem na dosud předpokládaný tvar křižovatky umožňující napojení ulice na Zahořany o vznik poněkud komplikovaného dopravního směru souběžného s D3 – úsek mezi MÚK D0 x III/0031 Písnice – Dolní Břežany – Ohrobec – Zvole – Okrouhlo – Zahořany – MUK D3 Jílové (část po III/0031, část po III/10115 – budoucí obchvat Dolních Břežan, část jižně od Zvole směrem na Jílové po III/1042).

Pentlogram dopravních zátěží by měl být podkladem či součástí k Vyhodnocení vlivů dálnice D3 na životní prostředí (EIA), autor této územní studie požádal proto o uvedený materiál v průběhu prací na této územní studii Ředitelství silnic a dálnic, a.s., jakožto investora stavby s tímto výsledkem:

ŘSD, a. s. (Jana Hájková, tel. +420 954 901 262, e-mail: jana.hajkova@rsd.cz) poskytnul k Územní studii Ohrobec podklad „Dopravně inženýrské podklady D3 0301 Praha – Jílové, Jílové – Hostěradice, 0303 Hostěradice – Václavice“, TES, příloha C.1, SÚDOP Praha, a.s. 04/2015. Součástí této práce je dopravní model výpočtů přerozdělení zátěží vlivem stavby dálnice D3. Za podklad měla sčítání provedené v roce 2010, což je již vzdálenější doba, ale pro informaci prognózy 2010 až 2050 k územní studii dostačující. Komunikace procházející Ohrobec není tímto materiálem vyhodnocena a vedena v síti, která by zprovozněním dálnice D3, a z toho důvodu přerozdělením zátěží, byla významněji ovlivněna (zachycena byla síť měnicí se řádově o stovku vozidel za den a více). V dopravním modelu není komunikace III/10115 obsažena. Tedy může být předpokládáno, že zátěž předmětné komunikace v Ohrobcu může narůst vlivem otevření dálnice a přiváděčů k jejím MÚK řádově teoreticky max. do 100 pohybů vozidel za den, pravděpodobně od počtu, který bude na komunikaci v době zprovoznění D3.

Závěr: k významným změnám dopravních zátěží na III/10115 v Ohrobcu a jeho okolí by realizací D3 nemělo patrně docházet.

### A.23. NÁMĚTY PRO OSTATNÍ DRUHY DOPRAVY

Silnice III/10115 je oblíbenou trasou frekventovanou denně v pracovních dnech i o víkendech rekreačními cyklisty užívajícími především silničních jízdních kol, což bylo rovněž zjištěno průzkumem na místě. Bylo zjištěno, že v cyklistických mapách je uvedena cyklistická trasa č. 8226, která vede z Lhoty po ulici V Zahrádkách, a teprve mezi obcí Ohrobec a Zvole vede po silnici III/10115, ale frekventována je nikoliv ulice V Zahrádkách, ale právě ulice III/10115 Břežanská mezi Dolními Břežany a Ohrobcem. Při úvahách o dopravních řešeních bude žádoucí zvážit založení samostatné cyklistické stezky podél této komunikace z Dolních Břežan směrem ke Zvoli, nebo jiné řešení, zajišťující větší bezpečnost pohybu cyklistů, neboť při velkém provozu po komunikaci s dlouhými přímými úseky a reálných dosahovaných rychlostech vozidel jsou zájmy uživatelů v kolizi, a bezpečnost cyklistů ohrožena.

Síť cest pro cyklisty a pěší je velmi dobře dokumentována v aplikaci <https://mapy.cz/turisticka>. Ohrobec nedisponuje významnými kulturními památkami a cíli, plochy přírody s vyhlídkami jsou jen západně od obce, a tak se mu kromě výše zmíněné cyklotrasy cesty vyhýbají, pouze nepříliš frekventovaná pěší modrá turistická trasa z Jarova do Lhoty prochází Zálepy při severní hranici Károva. V cyklistických trasách se nabízí propojení trasy procházející Ohrobec s trasou 19A (Břežany – Libeň).

Po okraji území Ohrobcu prochází Ohrobeckým údolím významná pěší, případně i cyklistická stezka Via Czechia - Středozezemím (v názvu Středozezemím užíváno malé „s“), která propojuje nejsevernější a nejižnější body ČR, prochází přes 4 chráněné krajinné oblasti, 24 poutních míst a vede přes řadu významných historických malebných měst, jako je Praha, Mělník, Tábor nebo Český Krumlov. Stezka vede po významných poutních trasách, jako je např. Máchova cesta, Stezka údolím Lužnice nebo jihočeská větev Svatojakubské cesty. Trasa sleduje i přirozené historické cesty – ať už je to keltská obchodní stezka nebo prastará plavecká stezka, po které se vraceli voraři z Prahy zpět na Šumavu. Základní pěší varianta Stezky Středozezemím měří 569 km a je rozdělena na 27 denních etap s průměrnou délkou 20 - 25 km, vždy s možností ubytování pod střechem. Stezka Středozezemím je rovněž vhodná pro putování na kole, její cyklistická varianta měří celkem 547 km a lze ji zvládnout za přibližně 8 -

10 dní.

Otázkou je frekvence užívání této stezky, ale nabídka ubytování spojená i s touto stezkou včetně dalších služeb v prostoru historického jádra Ohrobce dostupného cestou Jarovským údolím by mohla být její lákavou odbočkou.

Z významných cyklotras je možno ještě uvést cyklotrasu 8100 „Pražské kolo“, která Ohrobec blízce míjí. Její varianta Ohrobeckým a Jarovským údolím by vyžadovala založení sjízdné širší cesty a její pokračování východně od historického jádra Ohrobce do Libně, ale také překonání  $356 - 207 = \text{cca } 150 \text{ m}$  výškových na cca 2,6 km délky. Jak již bylo ale výše řečeno, v jádru Ohrobce není žádná atraktivita, která by pěší a cyklistickou trasu do Ohrobce podnítila, zdůvodnila nebo vyvolala, vyžádala.

#### A.24. POTŘEBNÉ VÝHLEDOVÉ DIMENZE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – OBECNÍ ČOV

Otázka likvidace splaškových vod, respektive systém umístění ČOV, je v současnosti (rok 2024) velmi diskutovaným až technicky, politicky a občansky vyhoceným tématem, a v návrzích koncepce území je třeba se kapacitou a umístěním zařízení ČOV jakožto nezbytné složky veřejné infrastruktury zabývat.

Obecně na úvod je třeba konstatovat, že u každého návrhu urbanizované plochy je třeba jako jedno z důležitých kritérií vhodnosti sledovat i její vhodné oddílné odkanalizování a snadnou likvidaci splaškových vod. Sídlo by mělo být prostorově vyvíjeno tak, aby kanalizace byla co nejvíce vedena gravitačně, a ČOV byla umístěna pod urbanizovaným místem na dostatečně vodnatém toku; pokud vodoteč prochází sídlem, tedy za místem, kde tok zástavbu opouští, neboť zde je obvykle o větším průtoku. Jakékoliv jiné řešení naráží na neekonomické stálé průběžné přečerpávání splaškových vod, na možný negativní vliv hluku a zápachu z ČOV zasahujícího do obytné zóny, apod. Nejvhodnější řešení je rovněž takové, kdy sídlo má jedinou ČOV s dostatečnou prostorovou rezervou pro výhledový počet obyvatel a možnost rozšiřování o nové technologie umožňující nejvyšší kvality čištění.

V současnosti jsou v katastru obce Ohrobec dvě ČOV, které dnes čistí dle dostupného údaje 98 % splaškových vod vyprodukovaných v území Ohrobce a Károva. Splašková kanalizace není čistě gravitační, je s ohledem na postupný problematický historický a převážně bezkonceptní či koncepčně ne zcela zdařilý vývoj a vzniklé rozložení zástavby v prostoru a s ohledem na utváření terénu řešena komplikovaně přečerpáváním i celých urbanizovaných ploch za použití čtyř čerpacích stanic a kanalizace tlakové. Problém vyvstal poté, co kapacita obou ČOV je stávající zástavbou dnes prakticky vyčerpána, jejich zařízení by měla být s ohledem na věk rekonstruována, modernizována, zkapacitněna nebo nahrazena novými. Není účelem této studie kritizovat minulé rozhodnutí o urbanizaci ploch řešeného území a způsobu či koncepci jejich odkanalizování, ani podrobněji polemizovat se současnými návrhy a jejich polemikou co do technických parametrů a nákladů, či jiných vlivů, či návrhy detailně zkoumat, územní studie se zaměří zejména na stránky urbanistické.

Při konkrétním hodnocení situace v řešeném místě (katastr Ohrobce) je stále v platnosti, že plocha ČOV by měla mít možnost odvodu přečištěných vod do recipientu v místě s pokud možno j větším množstvím průtočné vody, tedy být situována „pod“ sídlem, ze kterého by mělo být odvedeno do vodoteče i množství srážkových vod, které nebylo možno v sídle zadržet, využít nebo vsakovat. Dále by ČOV měla být situována v určité vzdálenosti od okraje zastavěného území a zastavitelných ploch, i když budou technologie čištění stále modernější, a mít kolem sebe i určitou rezervu pro možnost rozšíření do budoucna. Lokalita ČOV, pokud by měla být rozšiřována stávající nebo navržena nová, by měla být samozřejmě i šetrná k přírodě a krajině, do které by měla být implantována s co možná minimálním negativním dopadem a s náhradami za případné nezbytné ztráty kvality v místě, zvoleném jako nejvhodnějším z jiných hledisek.

Situovat novou ČOV u vodoteče „pod“ sídlem je prakticky s ohledem na současný tvar a rozložení zástavby sídla (Ohrobec a Károva) s ohledem na morfologii terénu údolí Ohrobeckého potoka prakticky nereálné.

V současnosti existuje systém odvodu splaškových vod (gravitační a tlaková kanalizace), do kterého by neměly být uvažovány rozsáhlejší zásahy a investice. Obec vlastní níže pod sídlem velmi rozsáhlé pozemky lesa, případný zásah do přírodních ploch by měl být velmi citlivý, ale zcela jistě možný s uvědoměním toho, že co do rozlohy přírodních ploch a plochy potřebné pro ČOV je plocha pro ČOV zcela zanedbatelná. Stávající plochy pro ČOV jsou s ohledem na urbanistické i technické aspekty vůči zástavbě umístěním překonané, nevhodné pro ponechání a zvětšování. Situování ČOV před sídlo, tj. východně od sídla, je nelogické zejména z hlediska urbanistického, současného stavu odvodu splaškových vod, technického řešení, a vlastnictví pozemků. Na tom všem objektivním by se mohli všichni zúčastnění při diskusích o nezbytnosti zvýšení kapacit čištění odpadních splaškových vod shodnout. Potřeba zvýšení kapacit je dána existencí zastavěných ploch, majících potenciál pro zvýšení počtu staveb pro bydlení a kapacit obyvatel (navýšení EO), a existencí nenaplněných zastavitelných ploch dle územního plánu, jejichž zrušení by mohlo být pro obec fatální.

Kapacita ČOV je měřena v EO, a určité množství EO vyvolává i potřebnou rozlohu plochy ČOV. Plocha by měla být uvažována i s dopravní obsluhou a okolním pásem o určité šíři, pro případné terénní úpravy a začlenění / zapuštění ČOV do terénu, a kde by byla situována dřevinná zeleň pro zajištění estetických a hygienických hodnot a případného včlenění do přírodních ploch, a pro zajištění hodnot celistvosti krajinného rázu, pokud je ČOV situována do těchto ploch.

Zkratka EO – ekvivalentní obyvatel nebo také populační ekvivalent je pojem z oblasti čištění odpadních vod a označuje míru znečištění vyprodukovanou jedním obyvatelem zpravidla za 1 den. Výpočet EO je stanoven odborným tabulkovým přepočtem, například osoba v rodinném domě odpovídá 1 EO, přičemž rodinný dům s plochou do 40 m<sup>2</sup> odpovídá minimálně 2 osobám, nad 40 m<sup>2</sup> odpovídá minimálně 4 osobám, na žáka MŠ připadá 0,2 EO, na žáka v ZŠ 0,33 EO, zaměstnanec v administrativě 0,33 EO, restaurace 1 místo u stolu = 1 EO, zaměstnanec ve výrobě nebo službách 0,5 EO apod. V podrobném výpočtu je zásadní počet EO z bydlících a navrhovaných nových obyvatel, tedy konkrétní současný a výhledový počet bydlících nebo rodinných domů, ale jistou váhu může mít i rozdíl v denním počtu osob odjíždějících a přijíždějících (odjezd a příjezd mimo sídlo), počet zaměstnaných osob v obci nebo i současný a výhledový příjezd osob do školních zařízení, byť přepočet na EO je 0,2, nebo 0,33, tedy menšího významu.

K problematice ČOV v Ohrobci byla pořízena obcí Technicko ekonomická studie – TES, Ing. Jan Rozsívál, 05/2023. Dle tohoto zdroje lze uvést tyto údaje:

ČOV Ohrobec je po modernizaci v roce 2018 o projektované kapacitě 893 EO, průměrný přítok 588 EO (550 obyvatel trvale žijících trvale napojených na ČOV, 224 obyvatel přechodně žijících trvale napojených na ČOV, zaměstnanci 20), tedy přepočet na EO - vyčerpaných 588), rezerva 305 EO. Posouzení stávajícího stavu uvádí pro ČOV Ohrobec dle TES dále hydraulickou kapacitu v m<sup>3</sup>\*/den a kapacitu látkového zatížení vyjádřenou hodnotou BSK<sub>5</sub> (kg O<sub>2</sub>\*/den), které jsou dalšími hodnotami, které je nutno vzít v úvahu:

| ČOV Ohrobec – současný stav | m <sup>3</sup> */den | kg O <sub>2</sub> */den | EO           |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Projektová kapacita         | 129,53               | 53,60                   | 893          |
| Průměrný přítok             | 122,00               | 35,29                   | 588          |
| Rezerva                     | 7,49 (5,8 %)         | 18,31 (34,2 %)          | 305 (34,2 %) |

Posouzení dle TES hovoří, že rezerva v látkovém zatížení je k datu zpracování studie (05/2023) cca 34 % (rezerva EO), ale hydraulická kapacita ČOV Ohrobec má k datu zpracování studie rezervu cca 6 % - vyčerpano cca 94 %.

Dále je v území ČOV Károv o projektované kapacitě 1187 EO, průměrný přítok 876 EO (838 obyvatel trvale žijících trvale napojených na ČOV, 280 obyvatel přechodně žijících trvale napojených na ČOV, zaměstnanci 0), tedy přepočet na EO - vyčerpaných 876 EO, rezerva 311 EO. Posouzení stávajícího stavu uvádí pro ČOV Károv dle TES dále hydraulickou kapacitu v m<sup>3</sup>\*/den a kapacitu látkového zatížení vyjádřenou hodnotou BSK<sub>5</sub> (kg O<sub>2</sub>\*/den), které jsou dalšími hodnotami, které je nutno vzít v úvahu:

| ČOV Károv – současný stav | m <sup>3</sup> /den | kg O <sub>2</sub> <sup>*</sup> /den | EO            |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------|
| Projektová kapacita       | 171,00              | 71,20                               | 1187          |
| Průměrný přítok           | 122,20              | 52,57                               | 876           |
| Rezerva                   | 48,78 (28,50 %)     | 18,63 (26,20 %)                     | 311 (26,20 %) |

Posouzení TES hovoří, že rezerva v látkovém zatížení je k datu zpracování studie (05/2023) cca 26 % (rezerva EO), a hydraulická kapacita ČOV Károv má k datu zpracování studie rezervu 29 % - vyčerpáno cca 71 %.

Ve studii TES je kalkulováno, že výhledový stav vyžaduje kapacitu ČOV 3000 EO. Pro dosažení cílového stavu 3000 EO, který je předpokládán jako dostatečný dle rozvoje počtu obyvatel uvedeného ve studii TES dle lokalit v platném ÚPn, je třeba provést rekonstrukci a intenzifikaci ČOV nebo výstavbu nové. Výpočtem lze zjistit, že současná projektová kapacita obou ČOV je 893 + 1187 = 2080 EO, Kapacitu je třeba dle TES - dle EO navýšit tedy pro výhledový stav o 920 EO, přičemž rezerva EO je dle TES 305 + 311 = 616 EO. Z tohoto výčtu lze usuzovat, že je celkově kalkulována potřeba 304 nových EO, přičemž nových obyvatel předpokládá výpočet TES cca 270, zbytek, tedy cca 34, zbývá pro nárůst obyvatel v zastavěném území za předpokladu, že by přechodně žijící, tedy dojíždějící za rekreací, zůstal do výhledu zachován. Pokud by se však počet posledně zmíněných obyvatel měnil na trvale bydlící, změnil by se významně i výpočet a potřeba EO, a tedy i potřeba kapacity čistírenských zařízení (ČOV).

(Pozn.: tato územní studie předpokládá jiný, vyšší počet obyvatel, a bude navrhovat i plochy pro pracovní příležitosti ke snížení deficitu pracovních míst a snížení dopravních pohybů za prací a vybavením, tedy navrhuje předpokládat do výhledu jiný, vyšší počet EO.)

Varianty obsažené v TES a jejich dodatcích jsou předmětem posuzování a sporů. Výše jmenovaná studie počítá nárůst v nových zastavitelných plochách dle ÚP 3,5 obyvatele na 1 rodinný dům, a velikost pozemku pro rodinný dům 2000 m<sup>2</sup>.

Připomeňme si, že v obci je uvedeno k roku 2023 celkem 1503 obyvatel, s ohledem na statistický údaj se jedná o trvalé hlášené bydlící obyvatele, nikoliv o obyvatele dojíždějící do svých soukromých přechodných rekreačních zařízení (objektů pro rodinnou rekreaci, chat), u nichž je produkce odpadních vod sezónní, kolísavá a podstatně nižší než u trvale bydlících.

Oproti v TES kalkulovaným cca 266,58 (cca 270) obyvatelům (TES počítá nárůst v nových zastavitelných plochách územního plánu 3,5 obyvatele na 1 rodinný dům a velikost pozemku pro rodinný dům 2000 m<sup>2</sup>) lze předpokládat na zastavitelných plochách dle našeho výpočtu nárůst kolem 400 – 420 obyvatel, viz předchozí kapitoly s výpočty výše. Je to dáno jednak jiným stanovením vstupních údajů než údajů obsažených v TES (tj. že jeden RD je umístěn na 2000 m<sup>2</sup> pozemku a je obložen jen 3,5 obyvateli), a navíc jinou kalkulací počtu obyvatel v zastavěném území, kdy TES nepředpokládá jejich nárůst významný pro výpočet EO. Ze všech výše uvedených výpočtů a faktů (včetně výpočtů dle již provedené parcelace) vyplývá, že uvedený výpočet nových obyvatel (EO) uvedený v TES pro zastavitelné plochy obsažené v Územním plánu Ohrobec v úplném znění po změně č. 1 byl velmi pravděpodobně podhodnocen, a k zastavěnému území by měl být stanoven rovněž nárůst, který bude vycházet z faktu, že zde budou vznikat další nové stavby, navíc přechodně bydlících bude ubývat ve prospěch trvale bydlících, a tento počet obyvatel navíc bude postupně narůstat.

Současný stav dle TES:

|                   | trvalých obyv.     | přechod. obyv. | projektové EO | vyčerpáno EO | rezerva EO |
|-------------------|--------------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| ČOV Ohrobec       | 550                | 224            | 893           | 588          | 305        |
| ČOV Károv         | 833                | 280            | 1187          | 876          | 311        |
| Σ zastavěné území | 1383               | 504            | 2080          | 1464         | 616        |
| Σ zastavěné území | 1878 <sup>1)</sup> |                | 2080          | 1878         | 202        |
| Σ zastavěné území | 1503 <sup>2)</sup> |                |               |              |            |

<sup>1)</sup> – teoretický případ, že by přechodně bydlící / občasně příjíždějící se postupně změnili na trvale bydlící - snížení výpočtové rezervy EO (? , pozn. mimo údaje TES)

<sup>2)</sup> – údaj dle sčítání obyvatel v roce 2023 (wikipedie, pozn. mimo údaje TES).

Dle TES (str. 11) stačí navrhnout projektovou kapacitu ČOV 3000 EO, přítok 2498 EO, rezerva 502 EO (17 %) pro období po naplnění všech ploch ÚP. Výpočet ale nehledí na možnost většího využití stávajících zastavěných území

Dle této územní studie je třeba proto pro výpočet EO uvažovat následné výpočty výsledné výhledové kapacity ČOV, vycházející z možného navýšení počtu obyvatel a pracovních příležitosti:

Výhled Ohrobec (včetně osady Károv) celkem 1535 (trvale bydlící obyvatelé současný stav) + 1278,8 (noví obyvatelé v zastavěném území i zastavitelných plochách + 200 (v plochách dalších dle ÚP) = **cca 3000** obyvatel (EO), k tomuto výpočtu by měli být započtení sezónně či přechodně bydlící obyvatelé v Kárově, kterým návrh nemění současně využití objektů, a EO v nebytových objektech (administrativa, školy, provozovny, pracovní místa). Tyto údaje mohou být pouze odhadovány. S určitou nepřesností lze tedy kalkulovat vývoj do výsledného stavu (rok 2030 – 2035?) cca 3000 (trvalých obyvatel) až 3500 obyvatel (včetně sezónně - přechodně bydlících) v území Ohrobec a Károv, za předpokladu, že nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy nad ty, které jsou obsaženy v územním plánu Ohrobec (v územních plánech Ohrobec a Dolní Břežany). Pokud by například ale vznikla část obce s novým centrem, obsahující logicky nové bytové i nebytové prostory, v místech, kde byly připuštěny v platném územním plánu Ohrobec záborů ZPF, případně i jinde (např. o velikosti ploch Z06, Z21, Z22 pro plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, případně pro situování ploch s pracovními příležitostmi), pak by EO mohl dosáhnout až cca k hodnotě 4000, i tak by měla být zvolena velikost plochy pro ČOV s výhledovou eventuální možností zvýšení kapacity.

Pro Zálepy, u nichž nebyl zjištěn při zpracování této studie přesný stav trvale a přechodně bydlících obyvatel, je možno nárůst kalkulovat cca  $214,6 + 303,6 = 518,2 =$  cca 500 obyvatel. Celkový počet obyvatel tohoto území v součtu s již bydlícími může ve výhledu dosahovat možná dvojnásobek nebo i hodnotu větší. Území Zálepy prostorově navazující na Ohrobec / Károv má navrženo dle územního plánu Dolní Břežany a realizováno odkanalizování přečerpáváním do obecní ČOV v Lhotě, tj. přečerpávání na vzdálenost cca 2,7 km, přičemž napojení na prostorově sousedící území Károva je v desítkách metrů. Pokud i v území Zálepy dojde k významnějšímu zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel, a ČOV ve Lhotě by byla přetížená, bylo by velmi logické některé části území Zálepy přečerpat směrem na Károv. Toto logické řešení by však vyžádalo další potřebné zvýšení kapacit ČOV či užití její rezervy v řešeném území katastru Ohrobec.

Výsledkem všech úvah a výpočtů je, že kapacita ČOV 3000 EO, která je navrhovaná v TES, by mohla být záhy reálně naplněna, a mohla by být i větší měrou do výhledu překročena. Proto by u nové ČOV, pokud bude o výkonu 3000 EO a umístěna v nové lokalitě, měla být uvažována i případná prostorová rezerva pro možnost rozšíření, pokud by ve výhledu kapacitně nevyhověla, a to minimálně o 1000 EO. Případně by mohla být v území ponechána jako doplňující některá z již existujících ČOV.

Umístění ČOV ve směru gravitace, tj. západně od zastavěného území obce Ohrobec při využití řešení stávající kanalizace v katastru Ohrobec je posuzována s ohledem na ochranu přírody, krajiny a krajinného rázu a ochranu lesů, a v některých případech na složitý dramatický terén, na druhé straně ale je ovlivněna významně skutečností, že obec vlastní pouze pozemky s těmito lesy, kde by přečištěná voda zde mohla být zavedena do již relativně vodnatých recipientů (potoků), a obec má povinnost zajistit veřejnou infrastrukturu v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, ukládající obci pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby občanů, a chránit veřejný zájem. Situovat veřejnou infrastrukturu by měla zejména na pozemcích ve svém vlastnictví, pokud je to možné, aby nevstupovala do vlastnických práv svých občanů.

Umístění a kapacity ČOV jsou předmětem řady dokumentů, z nichž žádný z nich zatím nepojímal problematiku komplexně, většinou dokumenty nebo posudky vznikly účelově jako jednostranně zaměřená oponentura prověřovaných lokalit.



Do současnosti vznikla s ohledem na komplikovaný výškově členitý terén a postupný urbanistický vývoj v katastru Ohrobec poměrně rozsáhlá zástavba obsahující směs trvalého bydlení v rodinných domech různé velikosti a kvality, sezónních rekreačních domků až zahrádkářských chat, rovněž různé velikosti a kvality, to vše za situace, kdy dvě nezávisle vzniklé prostorově nesourodé a územním plánováním většinou neusměrňované urbanizace srostly v jeden územně neucelený a neuspořádaný, kompozičně chudý a dopravně problematický celek (vývoj je zmíněn v kapitolách výše). To se pochopitelně promítlo i do řešení technické infrastruktury likvidace splaškových vod. Vznikly dvě čistírny odpadních vod, obě na místech, která v současné podobě sídla nejsou ideální z hlediska základních zásad a pravidel územního plánování, tj. ani z hlediska současné polohy vůči okolnímu obytnému okolí, ani z hlediska dalšího územního vývoje, byť současná technologie čištění odpadních vod je již na zcela jiné úrovni, než tomu bylo před několika desítkami let. Současné ČOV jsou dnes již situované uvnitř budov, v okolí se nešíří při průběžně prováděné údržbě obvykle žádný zápach, a z ČOV Károv se pouze šíří monotónní hluková zátěž v hlukových hygienických limitech, zasahující cca jeden až dva nejbližší rodinné domy (zjištěno objektivním průzkumem na místech obou ČOV dne 09. 05. 2024).

Za nezpochybnitelné, a touto studií za prokázané se jeví, že s ohledem na nenaplněné kapacity zastavěných ploch v součtu s kapacitami zastavitelných ploch stanovených platným územním plánem bude kapacita čistíren v brzké době nedostatečná, respektive již je nedostatečná, pokud některé zastavitelné plochy již mají vydaná příslušná rozhodnutí o možnosti přípravy jejich technické infrastruktury a jejich zástavby. Obec je tedy před rozhodnutím, zda u stávajících dnes urbanisticky poměrně nepříznivě situovaných čistíren odpadních vod potvrdit jejich setrvání v předmětných lokalitách a navrhnout jejich kapacitní, a tedy i zřejmě nezbytné prostorové rozšiřování, nebo nalézt z hlediska územního plánování vhodné místo, kde by byla situována jedna jediná nová čistírna odpadních vod, dostatečné kapacity a prostorové rezervy i pro odborně předpokládaný výsledný výhledový (z hlediska udržitelných hodnot prostředí předpokládaný konečný) stav urbanizace. Pravděpodobné je to, že současné ČOV mohou bez náročných zásahů s ohledem na technický stav při průběžné údržbě plnit ještě řadu let svoji funkci, nejen do doby, než se zcela vyčerpá jejich kapacita, ale i déle, pokud se v území vyhlásí k datu vyčerpání volných zbytkových kapacit stavební uzávěra. To by však poškodilo množství vlastníků stavebních pozemků, kterým právně platný územní plán umožňuje jak realizovat novou zástavbu, tak změny existujících staveb. Je možné připustit, že v území bude nadále situováno více čistíren odpadních vod, byť z hlediska obsluhy a údržby je lepší situovat takové zařízení pokud možno do jednoho objektu (areálu), ve výhledu však lze doporučovat uvažovat jedinou ČOV.

Lze posuzovat možnost zkapacitnění jen jedné z obou stávajících ČOV, nebo i obou, pokud by to výhledový stav počtu obyvatel, respektive EO vyžadoval, v obou případech je to ale (pokud odhlédneme od hlediska současné urbanistické nevhodnosti lokalit) ale územně i technicky problematické, a to i s ohledem na uvažované výhledové potřeby vypočtené touto územní studií.

Stávající ČOV Ohrobec v době vzniku v osmdesátých letech vyhovovala svým tehdy logickým umístěním, neboť zástavba obce byla podstatně méně rozšířena a rozkládala se prakticky téměř jen v historicky vzniklé poloze (a v jejím nejbližším okolí) doplněné pásem zástavby podél příjezdové komunikace od Dolních Břežan, kdy čistírna byla umístěna nejbližší západnímu okraji zástavby na vodoteči Ohrobecký potok v místě, kde opouštěl sídlo a byl největší vodnatostí. Postupné masívní rozrůstání zástavby zejména po změně společenského zřízení po roce 1989 na návrších po obou stranách Jarovského údolí, které do té doby nikdo neočekával, nepředvídal, a neplánoval, odsoudilo čistírnu prakticky do centra zástavby sídla Ohrobec. Za určitou zajímavost a problematický úkon by mohlo být považováno zasypaní údolí v místě stavby ČOV včetně zatrubnění potoka, které by se nemělo rozšiřovat. Jakékoliv rozšiřování této ČOV je s ohledem na stísněnost prostoru obklopeného obytnou zástavbou a morfologii terénu třeba považovat za nežádoucí. Pod ČOV potok prochází stísněnou soutěskou, kde jakýkoliv posun nebo rozšíření stávající ČOV nebo umístění nové ČOV směrem západním by vyvolal tak rozsáhlé zásahy do svahů údolí, včetně zářezů a opěrných systémů a dřevinných porostů, že je bezesporu takovýto případ možno bez jakýchkoliv průkazů zcela vyloučit.

Stávající ČOV v Kárově vystavěná kolem roku 2006 měla pro osadu Károv s tehdy stále ještě převažující

sezónní chatovou zahradní a rekreační funkcí extenzivní zástavby jistou logiku umístění, byť s nutností přečerpávání, s krátkým a investičně levným dosažením recipientu (přítoku Ohrobeckého potoka) formou povoleného tzv. balvanitého skluzu (volným nezatrubněným odtokem po kamenitém či skalním svahu dolů).

Stávající ČOV Károv je dle průzkumu a vyjádření České geologické služby, Správy oblastních geologů, z 18. 03. 2024, situována na hraně cca 45 m hluboké strže, tvořené hlinito kamenitými svahovinami, zatím bez zjištěných svahových pohybů, avšak zakládání považuje za složité, neboť i při pouhém odtěžení části svahu bez zabezpečování terénu včetně stávající stavby by při rozšiřování ČOV mohlo dojít ke zvýšení gravitačního potenciálu svahu s následnou iniciací sesuvu. Rovněž zvýšení odtoku přečištěné vody po svahu (použití balvanitého skluzu) považuje z hlediska stability svahu z hlediska zvyšování množství vody a podmáčení či zvodnění materiálů svahu za rizikové. Menší plošina nad okrajem prudkého srázu východně od stávající ČOV je pro rozšiřování ČOV pro předpokládanou budoucí kapacitu trvale obydleného odkanalizovaného území rozměrově nevyhovující. Tak jako tak jako již poměrně umístěním ne zcela ideální je možno konstatovat z hlediska územního plánování i budoucí zachování této stávající ČOV, která by zůstala a byla součástí kvalitativně i kvantitativně se měnící lokality zahradní čtvrti rodinných domů majetnějších vrstev obyvatel.

Vyhledávána byla proto v minulých letech lokalita, která by ve výhledu soustředila obě ČOV do jednoho nového areálu a vyhověla by výhledovému počtu obyvatel, a dosud předpokládaných 3000 EO. Vznikla řada návrhů, ovlivněných různými prioritami (například situování mimo PUPFL, nebo situováním na pozemcích ve vlastnictví obce, apod.), některých z hlediska zásad a pravidel územního plánování, morfologických a technických daností předem odsouzených k negativnímu hodnocení. Uceleným multiprofesním posouzením s vážením kritérií nebyla vybavena ale žádná dokumentace variant. Autorem této územní studie je preferováno urbanisticky vhodné umístění před jinými hodnotami.

Protože každá ověřovaná lokalita disponuje jinými vlastnostmi, posuzovat by bylo možno lokality dle kritérií, kterým by byla přidělena určitá váha důležitosti.

#### 1.: kritéria stanovená dle základních zásad a pravidel územního plánování:

Z tohoto pohledu je možno hodnotit vhodnost lokality v celkovém urbanistickém kontextu umístění všech jednotlivých funkčních složek sídla a jeho okolí (všech ploch s rozdílným způsobem využití) a nenarušení jejich funkčnosti, vzájemných vztahů a souvislostí, vzájemných ovlivnění. Významným faktorem je mj. při sousedství s hygienicky chráněnými funkcemi dodržení ochranného pásma, významné je situovat a zasadit stavbu v pokud možno co nejvíce nekonfliktním, tedy nejlépe rovinném terénu, bez terénních zásahů, výkopů, násypů, přesunu materiálů, devastace či zasažení okolí stavby, bez opěrných systému zabezpečujících stabilitu terénu, tedy s minimálními zásahy deformujícími přírodní původní stav terénu, s bezpečným dopravně bezkonfliktním příjezdem normových parametrů, s nutností zajistit estetiku stavby a prostředí, nejlépe s krátkým odvodem přečištěné vody do recipientu, Situování stavby ČOV má svá konkrétní územní pravidla, jako například nesituovat pokud možno stavbu nad lokalitu, kde splašky vznikají, pokud možno zcela nebo co nejvíce zajistit gravitační odtok, spádové poměry sítě, vzdálenost od obytné zástavby (dodržet hygienické ochranné pásmo) apod.

#### 2.: kritéria ochrany přírody, a krajiny, ochrany životního prostředí:

Hodnocení lze vztáhnout na skutečnost, že celý Károv a západní část Ohrobce leží v přírodním parku Střed Čech (dříve oblast klidu), jehož ochrana byla původně stanovena vyhláškou ONV Praha západ č. 140/1988 a spočívá v ochraně zdravých životních podmínek, přičemž situování mimo hranice tohoto chráněného území ale není z řady jiných aspektů možné nebo vhodné, a situování stavby uvnitř území je možné za podmínek vyhláškou stanovených na ochranu vymezeného prostoru. Vyhláška situování stavby základní technické infrastruktury ve veřejném zájmu nevylučuje.

Hodnocení je možné provést s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů, které by se v daném místě mohly vyskytovat a být nalezeny po dlouhodobém sledování tohoto území. Takovéto hodnocení žádných lokalit z tohoto aspektu nebylo provedeno, přičemž byl pouze zpracován jediný posudek jedné lokality, který vyjmenoval případný možný výskyt chráněných druhů, a který zobrazil takové možné rizikové druhy, aniž by se jednalo

o fotografie z posuzovaného místa s datem jejich pořízení a množství zjištěných druhů a jedinců. Přitom je rovněž nutno brát v úvahu, že se jedná o provoz stavby v prostoru nevyvolávající žádný významný ruch, návštěvnost, či jiné negativní vlivy na okolní přírodu s výjimkou období výstavby, která ale může být prováděna obzvláště citlivě s ohledem na okolní přírodu a krajinu. Nutno vzít v úvahu, že se jedná o prostor v celkovém území zalesněné volné přírody a krajiny velikostí zcela zanedbatelný. Při umístění plochy je v rozporu veřejný zájem na zajištění základní veřejné infrastruktury a kvality životního prostředí versus veřejný zájem ochrany přírody a lesa, přičemž VKP les je tak rozsáhlé výměry (katastr Ohrobec 977607 m<sup>2</sup>, katastr Lhota u Dolních Břežan 3270642 m<sup>2</sup>, katastr Zvole 2780867 m<sup>2</sup> - celkem spojitě porosty 7029116 m<sup>2</sup>, tedy 702,9 ha) že plocha pro situování ČOV cca 4000 m<sup>2</sup>, tedy 0,4 ha, navíc ne celá využitá a odlesněná, je výměrou zcela bezvýznamná a zanedbatelná. Totéž platí o přístupové cestě.

Posoudit je možno i to, zda by byly narušeny stavbou komunikační systémy mezi EVL, vzhledem k tomu, že se jedná o bodovou stavbu, nikoliv stavbu liniovou, či plošně rozsáhlou, která by neumožnila, respektive přerušila komunikační propojení EVL a ekosystémů.

Hodnocení je možno provádět rovněž s ohledem na zásah do PUPFL (VKP ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), pokud se lokalita vyskytuje na těchto pozemcích. Posuzováno může být množství dřevin které je nutno nezbytně odstranit, dočasně odstranit, posoudit je možno dle tohoto počtu jejich stárí, vzrůst, vyvinutost, zdraví, poškození, možnost přesazení, nutnost odstraňování pařezů, kořenových systémů). Rovněž to, zda je možno plochu lesa kompenzovat převodem jiných nelesních pozemků do fondu PUPFL, nebo na lesních pozemcích nezalesněných provést druhově kvalitní náhradní výsadbu.

Hodnocení je možno provést i s ohledem na to, do jaké míry a zda dojde k narušení krajinného rázu při zásahu do prostoru, a zda se jedná o pohledově exponovaný prostor, tj. zejména zda dojde ke snížení přírodní a estetické hodnoty krajiny a jejího celkového vjemu, například tím, že v konkrétním pohledově exponovaném místě viditelném z bližšího či vzdálenějšího okolí se obnaží prostor a bude viditelná stavba v prostředí, kde se stavby nevyskytují, čímž se poruší celistvý vzhled krajiny, její původní neporušenost, estetika a působení zcela navždy, na nějaký čas před vzrůstem dřevin, nebo jen v době, kdy opadají listy. Hodnoceno může být, zda lze stavbu zasadit do prostředí tak, aby případný negativní účín na krajinný ráz byl minimální, zda lze stavbu okolními úpravami terénu nebo barevností plně nebo částečně kryt, maskovat a přizpůsobit krajinnému prostředí. Hodnocení dopadu na krajinný ráz dosud nebylo u žádných lokalit zpracováno.

### 3. kritéria majetkoprávní.

V hodnocení je možno zohlednit vlastnictví pozemků. Obecní stavby je možno provádět bez komplikací pouze na pozemcích ve vlastnictví obce, v případě jiného vlastnictví musí dojít k souhlasu vlastníka a odkupu pozemků od fyzických nebo právnických osob, přičemž Obec nemůže v právním prostředí přepřáctet a zohledňovat tzv. komerční cenu pozemků nebo požadavky vlastníků. V případě jiného vlastnictví by bylo nutno konkrétně prokázat a odůvodnit, že zásah do takových pozemků je jednoznačně nezbytný a není možno řešit umístění stavby jinde. Pro umístění stavby je v případě jiného než obecního vlastnictví nutno nejprve stavbu stanovit jako veřejně prospěšnou v územním plánu, a následně by bylo nutno pozemek vyvlastnit, pokud by vlastník s takovým návrhem nesouhlasil; u úkonů je třeba počítat s dlouhodobými soudními procesy náročnými na čas a finanční prostředky, v konečném důsledku s nejistým výsledkem, s dlouhodobým omezením výstavby do koce soudních procesů. Kritérium posuzování záměru z hlediska vlastnictví pozemku obcí je jedním z nejvýznamnějších pro možnost realizace ČOV a tedy dalšího potřebného rozvoje obce.

### 4. kritéria investiční:

V kritériích investičních je třeba počítat s předprojektovou a projektovou přípravou, s možností investic do posudků, soudních sporů, s realizací, případně realizací po etapách.

V kritériích investičních je třeba počítat s investicemi do vlastnictví pozemků pro výstavbu a pro příjezd ke stavbě, které by nebyly ve vlastnictví Obce, což by byla jedna ze zásadních investic, přičemž Obec má ve vlastnictví lesní pozemky v západní části území, ve východní části pozemky nevlastní (a tato část území ani není

vhodná z důvodu dalších kritérií pro výstavbu ČOV). Dalšími investicemi je obvykle investice do záboru PUPFL, do odstranění porostů, jejich přesazení nebo náhrady, případně do nákupu pozemku, který by se stal poté pozemkem lesním pro náhradu PUPFL, do terénních úprav, do vlastní stavby včetně změn kanalizačního systému a případně do nových čerpacích stanic, do nových zařízení v případě nevyužitelnosti stávajících technologických zařízení, investice do demolice stávajících zařízení (nemusí být okamžitou investicí související s novou výstavbou, stávající stavby lze případně přestavět k jinému účelu využití), investice provozní včetně systému (provozní náklady přečerpávání – stávající zachované i nové čerpací stanice).

Kritérium možnost získání dotace na stavbu a procento pokrytí určitých nákladů.

#### 5. Kritéria časová a možnost výstavby do uspokojení výhledového stavu po etapách:

Výběr lokality ovlivní časové hledisko realizace stavby, a tedy i náklady na realizaci stavby, které postupně v čase narůstají (mzdy, materiál, apod.). Termín výstavby ovlivní výstavbu v celé obci, která bude nezbytně podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV.

Kritérium, zda lokalitu bude možno rozšířit, respektive lokalita bude mít reálnou prostorovou rezervu pro navýšení kapacity EO.

#### 6. Kritéria legislativní:

Vybraná lokalita musí být kladně projednána s dotčenými orgány státní správy a zanesena do územního plánu jeho změnou. Změna může být napadena vlastníky pozemků, kterým však musí být přiznáno, že jsou vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení (§ 52 odst. 2. zákona č. 183/2006 Sb., respektive stavební zákon platný v době konání veřejného projednání změny). Například námitka týkající se zásahu do pozemku lesa, který není vlastněn osobou uplatňující tuto námitku, nebo do krajinného rázu krajiny vzdálené takovému pozemku, nebo námitka k investičním nákladům, by neměla být důvodem k přiznání práva podat námitku dle odst. (2).

Koncepce by měla být v souladu s platným PRVKUK.

Ze všech variant, z nichž některé ani není nutno vzpomenout, neboť jsou na první pohled situovány nevhodně, lze zmínit pouze následné varianty:

##### 1. Lokalita „Na Pláni“, č. parc. 470/1, k. ú. Ohrobec:

Jedná se o lokalitu z hlediska územního plánování za příznivou, stavba by mohla být z hlediska hygienického dostatečně vzdálena od stávající zástavby, nikoliv však nadměrně, ukryta v lesních porostech, bez významného dopadu na krajinný ráz, neboť zřejmě neexistují veřejně frekventovaná stanoviště, odkud by byla stavba viditelná, a do vzhledu a estetiky krajiny by negativně zasahovala. Napojení / přepojení na stávající systém kanalizace by byl krátký od stávající ČOV Károv. Terén je poměrně rovinný, což je velmi významná vlastnost, prostor je dosažitelný z existujících pozemních komunikací stávající zástavby bez nutnosti zásahu do jejich trasy a rozměrů, a následně stávající cestou, kterou by bylo možno jen nepodstatně rozšířit na šíři cca 3 m. Průzkumem v 05/2024 na místě bylo zjištěno, že se jedná o velmi suché místo, s velmi řídkým porostem dřevin, bez porostu dřevin středně vysokého vzrůstu (keřového patra), o místo, kde je řada dřevin odumřelých, prosychajících, některé z nich již byly odstraněny, a množství dřevin je spontánního výskytu velmi nízkého stáří, některé by bylo možno i přesadit. Terénní úpravy (výkopy, násypy) by byly minimální. Zda se zde vyskytují druhy chráněné fauny, by bylo nutno ověřit seriózním dlouhodobějším pozorováním nestrannou osobou, nikoliv jen teoretickým výčtem možností výskytu, který byl uveden jedním z posudků jako v daném prostředí možný. V okolí navrhované stavby by bylo možno po dokončení stavby provést v bezprostřední blízkosti výsadbu lesních dřevin domácích druhů. Prostor by bylo možno případně pokrýt stavbami po etapách, což by bylo významné, pokud by potřeba zajistit další EO narůstala postupně v pomalém tempu a byly užívány stávající ČOV, které jsou dosud a ještě nějaký čas budou v dobré kondici; to by bylo možno případně zohlednit v nákladech, které by nebylo nutno investovat v celém rozsahu okamžitě. ČOV je možno situovat do dostatečné vzdálenosti od stávající drobné přirozené bahnitě vodní nádrže. Lokalita nenese zatížení koupě nebo vyvlastňování pozemků, neboť ty jsou ve vlastnictví obce. Odvod vody by byl do již dostatečně vodnatého recipientu Ohrobeckého potoka. Z pohledu legislativního lze tuto situaci ošetřit změnou územního

plánu, kdy neexistují v blízkosti navrhované ČOV osoby, jejichž vlastnictví by bylo prokazatelně negativně dotčeno návrhem řešení. Kromě nové výsadby po realizaci stavby by bylo možno (vhodno) provést pro kompenzaci výměry PUPFL zalesnění jiných pozemků, nejlépe ve vlastnictví obce, které dnes lesem nejsou.

## 2. Lokalita „Od Úvozu“, č. parc. 470/1, k. ú. Ohrobec:

I zde se jedná o lokalitu z hlediska územního plánování za poměrně příznivou, stavba by mohla být z hlediska hygienického dostatečně vzdálena od stávající zástavby, nikoliv však nadměrně, ukryta v lesních porostech, bez významného dopadu na krajinný ráz, neboť nejsou zjištěna stanoviště, odkud by byla stavba viditelná, a do vzhledu a estetiky krajiny by zasahovala. ČOV by patrně byla poněkud skrytější než prvně jmenovaná, neboť je níže v údolí a v bujnější a hustší zeleni. I zde by napojení / přepojení na stávající systém kanalizace by byl relativně krátký. Terén je oproti předchozí variantě komplikovanější, prostor je dosažitelný z existujících pozemních komunikací stávající zástavby, avšak parametry příjezdu jsou komplikované a vyžadující ve stávajícím zastavěném území zásah do rozměrů, které nedovolují manipulaci nákladních vozidel při změně směru trasy (obalové křivky dopravního pohybu vozidla by zasáhly pravděpodobně do soukromého vlastnictví pozemků rodinných domů a chat). Mimo zastavěné území lze pokračovat k posuzovanému místu stávající cestou, kterou by bylo možno jen nepodstatně rozšířit na šíři cca 3 m. Průzkumem v 05/2024 na místě bylo zjištěno, že se jedná o vlhké místo v sousedství vodoteče, s velmi krátkým připojením na přítok Ohrobeckého potoka, tedy vhodnějším připojením než varianta první, ale na vodoteč se značně menším průtokem, než je tomu u předchozí varianty. Prostor je úzkého podélného tvaru, s porostem starších dřevin, z nichž řada ale byla v nedávné době odstraněna (důkazem jsou velké pařezy v místě). I zde by bylo třeba provést soupis dřevin, jejich množství, stáří, hodnocení zdravotního stavu apod. Řada dřevin je spontánního výskytu nízkého stáří, některé by bylo možno zřejmě i přesadit. Terénní úpravy (výkopy, násypy) by byly poněkud složitější než u předchozí posuzované lokality, I zde by bylo třeba ověřit dlouhodobějším pozorováním, zda se zde vyskytují druhy chráněné fauny, nebo flóry, opět je však možno konstatovat, že se jedná o místo v rozsáhlých lesních pozemcích, kde by zásah do fauny zřejmě nebyl nikterak fatální. V okolí navrhované stavby by bylo možno po dokončení stavby provést v bezprostřední blízkosti výsadbu lesních dřevin domácích druhů. Prostor by bylo možno případně pokrýt stavbami po etapách; to by bylo významné, pokud by postupně narůstala potřeba zajistit další EO (k tomu bezpochyby bude docházet), a byly užívány stávající ČOV, které jsou dosud a ještě nějaký čas asi budou při údržbě v poměrně dobré kondici, což by bylo možno případně zohlednit v nákladech, které by nebylo nutno investovat v celém rozsahu okamžitě. Lokalita nenese zatížení koupě nebo vyvlastňování pozemků, neboť ty jsou ve vlastnictví obce. Odvod vody by byl velice krátký. Z pohledu legislativního lze tuto situaci ošetřit změnou územního plánu, kdy neexistují v blízkosti navrhované ČOV osoby, jejichž vlastnictví by bylo dotčeno návrhem řešení. Kromě nové výsadby po realizaci stavby by bylo možno (vhodno) provést pro kompenzaci výměry PUPFL zalesnění jiných pozemků, které dnes lesem nejsou. Zásadní problém je v příjezdu vozidel k ploše, závislý na odkupu pozemku v soukromém vlastnictví, pro dosažení parametrů pozemní komunikace, které by umožnily manipulaci s nákladním vozidlem.

Obě varianty jsou situované na lesních pozemcích v blízkosti cest sloužících k rekreaci v krajině, v přírodním parku, ve VKP, v místě s existující flórou a faunou, ale s ohledem na rozlehlost zalesněné krajiny (viz parametry uvedené u předchozí lokality) by to neměl být problém a negativní zásah do přírody a krajiny.

Z uvedených variant se by se zřejmě jevila v komplexním hodnocení dle všech výše uvedených kritérií vhodnější varianta první.

Ostatní varianty, které byly zvažovány v několika materiálech, byly problematické ve více kritériích, a proto zde ani nejsou uvedeny a hodnoceny.

## A.25. VÝSLEDEK MOŽNOSTI NAVÁZÁNÍ NA HISTORIOCKÝ (DOSAVADNÍ) URBANISTICKÝ VYVOJ

Současnou podobu zástavby v katastru Ohrobce poměrně významně ovlivnil Územní plán sídelního útvaru

Ohrobec (ADO 1993), který umožnil rozsáhlejší výstavbu nových izolovaných rodinných domů (velikostí až vil) v různých plochách v celém území a způsobil (dle autora této územní studie) nevhodný srůst obce Ohrobec s do té doby prostorově půdorysně samostatnou osadou Károv. Poměrně formálně pojatá kompozice nového středu nově navrhovaného příměstského či předměstského čistě obytného satelitu Ohrobec – Károv v tomto předchozím územním plánu sídelního útvaru, inspirovaná kruhovými výsečemi, vyskytujícími se při návrzích zahradních měst či čtvrtí v první polovině minulého století, sice obsahovala návrh obslužné sféry v nově navrhovaném centru, plochy občanské vybavenosti a pracovních příležitostí ale byly v tomto územním plánu zřejmě opominuty, případně zcela podhodnoceny a poddimenzovány. V této době byla tedy předmětným územním plánem založena půdorysně plošně problematická urbanizace srůstu obou sídel Ohrobec a Károv do jednoho celku roztržštěných tvarů (založena rozsáhlá lokalita Ohrobce směrem ke Károvu a navrženo i rozšíření obce Károv směrem východním), na místo toho, aby byly celky prostorově zůstaly samostatné a alespoň odděleny širším pásem dřevinné lesní nebo parkové zeleně, ploch sportu nebo areály škol s dostatkem ploch zeleně zahrad a sportovních ploch, například v místech dnešních ulic Akátová, V Sedlištích, předěl mohl být navržen i v místech vyústění bočního údolí do ulice Na Hřebenech a stáčející se k zahradám ulice Na Širokém I.

Roztržštěný nesouměrný tvar sídla (srostlých sídel Ohrobec a Károv - Zálepy) již prakticky nejde korigovat či upravit tak, aby vznikl poněkud lépe disciplinovaný tvar, určitou korekci by mohla vytvořit případná výstavba v prostoru mezi ulicemi Na Širokém I a V Zahrádkách, která by však byla velmi problematická z hlediska velkého nárůstu dalších obyvatel, udržitelného vývoje a kapacit veřejné infrastruktury.

Přesto jsou navrhovány a nabízí se určité korekce, viz následný návrh a jeho odůvodnění.

#### **A.26. NÁVRH DALŠÍHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE V NÁVAZNOSTI NA DOSAVADNÍ VÝVOJ A JEHO ODŮVODNĚNÍ**

Po všech průzkumech, zjištěních a výpočtech uvedených v kapitolách výše, se odehrál k návrhu výhledové koncepce sídla a jeho širšího okolí tento myšlenkový přístup:

Návrh optimálního výhledového stavu sídla je uvažován za těchto předpokladů:

Výsledným stavem je uvažován stav cca po dvaceti až třiceti letech od data vydání této územní studie. Za tuto dobu může vědeckotechnický pokrok znamenat v současnosti nepředvídatelné změny způsobu života, které se mohou významně propsat do stavu využívání území / do života člověka.

Dalším předpokladem je, že život populace v tomto období významněji neovlivní globální válečný konflikt, úmyslné či neúmyslné rozšíření zhoubné choroby, eskalace klimatických změn, či nepředvídatelné okolnosti. Pochybnosti v tomto ohledu způsobují vědomosti, že stavy ovlivňující svět se stále opakují (vátky, epidemie, ekonomické krize).

Základní premisou návrhu nejvhodnějšího výhledového stavu využití pro řešené území a jeho obyvatele formulovanou v této územní studii je, že počet obyvatel v řešeném území bude stoupat v zastavěných územích i naplňováním zastavitelných ploch. Předpokládaný stav, kdy území by mohlo stále zajišťovat z hlediska funkčního využití vyvážený a spokojený život svým obyvatelům, je velikost sídla o 3500 až 4000 obyvatelích, což je dle obecných urbanistických znalostí a pravidel obytný celek s potřebou nezbytného zajištění základního občanského vybavení, zejména fungujícího obchodního zařízení a jedné úplné devítitřídní základní školy.

Po zjištění současného stavu a možného reálného navýšení výhledových obytných kapacit sídla Ohrobec (bez zásadního návrhu navýšení počtu dalších zastavitelných obytných ploch), i dalších sídel v radiálním směru vývoje osídlení, po zjištění stávajících dopravních pohybů a odhadu velmi pravděpodobně možných navýšení výhledových dopravních zátěží na pozemní komunikaci III/10115, s přihlédnutím k tomu, že tato pozemní komunikace s tranzitním provozem prochází sídlem Ohrobec v dopravně nevhodných parametrech, s rizikem



ohrožení zdraví obyvatel i uživatelů, a vzhledem k tomu, že na své části v Dolních Břežanech je již řešena návrhem obchvatu, bylo prvou a zásadní koncepční myšlenkou zklidnit předmětnou část obce, zajistit v ní návrhem dopravního řešení bezpečnost pohybu, a proto bylo potvrzeno navrhnout trasu této komunikace v poloze obec tangující, obec obcházející. To opět za předpokladu, že v období dvaceti let z nějakých důvodů dopravní pohyby automobilové dopravy po pozemní komunikaci významně neklesnou.

K této úvaze přispělo, že se stále průběžně v poslední době snižuje hlučnost a exhaláty motorů vozidel, a tedy i negativní vliv těchto faktorů na blízkou obytnou zástavbu, ale tím i vzrůstá nebezpečí střetu s chodcem uvnitř zástavby při stále agresivnějším a neukázněném chování řidičů vozidel, kol, koloběžek i chodců. Otevřená je otázka blízkosti nové komunikace (přeložky či obchvatu Ohrobce) vůči okraji zastavěného území této obce s obytnými budovami, zejména v prostoru jižně od obce; bylo nakonec ve výkresové části doporučeno její určité oddálení od zastavěného území do koridoru společně se sítěmi nadřazené technické infrastruktury, byť je provedení záměru předpokládáno spíše za delší časové období, kdy negativní efekty na zástavbu budou ještě více zanedbatelné, a tedy by nemělo narazit na soustředěný odpor vlastníků v sousedství trasy. Současně toto rozhodnutí o vzdálenější poloze je příznivé pro měřítko a členění krajiny, neboť by trasu měl doprovodit pás zeleně se stromořadím, zmenšující výměry dříve za kolektivizace scelených zemědělských lánů, a zajistit tak pro vjem příjemnější měřítko krajiny, v tomto případě i pás zeleně na horizontu a snížení vjemu stožárů VVN v otevřené krajině polností, neboť tato část krajiny je pohledově exponovaná z množství veřejných prostranství v obci a v jejím okolí. Poloze jižně a východně od obce by měl být příznivý i směr a převažující proudění větru (viz následné doplňující údaje v závěru této studie); ostatně jiná varianta obchvatu ani není za daného stavu území reálná. Bezpečnost by byla zajištěna i vložení kružnic křižovek v trase nových částí komunikace.

Obdobné vychýlení stávající trasy III/10115 po okraji zastavěného území je doporučeno i pro Zvoli.

Řešení uvolňuje od množství a rizikového dopravního pohybu všech motorových vozidel historickou část obce a uvolňuje tak tento prostor pro klidnější a bezpečnější využití občanům a návštěvníkům obce. Uvolňuje stávající komunikaci v obci pro pěší a cyklistický provoz, který by mohl tak být od automobilového provozu (vyjma místní obecní dopravy) segregován. K cyklistickému provozu silničních kol, zde tak oblíbenému, by po stávající trase oprostěné od motorové dopravy vznikla minimálně mezi Dolními Břežany a Černíky souběžná oddělená trasa.

Pokud přiznáme, že Ohrobec a Károv již vytvořily půdorysným sloučením jedno nové sídlo, kde (zejména v Kárově ale i v části Zálepy) postupně celoročně obytná funkce poměrně brzy převáží nad sezónní rekreační funkcí v chatkách a nad zahrádkářskou činností, a počet obyvatel vzroste, pak je na místě úvaha o vzniku nového centra v těžišti této urbanizace. Centrum vytvoří nejvýznamnější obecní stavby, jako je radnice obecního úřadu a základní škola (správní moci, kultury a vzdělání), případně další stavby občanského vybavení pro kulturu, zdravotnictví, sociální služby, pro civilní ochranu zdraví a bezpečí obyvatelstva (shromáždění před evakuací, náhradní ubytování v případě naléhavé situace), situované kolem veřejného prostranství – náměstí, prostoru pro setkávání, občerstvení, obchodování apod. To vše, byť v určitém (lidském) měřítku a frekvenci, se v sídle výše uvedené a dříve vypočtené a odůvodněné uvažované velikosti a počtu obyvatel již může odehrávat a vyskytovat. Veřejné prostranství v těžišti zástavby se stále více v současnosti z hlediska potřeb civilní ochrany dostává znovu do popředí současně s potřebou společného a vybaveného krytu (škola nebo garáž pod radnicí je ideálním místem, kde by se kryt pro výjimečnou ochranu obyvatel mohl vybudovat).

Uvažované centrum situované na rozhraní sídel Ohrobec a Károv na půdách nechráněného zemědělského půdního fondu by mohlo mít návaznost s navrhovanými potřebnými plochami sportu pro veřejnost nebo klubový sport, brannou přípravu (armádní sport nebo sport záchranných hasičských sborů), k centru by mohl směřovat od severu i pás zeleně navazující na přírodní plochy podél existující vzdušné trasy VN, pokud by nebyla uložena do země. Nové centrum je rovněž v poloze, kde západně od něj vzniká v Kárově výrazná obytná skupina větších domů – dvojdomů či vil na pozemcích kolem severozápadního kvadrantu křižovatky ulic Na Širokém I a Károvská, a jihovýchodně již vznikla již stávající soustředěná lokalita vil větších objemů majetnějších obyvatel kolem ulice Obloukové – Károvské. Centrální plocha by zřejmě do jisté míry nahradila obdobný záměr situovaný od doby

územního plánu sídelního útvaru v oblouku do místa při křižovatce ulic Károvská a V Zahrádkách.

Centrum potvrzené výše uvedenými stavbami i veřejným prostranstvím by mělo obsahovat uvedené stavby smíšené s určitým podílem bydlení, aby nebylo v pozdních hodinách místem opuštěným.

Centrum by bylo situováno podél hlavní páteřní obecní pozemní sběrné komunikace Károvské, s bezpečným připojením okružní křižovatkou na silnici III/10115, a tato komunikace Károvská by se měla stát urbanizovanou intravilánovou komunikací s pásy doprovodné zeleně a chodníky podél okraje vozovky.

Variantně by mohlo být nabídnuto územní studií vytvoření centra sídla v plochách Z21 (OV), případně Z22 (OV), a návrh ploch pro areál MŠ umístit k návrhu plochy pro ZŠ, v územní studii bylo nakonec ale zvoleno prvé jmenované a na výkresech obsažené řešení. Studie nabízí jiný variantní pohled na umístění centra oproti dosud navrhovaným polohám v ÚPn SÚ i v ÚP, pro otevření diskuse na toto téma, přičemž centrální veřejné prostranství s potřebnými centrálními stavbami se může pohybovat při ulici Károvské v rozmezí ulice V Zahrádkách a ulice Na Širokém I.

Východní obchvat obce (přeložka III/10115) spolu s ostatními navrženými obchvaty okolních obcí je významnou dopravní stavbou, pravděpodobně nad investiční možnosti obce. Mezi stavby, které by zajistily vhodný urbanistický vývoj je však třeba ji zařadit. Může být vedena blíže zástavbě nebo částečně lze i využít její stávající trasu (s úsporou záborů ZPF), oddálení od existující zástavby s vložením pásu zeleně by znamenalo efektivnější ochranu proti negativním vlivům z dopravy a estetické oddělení pozemní komunikace od zástavby.

Východní obchvat obce by způsobil, že plochy a pozemky při této komunikaci situované směrem k zastavěnému území by nabyly většího významu a hodnoty, a současně by měly i využitím a estetikou reprezentovat obec. Předmětné území východně od ulice Břežanské a severně od zástavby původního historického jádra kolem rybníků má vlastnost, že by zde mohly být umístěny při nadřazených pozemních komunikacích stavby nebytové komerční obchodní nebo administrativní, nevýrobní i výrobní, nabízející pracovní příležitosti pro obec, aby se snížilo dojíždění za prací do Prahy nebo jiných sídel (obdobně v sousedních Dolních Břežanech). Nabízí se tím i vhodné sousedství se smíšenou zónou, jejíž rozvoj je předpokládán postupným vývojem prostoru historického centra Ohrobce.

Ve vhodné poloze vůči Ohrobci i jiným sídlům pro dnes obvyklý větší nákup do vozidla se ve výše uvedeném prostoru jeví lákavá mj. nabídka pro vznik obchodní haly některého z řetězců. V Dolních Břežanech se v severní části sice vyskytuje hala Billy, což by však nemělo znamenat nereálnost obchodní zařízení situovat i v Ohrobci z hlediska konkurence nebo nevytížení, navíc na trase do řady sídel jižně od něj, kde počet obyvatel zřejmě rovněž poroste. Situování takového obchodního zařízení opět je dáno předpokladem, že se nebude významněji měnit způsob distribuce potravinových i nepotravinových výrobků ve prospěch dovážení sortimentu vozidlem služby z distribučních skladů až do místa bydliště na základě písemné objednávky. Plocha pro obchodní halu je zvolena tak, že umožní situovat objekt cca 1500 m<sup>2</sup> (obvyklá typová hala řetězce BILLA) včetně dostatečně dimenzovaného parkoviště, případně i zařízení větší včetně případného retail parku či čerpací nebo dobíjecí stanice a myčky a boxu pro doručování zásilek. Pokud by byly v platnosti ukazatele metrů čtverečních obchodních ploch na obyvatele, na předpokládaný počet obyvatel sídla by taková výměra 1500 až 2000 m<sup>2</sup> byla ideální, a v součtu se stávajícími nebo dalšími drobnými obchodními plochami by vyhověla obvyklému kontrolnímu počtu urbanistického ukazatele 1,1 m<sup>2</sup> obchodní plochy na obyvatele sídla, ve kterém je obchodní zařízení umístěno. Situování haly by pochopitelně mělo časovou návaznost na vybudování nového obchvatu sídla.

Plochy uvedených areálů služeb a pracovních příležitostí jsou touto koncepcí situovány na bonitách zákonem chráněných půd (půdy I. a II. třídy ochrany ZPF). Návrh záborů těchto půd je v územním plánování zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, § 4 odst. (3), vyloučen, respektive podmínkou významně omezen. Aby přesto mohla být tato v územní studii popsaná koncepce případně změnou Územního plánu Ohrobec navržena a projednána a výstavba realizována, je navrženo takové řešení, které by plochu v platném Územním plánu Ohrobec označenou Z22 zrušilo a výměrou stejný (již projednaný) zábor půd chráněných tříd přesunulo do prostoru, kde se nacházejí třídy stejné chráněné zemědělské půdy, a kde by měla být dle výše popsané navrhované koncepce

situovaná zastavitelná plocha pro komerční obchodní zařízení, případně další služby a pracovní příležitosti. Veřejný zájem převyšující veřejný zájem ochrany ZPF by v daném případě bylo obtížné prokazovat.

Existující plocha pohledově a prostorově významné dřevinné zeleně na pozemcích č. parc. 253/2, 253/3, a 253/12, případně i 253/6 a 252/11 (v platném ÚP ale jen částečně a nepřesně přiznaná funkcí NS – plochy smíšené nezastavěného území na č. parc. 253/3, přičemž na č. parc. 253/2, kde je největší plocha dřevinné zeleně, územní plán připouští její odstranění a nahrazení zastavitelnou funkcí SK – plochy smíšené obytné!) by měla být potvrzena, a chyba územního plánu napravena. Zeleň by měla být základem pro vytvoření parkové plochy, která by v daném místě měla do výhledu s okolním využitím, navrženým v této územní studii, logiku. Jedná se o zeleň významnou esteticky – prostorově a kompozičně významnou.

Pozn.: proč v Územním plánu nebyla existující dřevinná zeleň jako stávající plocha zeleně respektována a přiznána není zřejmé. Existuje zde již v padesátých letech minulého století, kde zde byly převážně zahrady, a její zahuštění a vzrůst spadá do období po sametové revoluci.

Plochy veřejné zeleně je v sídle minimum, a byť se jedná o zástavbu izolovanými objekty uvnitř zahrad a situovanou v blízkosti rozsáhlých lesních masívů, parková zeleň by měla být doplněna, nejlépe kolem studií navrhované centrální části v pokračování veřejného prostranství (náměstíčka) podél komunikace Károvské, nebo směrem k přírodním plochám (dle dříve platné vyhl. č. 501/2006 Sb.).

Územní studie se dále zabývá i vhodnou polohou a velikostí areálů a budov pro mateřské a základní školství, to opět za předpokladu, že se do dvaceti let významně nezmění způsob životního stylu rodin, zaměstnanost, práce a způsob výuky pro všestranný rozvoj osobnosti zejména v základním školství.

Plochy pro mateřské školy o rozloze a o počtu míst pro děti dle výše v kapitolách popsanych urbanistických ukazatelů stanovených dle dlouhodobých průměrů se navrhuje situovat zejména pro část sídla Károv, ale případně i pro část sídla Ohrobec, do místa u komunikace Károvské, kolem kterého většina obyvatel individuálním dopravním prostředkem odjíždí do zaměstnání mimo sídlo a zpět, případně i za dalšími potřebami a aktivitami při této komunikační ose (centrum, obchodní zařízení). Ponechání stávající MŠ pro území Ohrobec – jih v ulici U Rybníků II se potvrzuje, případně nevylučuje. Potřeba nových areálů a kapacit MŠ bude odvislá od chování populace – porodnosti, i v návaznosti na podmínky, které rodinám s dětmi nastaví stát. V současné době nelze toto chování do budoucna nijak predikovat či odhadnout, porodnost v souvislosti s inflací, se zdražováním, stálým zvyšováním plateb za energie a pohonné hmoty i v souvislosti s vyžadovanou rovnoprávností a pozicí žen v zaměstnání a v kariéře, s nedostatkem bytů a dostupností bydlení a s větším stářím rodiček, je dle statistik k roku 2024 na rekordně nízkých hodnotách, a dle prognóz během dalších dvou až tří let bude nejslabší za posledních třicet let. To však neznamená, že by pro danou potřebu umístit dítě do kolektivu a do zařízení pro předškolní vzdělání nemělo být vymezeno v územním plánování vhodné místo funkční plochou nebo územní rezervou.

Porodnost a chování populace se bude pochopitelně obdobně ve výhledu s jistým časovým zpožděním do desítky let promítat i do základního školství, jehož nedostatečné současné kapacity a potřebné plochy, a s tím související vytížení, se v některých místech České republiky promítlo zejména v souvislosti s migrací z Ukrajiny. Ať již školství bude v reálné situaci v obci situováno kdekoli, územní studie vyjadřuje názor na situování jediného dostatečně plošně a vybavením dimenzovaného areálu plnohodnotné devítitřídní základní školy s přílehlou zahradou a sportovišti uprostřed sídla v docházkové vzdálenosti stejné ze všech částí sídla, v návaznosti na pěší dostupnost území přírodních klidových ploch mezi Károvem a Lhotou. Základní obecní škola při centrálním prostoru může být nositelem kultury a vzdělání situováním a užitím školního sálu, knihoven, užíváním tělovýchovných zařízení pro sport veřejnosti, i výukou dospělých, apod. Základní škola bývala a měla by zůstat jednou z nejdůležitějších obecních budov. Případné situování části školy (například v současné době obcí připravovaného areálu 2. stupně) v jiné poloze by nemělo být na závalu, takové zařízení může být jistě změněno případně na jiný typ školy, například jazykové, umělecké, nebo na odborné učiliště. Nově touto územní studií navržený areál ZŠ by měl mít výměru cca 2,5 ha, aby škola byla maximálně dvoupatrová a areál měl určitou rezervu pro rozšíření v případě potřeb navýšení kapacity (jiného populačního chování než je v současnosti).

Pozn.: autor této Územní studie Ohrobec není příznivcem dvousměnné výuky (dříve střídavé odpolední vyučování), velkých tříd nad počet 25 žáků, zakládání osmiletých gymnázií od 6. ročníku ZŠ, respektive výuky na základní škole formou přednášek a zkoušek učiva za určité delší období, ani příznivcem distanční výuky.

V současnosti má obec obchodní zařízení (místní menší prodejny potravin a smíšeného zboží) i školství (MŠ, ZŠ I. stupně) situováno v jiných místech, ale územní studie doporučuje situování zařízení v urbanisticky vhodnějších polohách a o dostatečných plošných dimenzích. Autor se drží zadání navrhnout urbanistický územní vývoj sídla v ideálních parametrech, bez úvah o tom, do jaké míry je tento vývoj v současném prostředí okamžitě reálný nebo množstvím reálných podmínek podporovaný. Jedná se o doporučení z hlediska urbanistického pohledu.

Ještě úvaha o případu, že by se obec v otázkách veřejné infrastruktury (koncepte doporučené touto územní studií) nevyvíjela. Postupný růst počtu obyvatel – zahušťování zastavěných ploch a naplňování povolených zastavitelných ploch (nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou doporučeny minimálně, a to v režimu smíšených obytných nebo komerčních ploch) – je za cca nezměněných současných podmínek reálný, pouze je určitou nejistotou rychlost tohoto vzrůstu. Reálným může být i postupný růst dopravních zátěží na silnici III/10115.

Sídlo bude bez obchvatu schopno existence, pouze situace v dopravě bude v Ohrobcu působit nekomfort a problémy; je ale známo množství sídel, kde tato situace existuje, a obcí projíždí po silnicích II. i III. tříd ještě větší množství vozidel včetně nákladní tranzitní dopravy, než tomu je a může být v Ohrobcu, jen tato sídla nejsou zejména v místech trasy takové komunikace a v jejím okolí příliš ideální k životu (bydlení obyvatel).

Pokud nebude v obci moderní komplexní prodejna se sortimentem, který nabízejí obchodní řetězce, obyvatelé budou větší nákupy do automobilu a nákupy čerstvého zboží nadále pořizovat v Praze nebo nově i v Dolních Břežanech, ať již při jízdách osobním vozidlem do zaměstnání, nebo jízdami samostatnými za obchodem. Drobnější nebo neodkladné pohotovostní nákupy pokryjí stávající prodejny v obci. Život obyvatel sídla i při jejich nárůstu se co do současné kvality služeb nezmění, vytížením prodejen může být jen případně snížena pohoda při nákupech ve špičkách; konkurenční prostředí a tlaky na kvalitu nebudou ovlivněny a změněny.

Poněkud složitější může být situace ve školství, pokud je a bude povinností obce tuto službu zajistit. Obec připravuje stavbu budovy základní školy pro II. stupeň, prostorově areálem odloučenou od I. stupně výuky, k zajištění kapacit školství na delší dobu zřejmě dojde, místo nebude ideální co do délky docházky z některých částí sídla, rizika dopravních střetů dětí s automobilovou dopravou, a velikosti a úplnosti areálu ve svažitém terénu, zejména pro venkovní výuku včetně sportu, a kvality dispozic. Takových obcí je rovněž množství, právní prostředí v otázkách vlastnických a v územním plánování i rozpočty obcí vzhledem k jejich povinnostem nedávají prostor pro vznik úplných kvalitních areálů škol v územně vhodné poloze, byť existuje institut veřejné prospěšnosti. V obcích se obtížně realizuje. Snahu obce zajistit školství na vlastním pozemku, byť nikoliv ideálním, lze chápat.

Tedy s ohledem na výše uvedené by se v obci bez návrhů obsažených v územní studii příliš nového neodehrálo, stávající dosažený komfort a kvalita bydlení v obci se příliš nezmění, jen se nárůstem obyvatel a dopravních pohybů situace zhorší. Obec a život v obci nedozná kvalitativních změn k lepšímu, spíše k horšímu stavu pro běžný život. Stále však bude v řadě aspektů převyšovat kvalita bydlení v částech obce vlastnosti městského prostředí.

Jediným problémem může být naplnění nebo přeplnění kapacit ČOV, neřešení této problematiky může vést k omezení nové výstavby a zhoršování životního prostředí.

Pokud by nastal tlak na nové zastavitelné plochy, zřejmě by se mohlo jednat zejména o prostor východně od okraje Károva. Nové zastavitelné plochy by znamenaly bezpochyby komplexní realizaci veřejné infrastruktury, kterou územní studie navrhuje už pro stav popisovaný výše (zejména občanské vybavení, veřejná prostranství a technickou infrastrukturu).

Za poslední zmínku stojí upozornit na kvalitu veřejných prostranství. Ta je oproti obdobným sídlům, zejména v zahraničí na západ od našich hranic, většinou na horší úrovni. Komunikace, zejména v části sídla Károv

a Zálepy, jsou povrchem a vybavením na velmi nízké úrovni, což snižuje celkovou obyvatelnost a estetiku sídla. Tyto aspekty ale nelze ošetřit územním plánováním.

## A.27. DOPORUČENÍ Z KONZULTACE STUDIE

Výše popisovaný rozpracovaný koncept územní studie byl formou rozhovoru o problematice územního plánování v řešeném prostoru a jeho okolí dne 10. 06. 2024 nezávazně konzultován na MÚ Černošice, Odbor územního plánování, s Ing. arch. Barborou Jobovou. Byly zmíněny tyto přínosné náměty:

U navrhovaného obchvatu se jeví vhodné z urbanistických, dopravních i hygienických důvodů situovat nebytové využití – např. výzkum, lehkou výrobu, výrobní i nevýrobní služby apod., s cílem dosáhnout postupně vyváženosti podílu bydlení a pracovních příležitostí v Ohrobci i v širším okolí, tj. i s cílem snížení dopravních pohybů za prací do hlavního města Prahy zvýšením nabídky v místě. To vše za regulace, která by připustila jen vznik esteticky kvalitních areálů (viz Dolní Břežany), pro podpoření image obce, nikoliv s venkovními skládkami materiálů a odpadů, vrakovišť, sběrných dvorů, stavebních dvorů apod.

Uvažovaná koncepce s komerčními a obchodními stavbami i stavbami či areály výrobní i nevýrobní sféry západně od navrhované přeložky ulice Zvolské v Ohrobci dle náčrtu územní studie, předpokládané živější komerční využití bývalého původního historického centra obce, i další úvahy o rozšíření pěších turistických a cyklistických aktivit (viz texty v kapitolách výše) vyvolává či potvrzuje i vhodnost kvalitnějšího propojení sídla Libeň s Ohrobem, jak pro pěší, cyklistickou, ale i případně po zvážení i pro osobní automobilovou dopravu s omezením tonáže a s umožněním jízdy omezené pouze pro místní dopravní obsluhu. Část trasy pro pěší a cyklisty od obce Libeň k Pomníku republiky (kámen na T křižovatce cest západně od Libně) je upravena, rovněž pěší cesty odtud směrem severním, v některých místech včetně nově vysazené doprovodné zeleně (aleje), část pokračující od pomníku směrem k Ohrobci k ulici U Rybníků I na takové úpravy čeká, je v nevyhovujícím stavu. K řešení by byl i širší doprovod této cesty zelení po obou stranách cesty i po obou březích Ohrobeckého potoka, který se při cestě rodí a pozvolna sílí. Dřevinná zeleň by sloužila k dosažení drobnějšího měřítka a estetiky členěním dříve scelených rozsáhlých lánů polností. K podrobnějšímu řešení by bylo křížení uvedené trasy Libeň – Ohrobec s navrhovaným obchvatem Ohrobce (se změněnou trasou komunikace III/10115), zda podchodem a podjezdem pro cyklisty nebo i s úroňovým napojením pro motorová vozidla a s následným dosažením severně navrhovaných nebytových území v Ohrobci s navrhovanou obchodní plochou. V každém případě má tento směr logiku v pokračování směrem do Jarovského a Ohrobeckého údolí, do Jarova (železniční stanice) a k Vltavě (pěší turistické a cyklistické cesty podél Vltavy). Vznikla by zde obdoba / paralela pěší a cyklistické cesty Libeň – Zvole – údolí Zvolského potoka – Vrané nad Vltavou – pěší a cyklistické cesty podél Vltavy. V širších vztazích tyto obě jmenované trasy znamenají propojení rozsáhlých přírodních ploch masívu lesů v údolí Vltavy vystupujících na náhorní rovinu k Ohrobci a Zvoli, přes Libeň a údolí Libeňského potoka nebo Libeň k rozsáhlým lesním masívům kolem Jílového a osady (sídla) Radlák, případně k osadě Nové Okrouhlo, situované v těchto lesích západněji.

Nejen tento záměr, ale i předpoklad rozvoje turistického ruchu této i celé širší oblasti by měl vést k tomu, aby původní historické jádro sídla Ohrobec nabylo většího významu a zcela jiné kvality, aby se zabránilo dalším demolicím statků a postupnému zániku této dnes již velmi extenzivně a v částech neuspořádaně a nekultivovaně využívané plochy. Pro historické jádro chybí stanovení podrobnějších prostorových regulativů, aby byl zachován původní cenný urbanistický půdorys nejstarší části obce, nesoucí v sobě stopu historického dědictví. Není však jen na urbanistických regulativech, aby se z dnešního v řadě míst neutěšeného extenzivního zanikajícího prostoru původní urbanizace se statky či dvory kolem veřejného prostranství s rybníky vznikla lokalita novou pozměněnou náplní oproti zemědělským dvorcům – lokalita s ubytováním, rekreační náplní, sportovně rekreačními aktivitami, včetně například i jízdy na koni, místem rekonvalescence, hippoterapie, s muzejními výstavami, apod. Dnešní stav

a uspořádání je neutěšené, územní plán by mohl pro využití území stanovit pořízení územní studie, stanovující podrobnější regulativy založené na respektu historického dědictví.

Pokud by mělo vzniknout nové centrum uprostřed sídla srostlého z Ohrobce, Károva a Zálep, mohlo by mít veřejné prostranství obestavěné větší masou zástavby a s vyloučením situovat uvnitř na „náměstí“ parkoviště. Smíšená obytná zástavba by sice zvýšila ve studii kalkulovaný počet obyvatel, ale to by s ohledem na dimenze ploch a kapacit veřejné infrastruktury dle této územní studie nemuselo mít větší dopad. Tak jako tak bude území čelit významným tlakům na nové zastavitelné plochy, zejména s ohledem na velkou blízkost nadřazených dopravních staveb (zejména po dokončení Pražského okruhu a D3). Vznik nových rekreačních staveb by měl být regulativy ale omezen, aby se na případných nových plochách nezakládaly osady pro druhé rekreační bydlení obyvatel zahuštěné Prahy. I prostor nového centra, pokud by měla tato koncepce navržená touto územní studií příznivou reakci, by si zasloužila ověření samostatnou územní studií, se zadáním obsaženým v územním plánu.

Urbanistická koncepce by měla být řešena a koordinována pro větší územní celky, například zde pro oblast Lhota, Zálepy, Károv, Ohrobec, Libeň, Zvole, Nová Zvole, Černíky, Okrouhlo, Březová, Oleško, a to z důvodu, aby byl koordinován rozsah a umístění nových zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury, s ohledem na nezbytnost zajistit, aby obce měly ucelený urbanistický půdorys a vzájemně nesrůstaly, apod. Výsledky územní studie Ohrobec, která některé aspekty (základní školství s kapacitami i pro malé okolní obce, které školu s ohledem na počet obyvatel mít nemohou, intenzity dopravy v širších vztazích) částečně řeší nebo zmiňuje, tento směr územního plánování, naznačují. Zásady územního rozvoje podrobněji koordinaci příměstské oblasti nemohou řešit, a jednotlivé územní plány v širších vztazích rovněž ne.

#### **A.28. POZNÁMKY K NAVRHOVANÝM ZMĚNÁM FUNKČNÍHO VYUŽITÍ A JEDNOTNÉMU STANDARDU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Územní studie doporučuje s ohledem na možné navržené změny koncepce i některé změny v plochách s rozdílným způsobem využití a případně i jejich regulativů oproti platnému územnímu plánu. Změny v názvech a regulativech ploch budou vyvolány rovněž současně předepsaným převodem částí územního plánu do jednotného standardu, který bude doprovázet v souladu s nyní platným právním stavem jakoukoliv další změnu územního plánu Ohrobec. Změny postihnou i barevnost územního plánu dle standardizací přesně předepsaných barev (složení R – G – B, viz tabulka níže), dle autora této územní studie v některých případech zvolené poměrně nešťastně.

Prvá poznámka směřuje k ploše SR – plochy smíšené obytné, bydlení a pobytová rekreace. Pokud dle metodiky smíšeností rozumíme smíšené využití pozemků a staveb pro bydlení včetně bydlení rekreačního (tedy způsobem a délkou využití bydlení v některých případech poněkud odlišného od klasického bydlení trvalého) a současně pro občanské vybavení včetně nerušících služeb (ať již v režimu podnikání či jiném), tedy *smíšenost bydlení a nebytového využití*, pak plocha není smíšená, ale je plochou pro bydlení, kde některé objekty byly nebo jsou pro bydlení užívány rekreačně v létě nebo o víkendech jako druhé bydlení rodiny, a to ať již je takový objekt veden v KN jako rodinný dům, dům pro bydlení, nebo stavba pro rodinnou rekreaci. Vzhledem k tomu, že v uvedené ploše je a bude stále více zastoupeno bydlení v rodinných domech nad bydlením nebo využitím pozemků pouze pro rekreaci (občasná návštěva, zahrada se zahrádkářskou chatičkou), měla by tato plocha sice být nadále vedena jako odlišná od plochy BI, ale i tato plocha být v plochách pro bydlení, kde je však umožněno setrvávání nebo i změna staveb pro rodinnou rekreaci (tedy odlišných regulativů od plochy BI, například dle jednotného standardu BX – bydlení jiné? Nebo – méně vhodně – SX - smíšené obytné jiné?).

Variantou by bylo, že plocha SR by byla změněna na BI a plocha BI by obsahovala setrvávání kolaudovaných staveb pro rodinnou rekreaci a regulativ umožňující změnu existující stavby pro rodinnou rekreaci, novostavby pro rodinnou rekreaci však nikoliv. Rekreace individuální je rovněž formou bydlení, proto je lépe než smíšenou obytnou



funkci zvolit funkci bydlení individuální; smíšenost s nebytovými funkcemi zde není. Tedy je s ohledem na výše uvedené možno místo SR v platném územním plánu zvolit v možnostech ploch jednotného standardu plochu BI nebo BX.

Současně by určením místo výše uvedeného určení plochy smíšené na bydlení mělo být jednoznačně řečeno, že plochy smíšené (v územním plánu SK) mají, měly by nebo musí mít podíl nebytové funkce. Plochy SK mohou být vedeny dle jednotného standardu jako plochy OK občanské vybavení komerční s podílem bydlení, nebo jako plochy SU smíšené obytné všeobecné s podílem komerčního vybavení a služeb. Pro zvýraznění důležitosti historického centra by možná za úvahu stálo plochy vymezit jako plochy OK, s předpokladem ponechání stávajících kolaudovaných staveb pro bydlení, a s možností situování služebních bytů, ovšem plochu OK by spíše bylo třeba stanovit pro možnost umístění obchodního zařízení.

Plocha OV občanského vybavení – veřejná infrastruktura, sportovní zařízení, dle územního plánu Ohrobec umožňující zřejmě situování veškeré veřejné infrastruktury a současně i sportu, by měla být dle územní studie i v souladu s jednotnou standardizací modifikována, a rozdělena na plochy OV a OS. Veřejná infrastruktura byla dle regulativu územního plánu myšlena poněkud odlišně od definice veřejné infrastruktury dle § 2 odst. (1) m), zákona č. 183/2006 Sb., je tím zřejmě myšlena jen část uvedená pod písm. m) 3. (Obdobně § 10 nového stavebního zákona č. 283/2021.) Rozdělením by mj. bylo jasné stanoveno, že plocha pro sport nebude sloužit jinému občanskému vybavení.

V jednotném standardu není obsažena plocha územního plánu ZV - Veřejná prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích. Jedná se o plochu zeleně veřejné, která by mohla být v duchu jednotného standardu nejlépe vedena jako plocha ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy, případně ZS – zeleň sídelní ostatní. Podél nově navrhované přeložky komunikace 10115 je navržena plocha zeleně ochranné a izolační.

V územním plánu není obsažena plocha pro výrobu, nebo pro výzkum, kterou územní studie koncepcí i konzultace na MÚ Černošice doporučuje. V úvahu přichází plocha VL – výroba lehká, nebo VD – výroba drobná a služby, nebo OX – občanské vybavení jiné.

V ÚP Ohrobec je v ploše DS vedena pouze komunikace III/10115, ostatní pozemní komunikace jsou vedeny v ploše PV (veřejná prostranství). V jednotném standardu je možné toto rozdělení akceptovat plochami PU a DS.

Uvedené je úvahami, nad kterými bude třeba jednat a propracovat je v rámci převodu ÚP do jednotného standardu, případně pokud by byly přijaty některé koncepce této studie měnící koncepci platného územního plánu Ohrobec.

Tabulka s úvahou o převodu názvů a barevnosti RGB ploch s různým způsobem využití územního plánu Ohrobec do jednotného standardu, vyjadřující současně předepsané změny barevnosti:

| <b>Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)</b><br>Název plochy dle ÚP<br>Nový název plochy dle jednotného standardu | ÚP PO Z1 (Z2)<br>označení plochy a RGB |                 | Jednotný standard<br>Z3 ÚP 202X<br>označení plochy a RGB |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Plochy bydlení</b><br><b>Plochy bydlení B (§ 4)</b>                                                                |                                        |                 |                                                          |                 |
| Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech<br>Plochy bydlení individuální                                            | BI                                     | 255 - 000 - 030 | BI                                                       | 255 - 100 - 000 |
| Plochy smíšené obytné – bydlení a pobytová rekreace<br>Plochy bydlení jiné (?)                                        | SR                                     | 255 - 162 - 128 | BX                                                       | 255 - 000 - 000 |

|                                                                                                                                                   |    |                 |    |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|----|-----------------|
| <b>Plochy rekreace</b><br><b>Plochy rekreace R (§ 5)</b>                                                                                          |    |                 |    |                 |
| Plochy rekreace – pro rodinnou rekreaci<br><i>Plochy rekreace individuální</i>                                                                    | RI | 255 - 190 - 000 | RI | 255 - 230 - 000 |
| <b>Plochy občanského vybavení</b><br><b>Plochy občanské vybavení O (§ 6)</b>                                                                      |    |                 |    |                 |
| Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení<br><i>Plochy občanské vybavení veřejné</i>                                | OV | 153 - 128 - 255 | OV | 220 - 080 - 140 |
| Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení<br><i>Plochy občanské vybavení - sport</i>                                | OV | 153 - 128 - 255 | OS | 255 - 255 - 125 |
| Plochy smíšené obytné – bydlení a obslužná komerční zařízení<br><i>Plochy občanské vybavení komerční (?) nebo nová plocha OK a SK jako SU (?)</i> | SK | 205 - 154 - 255 | OK | 210 – 040 - 110 |
| <b>Plochy veřejných prostranství</b><br><b>Plochy veřejná prostranství P (§ 7)</b>                                                                |    |                 |    |                 |
| Plocha veřejných prostranství – komunikace, VP<br><i>Plocha veřejná prostranství všeobecná</i>                                                    | PV | 231 – 231 - 231 | PU | 250 - 245 - 235 |
| <b>Plochy zeleně</b><br><b>Plochy zeleň Z (§ 7a)</b>                                                                                              |    |                 |    |                 |
| Plochy veřej. prostranství – zeleň na veřej. prostr.<br><i>Plochy zeleň - parky a parkově upravené plochy</i>                                     | ZV | 000 - 255 - 200 | ZP | 100 - 135 - 000 |
| -<br><i>Plochy zeleň ochranná a izolační</i>                                                                                                      | -  | -               | ZO | 147 - 255 – 147 |
| <b>Plochy smíšené obytné</b><br><b>Plochy smíšené obytné S (§ 8)</b>                                                                              |    |                 |    |                 |
| Plochy smíšené obytné – bydlení a pobytová rekreace<br><i>Plochy smíšené obytné jiné (?)</i>                                                      | SR | 255 - 162 - 128 | SX | 225 - 135 - 155 |
| Plochy smíšené obytné – bydlení a obslužná komerční zařízení<br><i>Plochy smíšené obytné všeobecné (?)</i>                                        | SK | 200 – 000 - 255 | SU | 167 – 087 - 087 |
| <b>Plochy dopravní infrastruktury</b><br><b>Plochy dopravní infrastruktura D (§ 9)</b>                                                            |    |                 |    |                 |
| Plochy dopravní infrastruktury – silniční<br><i>Plochy doprava silniční</i>                                                                       | DS | 180 - 180 - 180 | DS | 255 - 220 - 175 |
| Plochy dopravní infrastruktury - drážní<br><i>Plochy doprava drážní</i>                                                                           | DZ | 226 - 191 - 255 | DD | 185 - 105 - 175 |
| <b>Plochy technické infrastruktury</b><br><b>Plochy technická infrastruktura T (§ 10)</b>                                                         |    |                 |    |                 |
| Plochy technické infrastruktury – tech. zařízení                                                                                                  | TI | 153 – 144 - 092 |    |                 |

|                                                                                                                                        |    |                 |      |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|------|-----------------|
| Plochy technická infrastruktura všeobecná                                                                                              |    |                 | TU   | 210 - 188 - 212 |
| <b>Plochy výroby a skladování</b><br>Plochy výroba a skladování V (§ 11)                                                               |    |                 |      |                 |
| Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba<br>Plochy výroba zemědělská a lesnická                                                  | VZ | 166 - 088 - 033 | VZ   | 190 - 185 - 145 |
| Plochy výroba lehká (nová plocha)                                                                                                      | -  | -               | VL   | 175 - 176 - 176 |
| <b>Plochy vodní a vodohospodářské</b><br>Plochy vodní a vodohospodářské W (§ 13)                                                       |    |                 |      |                 |
| Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a<br>vodní nádrže<br>Plochy vodní a vodních toků                                           | VV | 000 - 200 - 255 | WT   | 080 - 240 - 255 |
| <b>Plochy zemědělské</b><br>Plochy zemědělské A (§ 14)                                                                                 |    |                 |      |                 |
| Plochy zemědělské – orná půda, trvalý trav. porost<br>Plochy pole a trvalé travní porosty                                              | NZ | 255 - 248 - 191 | AP   | 255 - 245 - 220 |
| <b>Plochy lesní</b><br>Plochy lesní L (§ 15)                                                                                           |    |                 |      |                 |
| Plochy lesní – lesní hospodářství<br>Plochy lesní všeobecné                                                                            | NL | 000 - 153 - 089 | LU   | 106 - 176 - 133 |
| <b>Plochy smíšené nezastavěného území</b><br>Plochy smíšené nezastavěného území M (§ 17)                                               |    |                 |      |                 |
| Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní<br>vodní, zemědělské, lesní<br>Plochy smíšené nezastavěného území<br>- přírodní priority | NS | 065 - 217 - 000 | MU.p | 229 - 255 - 178 |

## A.29. ZÁVĚRY, OSTATNÍ

Předložená Územní studie Ohrobec je názorem urbanisty s letitou praxí po celkovém studiu všech relevantních dostupných materiálů. Není tím ale zaručeno, že jiný urbanista by nedošel k jiným závěrům a jiným návrhům řešení. Materiál je, jak též znělo zadání, podkladem pro diskusi o dalším směřování a vývoji zástavby v katastrálním území obce Ohrobec a v jeho okolí.

Celkově lze uvést doporučení, že zastavitelné plochy obce by se neměly již více rozrůstat, respektive zvětšovat nad územní studií navrhovaný či upravovaný stav, pozornost by měla být věnována dovybavení veřejnou infrastrukturou v dostatečné rozloze, kvalitě a vhodném místě půdorysu sídla složeného z částí Ohrobec, Károv a Zálepy (nehledě na správní příslušnost), z hlediska potřeby dosažení celkové ucelené urbanisticky vhodné koncepce sídla jako převážně obytného prostorově samostatného celku v příměstské krajině.

Mimo urbanistickou rovinu kvality uspořádání je možno jmenovat potřebu zvýšení kvality a estetiky stavu veřejných prostranství s pozemními komunikacemi. Podkladem pro budoucí územní rozvoj by měla být (pokud by se obec s návrhy územní studie zcela nebo alespoň částečně ztotožnila) aktualizace či poměrně větší změna platného Územního plánu Ohrobec, v současnosti společně s převedením územního plánu dle platné legislativy do jednotného standardu. Územní studie je dle jejího autora podkladem k diskusím na dané téma.

Na závěr je snad ještě možno vyjádřit ještě jednu úvahu.

V minulém století došlo celosvětově k obrovskému nárůstu populace a obrovskému rozšíření až rozlévání souvislých urbanizovaných ploch zejména kolem měst a jejich rozpínání do aglomerací naprosto nesouměřitelně oproti vývoji populace lidstva od jeho počátků do počátku 20. století. Pokud by tento trend dále nekontrolovatelně narůstal, mohlo by dojít k jevu, že v celé územní studii předpokládaný ideální výsledný stav zatížení území cca 3500 – 4000 obyvateli by byl záhy (rok 2100?) překonán. Pak by se k rozšíření zastavění nabízela plocha mezi Ohrobem a Károvem (prostor mezi ulicemi V Zahradách a Na Širokém I., byť je část v území chráněné bonity ZPF). Pak by situování nového centra i ploch občasného vybavení byl pro tuto situaci potvrzen jako zcela správný dvojnásobně.

Doplňující významné údaje:

Dle ZÚR Středočeského kraje v platném znění (čl. 181) je územím veden koridor V15 – skupinový vodovod VOVRA Dolnobřežansko (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou, pro rozšiřování a zkvalitňování systémů zásobování vodou nadmístního významu. Katastr Ohrobec je záměrem zasažen. Dle č. (182) je v územních plánech obcí třeba upřesnit vymezení koridoru pro stavbu včetně koordinace s ostatními požadavky na využití území. Zde je třeba trasu případně koordinovat se stávajícím vedením ZVN a VVN a případnou trasou komunikačního obchvatu Ohrobce dle návrhu v této územní studii. Územní plán Ohrobec tento koridor neobsahuje (!). Šíře koridoru textově v ZÚR nestanovena, dle výkresu ZÚR předpoklad 100 m.

Koridor byl ze ZÚR do územní studie přenesen. Trasa by dle koridoru vedla napříč polnostmi zemědělské půdy v nejkratší přímce, aniž by se vkládala do cest nebo byla vedena podél stávající komunikace, výstavba sítě nebo její opravy by si vyžadovaly vždy zásah do polí, do úrodných vrstev ornice nebo do úrody. Územní studie proto navrhuje trasu této sítě vést podél navrhované změněné trasy silnice III/10115 v pásu zeleně podél komunikace nebo po okraji pole, a koordinovat do jednoho koridoru tyto dvě stavby a současně v části jejich tras je koordinovat i s trasami ZVN a VVN (jižně od Ohrobce). Trasa ve studii je vedena v části odlišně mimo koridor stanovený pro tuto inženýrskou síť v ZÚR. Rozdíl v délce přímé trasy koridoru v místě, kde je trasa měněna, cca 3863 m, délka trasy dle této územní studie – vedení podél nové trasy překládané silnice je 4337 m, rozdíl v délce tras je 474 m.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Ohrobec do území vkládá změnu Z2-B, obsahující plochy Z23 a Z26. Konkrétní odůvodnění těchto změn se v textu návrhu Změny č. 2 ÚP nevyskytuje. Pokud by měl být územní plán měněn dle koncepce navržené touto územní studií, došlo by k jinému uspořádání funkcí, než je v daném místě obsažené v platném územním plánu i v jeho navrhované změně č. 2.

Informace Větrná růžice - rozdělení směrů větrů (%) a průměrné rychlosti větru (m/s):

Ohrobec obec: zeměpisná šířka: 49°56'31.459" N, zeměpisná délka: 14°25'42.596" E. Bod zvolen u č. parc. st. 37, k. ú. Ohrobec. Výška nad zemí 10 m.

| směr větru (°) | relativní četnost větru (v %) |         |         |         | Ø rychlost (m/s) |
|----------------|-------------------------------|---------|---------|---------|------------------|
|                | vše                           | 0-4 m/s | 4-8 m/s | > 8 m/s |                  |
| 0              | 8,8                           | 5,75    | 2,98    | 0,07    | 3,45             |
| 30             | 4,7                           | 4,26    | 0,44    | 0,01    | 2,05             |
| 60             | 4,2                           | 3,40    | 0,76    | 0,04    | 2,57             |
| 90             | 5,4                           | 4,38    | 1,01    | 0,00    | 2,77             |
| 120            | 9,6                           | 7,90    | 1,70    | 0,30    | 2,99             |
| 150            | 17,7                          | 11,92   | 5,74    | 0,04    | 3,39             |
| 180            | 13,6                          | 10,75   | 2,84    | 0,00    | 2,94             |
| 210            | 6,3                           | 4,73    | 1,51    | 0,06    | 2,95             |
| 240            | 9,2                           | 4,06    | 4,68    | 0,46    | 4,46             |
| 270            | 9,3                           | 4,65    | 3,88    | 0,77    | 4,33             |
| 300            | 5,4                           | 3,25    | 1,90    | 0,25    | 3,74             |

| ÚZEMNÍ STUDIE OHROBEC |       |       |       |      |      |
|-----------------------|-------|-------|-------|------|------|
| 330                   | 5,8   | 4,42  | 1,37  | 0,01 | 3,00 |
| Σ                     | 100,0 | 69,48 | 28,81 | 1,71 | 3,32 |

Z výše uvedených údajů měření vyplývá, že největší procento proudění větru je ze severoseverozápadu směrem jihojihovýchodním (převod na km/hod.: údaj v m/s se násobí 3,6.), což je příznivé pro situování ploch dle koncepce stanovené touto územní studií (nebytové plochy, frekventovaná komunikace, prašnost ze zemědělsky obhospodařovaných polí, atd.

Poznámka k výkresové části:

Prvý výkres B.1. je průzkumem druhů pozemků dle katastru nemovitostí k datu 05/2024, zjišťující zejména rozsahy lesní a zemědělské půdy, a určení účelu staveb v řešeném území (rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, jiné druhy staveb), respektive i ostatní údaje důležité pro další úkony při zpracovávání územní studie.

Výkres B.2. obsahuje výsledky pochozích a dalších průzkumů v území rovněž významných pro další úkony při zpracovávání územní studie, zejména pro bilance volných kapacit v zastavěných územích a zastavitelných plochách.

Výkres B.3. doplňující průzkumovou a rozborovou část obsahuje informace o vlastnictví pozemků Obce Ohrobec a o významných vlastních větších pozemků, pro představu, jaké má obec šance realizovat na svých pozemcích významné záměry veřejné infrastruktury, případně v jakém vlastnictví jsou pozemky, na kterých by bylo vhodné z územně technických důvodů veřejnou infrastrukturu navrhovanou územní studií umístit. V podkresu vlastnictví jsou údaje dle katastru nemovitostí, vyjadřující k jakému účelu je pozemek určen a jaká je jeho ochrana (LPF, ochrana LPF, ZPF, ochrana ZPF), a vrstevnice pro představu terénu (rovněž určujícího možnost využití pozemků).

Výkres B.4. je velmi významným výkresem, který stanovuje orientační možné zkapacitnění stávajícího zastavěného území pro bydlení a kapacitní využití zastavitelných ploch platného územního plánu Ohrobec určených pro bydlení, při promítnutí současného stavu zastavění pozemků dle pochozích průzkumů a současného určení staveb a pozemků dle katastru nemovitostí k datu 05/2024. Z tohoto výkresu vychází odečet základních údajů o počtu využitelných parcel pro novou výstavbu a z toho i nárůstu obyvatel řešeného území dle volných kapacit zastavěných ploch a zastavitelných ploch platného územního plánu, tj. údajů potřebných k výpočtu kapacit a výměr ploch základního občanského vybavení potřebného k zajištění základních služeb za předpokladu, že se nebudou navrhovat další nové zastavitelné plochy nad zastavitelné plochy pro bydlení obsažené v platném územním plánu..

Výkres B.5. reaguje na počet nových staveb pro bydlení a počet obyvatel zjištěný dle výkresu B.4. a v textu studie stanovených hodnot pro jejich výpočet. Respektuje založenou a stanovenou premisu, že výhledový počet obyvatel by měl odpovídat kapacitě a velikosti areálu jedné základní devítitřídní školy (urbanisticky celek zvaný obytný okrsek), a dalšího základního občanského vybavení, dle urbanistických ukazatelů (kolem výhledových 4000 obyvatel). Z počtu obyvatel zjištěných z výkresu B.4. a výpočtu potřeb veřejné infrastruktury (zejména občanského vybavení a dopravy, ale i dalších ploch) navrhuje tento výkres úpravu koncepce územního plánu Ohrobec se situováním veřejné infrastruktury na urbanisticky vhodných místech katastru, o potřebných rozlohách, rozměrech a kapacitách.

Výkres B.6. značí případné změny Územního plánu Ohrobec zobrazené již v jednotném standardu. Návrhy dle této územní studie byly převedeny do ploch s rozdílným způsobem využití, plochy byly obarveny a popsány dle metodiky vyžádané k převodu územního plánu do jednotného standardu. Platný územní plán Ohrobec byl změněn podle aktuálního stavu zjištěného průzkumem a podle návrhu územní studie. Výkres simuluje náplní jevů hlavní výkres územního plánu Ohrobec.

Výkres č. 7 je výkres se širšími vztahy, obsahující zejména širší vztahy dopravy (stávající a navrhovaný stav)

potřebné pro kapitoly o dopravním řešení a dopravních zátěžích.

Pozn.: územní studie neřešila a neobsahuje ÚSES (nebo jeho případné možné změny) a členění krajiny tak, jak to činí územní plán. Účel územní studie je spatřován v jiných údajích a koncepcích. Pokud tedy například není východně od obce doprostřed polí s chráněnou zemědělskou půdou vloženo biocentrum, není to třeba hodnotit jako opominutí nebo pochybení územní studie.

### A.30. POUŽITÉ PRAMENY

K tvorbě Územní studie Ohrobec byly k dispozici zejména tyto některé podklady (vyjma územních plánů poskytnuty Obcí Ohrobec nebo Odborem územního plánování MÚ Černošice):

- Územně analytické podklady, MÚ Černošice, odbor územního plánování, výběr pro Ohrobec, 03/2024,
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizaci ze dne 26.04.2024, Atelier T-plan, 03/2024,
- Strategický plán rozvoje, Obec Ohrobec (aktualizace 2018 – 2023), MAS Dolnobřežansko, o.p.s., 2018,
- Strategický plán rozvoje, Obec Ohrobec (aktualizace 2024 – 2030), MAS Dolnobřežansko, o.p.s., 2024,
- Územní plán sídelního útvaru Ohrobec, ADO, Ing. arch. Miloš Grigorij Parma, 05/1993 (část dokumentu),
- Územní plán Ohrobec, Ing. arch. Milič Maryška, 2017
- Územní plán Ohrobec, úplné znění po změně Z1, Ing. arch. Milič Maryška, 2022,
- Územní plán Ohrobec, návrh změny Z2, Ing. arch. Milič Maryška, 2023,
- Územní plán Dolní Břežany, úplné znění po vydání změn Z.1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8 a 9, Ing. arch. Milan Salaba, 09/2022,
- Územní plán Zvole, úplné znění po vydání změny Z2, Foglar Architects, 07/2022,
- Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, kolektiv autorů, v platném znění z internetového portálu k datu 07/2024,
- Dopravní opatření ke zvýšení bezpečnosti dopravy v obci Ohrobec, Praha – západ (DIO), HENIG, Ing. Jan Henig, 05/2014,
- Dopravně inženýrské podklady, D3 0301 Praha – Jílové, 0302 Jílové – Hostěradice, 0303 Hostěradice – Václavice, dopravní model, SUDOP Praha, Ing. Tomáš Němec, 04/2015,
- Vyhodnocení stavu vodohospodářského majetku, rok 2022, obec Ohrobec, osada Károv, 1.SČV, Ing. Barbora Rygerová, 10/2022,
- TES – Technicko ekonomická studie, obec Ohrobec, kanalizace a ČOV, IROP Olomouc, Ing. Jan Rozsívál, 05/2023 včetně dodatků,
- Odborné vyjádření znalce, posouzení proveditelnosti záměru, posouzení odlišných závěrů týkajících se studií stavby ČOV v obci Ohrobec v lesní lokalitě za ulicí U Planin, Ing. Martin Jakoubek, 03/2024,
- Biologické posouzení záměru „Výstavba kanalizace a ČOV v obci Ohrobec, Ing. Mgr. Michal Pravec, 07/2023,
- Stanovisko RNDr. Vlastimila Kostkana, Ph.D., CONBIOS, k biologickému posouzení lokality pro výstavbu ČOV, zpracovanému Mgr. Michalem Pravcem, 03/2024,
- Vyjádření k možnosti rozšíření stávající ČOV v obci Ohrobec na st. p. č. 1033 z hlediska ovlivnění stability svahu na p. p. č. 470/129 v k. ú. Ohrobec, Česká geologická služba, Správa oblastních geologů 03/2024,
- Studie investičního záměru Koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod z obce Ohrobec, VRV - Vodohospodářský rozvoj a výstavba, a.s., 11/2022, doplněno 04/2023,
- Námitky uplatněné oprávněnými osobami k řízení o Změně č. 2 Územního plánu Ohrobec,
- Stanovisko Odboru životního prostředí, věc: Změna č. 2 ÚP Ohrobec, veřejné projednání, spis. zn. S-MUCE 16114/2024 OŽP/Bo, č.j. MUCE 72972/2024 OŽP/Slav, ze dne 22. 04. 2024,



- Renata Hlavešová, zástupkyně ředitele ZŠ, e-mail rhavesova@gmail.cz ze dne 09.04.2024, informace ohledně kapacit školských zařízení a o zařízeních pro sport v Ohrobci,

- Předběžný inženýrskogeologický průzkum, závěrečná zpráva IGP, HGP, a RIP, škola Ohrobec, Chalupa GGS, s.r.o., 08/2021,

- Technicko statická zpráva zajištění stavební jámy – ZŠ Ohrobec, II. stupeň ZŠ, DÚR, Energy Benefit Centre, a.s., Ing. arch. Jaromír Veselý, geotechnik Ing. Tomáš Vrána, 2024,

- Biologické posouzení pozemku p. p. č. 469/42 v k. ú. Ohrobec v souvislosti s plánovanou výstavbou budovy II. stupně ZŠ, Mgr. Richard Čtvrtečka, PhD., 01/2024,

- ZŠ Ohrobec, Praha – západ, základní korozní průzkum, INSET, s.r.o., Ing. Ondřej Rybář, 01/2024,

- II. stupeň ZŠ v Ohrobci, koncept DÚR, Energy Benefit Centre, a.s., Ing. arch. Jaromír Veselý, Ing. arch. Tereza Bellanová, 01/2024,

- Přístavba a stavební úpravy PZ – Ohrobec, Jan Král, 02/2020,

Veškeré další výše nejmenované podklady a informace byly získané z dostupných adres webových stránek a další nejmenovanou e-mailovou komunikací.

V Praze dne 12.08.2024

### A.31. ZMĚNY DLE KONZULTACE DÍLA SE ZÁSTUPCI VEDENÍ OBCE

Návrh byl v rozpracovanosti konzultován dne 18. 09. 2024 s objednatelem (za přítomnosti Ing. Otakara Janeby, starosty obce, a Petra Hlaveše, MBA, člena zastupitelstva a předsedy kontrolního výboru), v tomto rozsahu připomínek a požadavků:

- 1) doplnit, zda hydrogeologický průzkum ozřejmí zvodnělou plochu na č. parc. 278, k. ú. Ohrobec.
- 2) zakomponovat do návrhu uvažovaný sběrný dvůr s kontejnery pro odpad na pozemku č. parc. 252/27, k. ú. Ohrobec, (Z23), plocha územního plánu TI, dnes orná půda, vlastník Zbyněk Černý, U Rybníků I 36, 25245 Ohrobec.
- 3) MŠ zakomponovat k navrhované ZŠ.
- 4) respektovat pozemek č. parc. 271/2 a 271/3 (Z06) pro výstavbu celkem dvou izolovaných rodinných domů (dosud jeden vlastník, fyzické osoby).
- 5) u návrhu školy a okolí respektovat podlouhlý směr založené parcelace.
- 6) doplnit ideový návrh o realistický pohled záměru.
- 7) zvážit potřebu množství okružních křižovatek na navrhované komunikaci.
- 8) zvážit propojení ulice V Hranicích a Topolová, zjistit reálnost jejího vedení po katastru Ohrobec.

Řešení připomínek: ad:

- 1) doplnit, zjistit, zda hydrogeologický průzkum ozřejmí zvodnělou plochu na č. parc. 278, k. ú. Ohrobec.

Hydrogeologický průzkum, který by na místě sondami a i z okolních již dříve provedených archivních sond provedla a vyhodnotila odborná a k tomu úkolu vybavená firma, nebyl součástí objednávky prací, je možno však provést veškerá možná zjištění a odvodit vlastnosti posuzovaného území z běžně dostupných materiálů.

Na ortogonální fotografické mapě z roku 2023 je zřetelný oválný prostor, který byl při obdělávání pole zemědělskou technikou vynechán na pozemku č. parc. 278 a části č. parc. 277, k. ú. Ohrobec (oba pozemky v KN druhu orná půda). Jedná se o výměru cca 2 242 m<sup>2</sup>, nadmořská výška 365 m n.m. se po obvodu plochy nemění.

Při řezu terénem přes posuzovanou plochu ve směru východ západ je zjištěn pokles terénu k předmětné

ploše cca 2 m od místa u zahrad řady rodinných domů při ulici V Zahrádkách, směrem na západ od posuzovaného místa se poté niveleta v délce 150 m významněji nemění, avšak snižuje se téměř nezatelnou údolnicí směrem k pozemku č. parc. 403/9, k. ú. Ohrobec (347 m n. m., umělá vodní nádrž), odkud již odtéká voda pozemní vodotečí - potokem hlubokým údolím na západ. Deprese je zejména čitelná při měření nivelety ve směru sever – jih přes posuzovanou plochu, kde lze zjistit, že úroveň (dno) posuzované plochy 365 m n. m. je nejnižším bodem krajiny (na severu cca 367, na jihu 369 m n.m.). Je velmi pravděpodobné s ohledem na morfologii terénu, že do daného místa může přitékat a hromadit se voda z okolní rozsáhlé plochy polí, a odtud se po nasycení může pohybovat podpovrchovými vrstvami ve směru k údolí začínajícímu při ulici Na Hřebenech.

S ohledem na výše zjištěný terénní reliéf se tedy bezpochyby může jednat o místo, kam se může stahovat a více hromadit dešťová voda z okolního území, která v období silnějších, četnějších a dlouhodobějších dešťových srážek může dlouhodoběji vykazovat vysokou hladinu podzemní či podpovrchové vody nebo i vystoupit nad niveletu terénu a vytvořit mokřinu či vodní hladinu. Na ortogonálních fotografických mapách se od roku 2000 však technika při obdělávání polí tomuto prostoru nevyhýbala. Při studiu ještě starších leteckých snímků Ministerstva obrany ČR lze vysledovat léta, kdy v prostoru byla zřejmě úroda ovlivněna vlhkostí (například rok 1958 – kdy místo na černobílém snímku vykazuje jiný stav než obdělávané okolí, v některých letech jsou patrné na černobílých snímcích náznaky jiné kvality úrody, nežli je tomu v okolí, avšak jsou patrné řádky obdělávané orné půdy).

V dostupných hydrologických a hydrogeologických mapách České geologické služby nebyly zjištěny žádné významné informace nebo data vztahující se k danému problému.

Dle geologické mapy se jedná v předmětném náhorním rovinném území o území soustavy Českého masívu – pokryvný útvar, kde horninou je kvartérní pleistocénní nezpevněný navátý sediment spraš a sprašová hlína eolické geneze; textura horniny celistvá, minerální složení křemen – křemitý prach a příměsi uhličitany vápenatého a jílu. V blízkých údolích, ve kterých byly výše uvedené sedimenty odplaveny, jsou pak odkryté zejména zpevněné sedimenty prachovců, břidlic a drobů.

Spraš představuje světle okrový až světle žlutohnědý, měkký, pórovitý, nevrstevnatý (masivní) sediment. Je typický svou sloupcovou odlučností, často vytváří kolmé stěny. Za sucha je měkká, takže ji lze rozmělnit v prstech, přitom je však soudržná a nesesypavá. Obsahuje 45 - 65 % prachových (aleuritických) a písčitých (psamitických) částic, které tvoří hlavně křemen a živce. Jílové minerály tvoří 25-35 % objemu. Mocnost spraší dosahuje až 30 metrů, na plošinách kolem 5 metrů.

Spraše jsou velmi propustné a srážky se na nich z velké části vsakují do hloubky, stejně snadno se však díky kapilární vztlakovosti může voda vracet k povrchu a vyživovat rostliny. Spraše vynikají jako úrodná zemědělská půda, v daném posuzovaném místě je to konkrétně hnědozemě BPEJ 5.12.00 na rovině, hluboká úrodná půda, hydrologicky se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, bez náchylnosti k trvalému nebo periodickému zamokření, nevysychavá, avšak s vysokou ohrožeností utužením (pedokompakcí). Poslední vlastnost znamená, že se mohou fyzikální půdní vlastnosti této půdy degradovat (obvykle antropickým vlivem při závadném zemědělském obhospodařování půdy) a v důsledku utužení pak dochází ke snížení pórovitosti, ke zvýšení objemové hmotnosti, ke zhoršení infiltrace vody, prostupnosti půdy utužením podorníci a ke snížení retenční vodní kapacity a využitelné vodní kapacity, je omezena infiltrace a tedy urychlen povrchový odtok. Půda by mohla být uvedeného snížení propustnosti utužením podorníci. To vše by mohly být vlivy, které v souvislosti s drobnou místní terénní proláklinou znamenají kumulaci vody a vznik hladiny, s podpovrchovým odtokem výše popsaného směru, o množství dle ročních období a meteorologické situace v tom kterém období / roce.

V územním plánu je posuzované místo součástí zastavitelné plochy Z 22 - OV – plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura, sportovní zařízení. V této územní studii je s ohledem na dílčí změnu dosavadní koncepce navržené v územním plánu a na záměr výměny záboru ploch půdy I. a II. třídy navrženo plochu Z 22 ponechat jako součást rozlehlé plochy orné půdy.

Pozn.: dle koordinačního výkresu ÚP je posuzované území součástí provedených meliorací do zemědělské půdy. O jaký druh meliorací se jedná není v ÚP obsaženo, v každém případě je ale zábor orné půdy s vkladem

investic do meliorací, pokud jsou meliorace funkční, navíc zemědělské půdy I. třídy ochrany, možno považovat za problematický, i z toho důvodu byla plocha Z22 přesunuta východně ve prospěch jiného občanského vybavení, a plocha sportu situována do jiné polohy v sídle poblíž navrhovaných škol a parku současně sloužícího jako izolační a kompozičně důležitá plocha dřevinné zeleně navazující na okolní plochy zeleně.

- 2) zakomponovat do návrhu uvažovaný sběrný dvůr s kontejnery pro odpad na pozemku č. parc. 252/27, k. ú. Ohrobec, (Z23), plocha územního plánu TI, dnes orná půda, vlastník Zbyněk Černý, U Rybníků I 36, 25245 Ohrobec. Jedná se o plochu Z 23, na stavbu bylo již vydáno povolení.

V případě dosavadního urbanistického řešení v této územní studii, zaměřeného na urbanisticky nejčistší či nejvhodnější řešení, se jednalo o návrh výhledového optimálního stavu, který považoval situování sběrného dvora řady druhů odpadů (byť byl územním plánem nebo dalšími správními rozhodnutími povolen), za řešení, které by nemělo být do výhledu v daném místě trvale existenčně potvrzeno a zachováno, neboť v návrhové situaci je u hlavní příjezdové pozemní komunikace do obce v pohledově exponované atraktivní poloze. Jedná se o plochu Z 23 - plochy technické infrastruktury TI – technická zařízení, 0,41 ha. V odpadovém hospodářství (kap. 2.4. textu ÚP) se předpokládá zřízení sběrného dvora pro vybrané druhy odpadu se zvláštním důrazem na sběr separovaného odpadu. Dle regulativu plochy TI je na ploše Z23 přípustné umísťovat technická zařízení, sběrný dvůr pro vybrané druhy odpadu (například objemný odpad, odpad zeleně – bioodpad, dřevo, stavební odpad, kovový odpad, papír, sklo, plasty, nápojové kartony, nebezpečné odpady a vyřazené elektrospotřebiče), třídírnu komunálního odpadu a překladiště skládky odpadů, rovněž deponie přírodních a inertních materiálů (například zemina, štěrk, kamení apod.). V zásadě je zde možné situovat různé druhy odpadů a odpadků i deponie zeminy.

Sběrný dvůr odpadů byl do situace dle požadavku objednatele zakomponován. Činnost by se měla odehrávat dle zhotovitele této studie ale alespoň v halovém objektu, a za plným oplocením, nikoliv na otevřeném prostranství areálu. V Česku se obvykle jedná o neestetické nevábné venkovní skládky, v lepším případě vršené do kontejnerů. Trvale umístěné areály tohoto účelu se situují v území obvykle v méně pohledově exponované a frekventované poloze na pozemcích, které nereprezentují obec a nevytvářejí celkový dojem obce na veřejnost.

- 3) Mateřskou školu (školy) zakomponovat do nové zastavitelné plochy s navrhovanou ZŠ.

Bylo provedeno. Po prověření a promyšlení lze konstatovat, že požadavek byl velmi přínosný a změna navržené koncepce požadovaná obcí je žádoucí. V návrhu byla předpokládána a vypočtena v budoucnu potřeba dvou mateřských škol, případně i s větším pozemkem, pokud by mateřské školy měly být přízemními objekty, což je v případě MŠ nejlepší řešení (navrhovat 2 NP je méně provozně příznivé a obvykle se připouští v městských částech s větší hustotou obyvatel, budova s podlažností nad 2 nadzemní podlaží se u MŠ nenavrhují). MŠ byly situovány návrhem územní studie dosud v místě, kde územní plán předpokládal vznik centra. Centrum či veřejné prostranství s budovami významnými pro obec bylo v územní studii sice navrženo u školy, ale pokud bude plocha pro návrh MŠ přesunuta, lze najít kvalitní umístění MŠ jinde a ve studii mít obsaženo variantní řešení s ponecháním prostoru dříve stanoveného územním plánem pro centrální část v původní poloze. Před základní školou je rovněž žádoucí uvažovat veřejné prostranství, a bude na budoucím vývoji, zda a kde hlavní centrum urbanizovaného prostoru složeného ze spojitě zástavby Ohrobce, Károva a Zálepy vznikne.

Jedna MŠ je v územní studii dle požadavku nově situována k základní škole s vazbou na plochy přírody na severu, na navržené parkové plochy na západě, a na hřiště při jižní straně pozemku MŠ, kde mohou být i hřiště a sportovní aktivity pro malé děti. Tato MŠ by mohla sloužit zřejmě zejména prostoru zástavby Károv a Zálepy, s přístupem ulicí Topolovou (jejím prodloužením na východ na úkor pěší a cyklistické stezky), která je jednou z páteřních komunikací Károva. Druhá mateřská škola by mohla vzniknout v místě, kde obyvatelé budou směřovat osobním vozidlem za prací z celé urbanizované plochy Ohrobce i Károva, při navržené páteřní komunikaci vedoucí k budoucímu obchvatu. Tato MŠ by mohla využívat plochu stávající vzrostlé zeleně, navržené upravit ji jako obecní parkovou plochu (pozemek č. parc. 253/2, k. ú. Ohrobec). Pokud by stávající MŠ zůstala zachována, mateřské školy by lépe pokrývaly svou krátkou dostupností celé území, a to jak při pěší docházce, tak při jízdě vozidlem z určitých částí území směrem k navrhované obchvatové komunikaci.

Přesunem navrhovaných mateřských škol z prostoru označeného v Územním plánu Ohrobec OV – Z21 do výše popsaných míst se otevírá otázka varianty situování centrální části urbanizované plochy Ohrobec – Károv (Zálepy) do této plochy Z21. Je ve výkresu označena jako Centrální část - varianta 2. Je to varianta obsažená v územním plánu, a byť není v těžišti urbanizovaného celku, má nesporné urbanistické kvality s ohledem na tvar sídla, kratší dostupnost z jeho jižní části, kratší návaznost a blízkost komerční vybavenosti, aj. Bude v budoucnu záviset na posouzení a rozhodnutí zastupitelů obce i obyvatel, která poloha centra se bude jevit jako vítanější. Vliv na rozhodování může mít rovněž dostupnost pozemků vzhledem k jejich vlastnictví při jejich nákupu obcí, jejich cena, aj.

V souvislosti s diskusí na téma varianty 1 a 2 umístění centra svébytného urbanizovaného celku se nabízí ještě jednou otázka náplně centra. V každém případě by mělo obsahovat obecní centrální stavby jako je radnice (případně i s vyhlídkovou věží jako dominanty sídla), nekomerční i komerční služby občanům včetně sociálních a zdravotních (byť omezených počtem obyvatel sídla), kulturní zařízení, kanceláře, apod., soustředěné kolem centrálního veřejného prostranství pro pobyt a pohyb pěších. Centrum by nemělo však být složeno jen ze staveb uvedených funkcí, ale mělo by obsahovat i byty. V současnosti je nově velmi diskutovaná potřeba, že by se obce měly zasadit o realizaci svých obecních bytů, neboť dostupnost bydlení je stále horší a horší. Pokud pomineme současnou právní připravenost takové činnosti obce, z hlediska územního plánování - jisté rozmanitosti v bydlení a života centra je nutno takovou ideu přijmout jako velmi pozitivní. Obec by mohla byty nabízet a pronajímat profesím, které by zajišťovaly v sídle potřebné služby (ve zdravotnictví, ve školství apod.), mít případně byty bezbariérové, byty s pečovatelskou službou apod. Ideálním stavem v centrálních částech je situování takových bytů nad parterem využitým pro základní potřebné služby. V sídle sice není situováno velké množství obyvatel, ale přesto by jeho takové centrum s obytnou funkcí mohlo reálně vzniknout. Obvykle se v centrálních částech jedná o hromadné bydlení nad přízemím (parterem) určeným pro nebytové (obslužné) funkce. V daném případě by podlažnost měla být maximálně 2 – 3 nadzemní podlaží a podkroví. Centrum obce by se tak mohlo stát živé i ve večerních a nočních hodinách, nebylo by opuštěno odchodem zaměstnaných z kanceláří. Podíl / množství bytů v zástavbě centra není touto studií stanoven a v předchozích kapitolách s výpočty obyvatel a vybavenosti vyčíslen, neměl by mít ale vliv na dimenze ploch pro občanské ani technické vybavení. Návrh, jak by zástavba centrální části mohla být situována kolem veřejného prostranství, by mohl být ověřen podrobnějším návrhem takové zástavby centra.

V Územním plánu Ohrobec je možno funkci takového centra pojmout buďto jako plochu SU – smíšené obytné všeobecné, ale se stanovením konkrétních regulativů v textové části územního plánu, jednoznačných pro vznik centra výše popsaného typu, včetně možnosti umístění bytových nebo polyfunkčních domů se základním vybavením v parteru staveb, nebo případně i jako plochu OV – občanské vybavení veřejné, ale opět s regulativy v textové části územního plánu stanovujícími vznik centra a umožňujícími v takovém centru určité procento bydlení v obecních či služebních bytech, a vybavení i služby komerční. Na výkresech je zobrazeno situování plochy centra SU i menší plochy OV pro situování centrálního občanského vybavení, kde situování bytů není vhodné nebo možné (například radnice).

Je patrné, že vzniku centrální části sídla tato územní studie dává v textu příliš mnoho prostoru, ale dle názoru zpracovatele studie oprávněně, neboť urbanizace i budoucí koncepce směřuje k vytvoření předměstského satelitu odděleného od ostatních obcí nezastavěnými prostory krajiny lesů a polí, respektive v širších územních vztazích ke vzniku řady takových oddělených sídel (obcí), napojených na sběrnou komunikaci, která je tanguje a zajišťuje radiální vztah k hlavnímu městu a jeho nadřazenému dopravnímu okruhu (koncepce rozhodně vylučuje vznik radiální souvislé zástavby a srůstání sídel, jejichž vnitřky komunikace dnes prochází).

Pozn.: ve výkresu návrhového stavu B.05. nejsou tvary navrhovaných staveb řešeny, plochy obsahují pouze symboly, že zde zástavba bude situována.

- 4) respektovat pozemek č. parc. 271/2 a 271/3 (Z 06) pro výstavbu celkem dvou izolovaných rodinných domů (dosud jeden vlastník, fyzické osoby), protože stavby jsou již povoleny.

Je respektováno a opraveno s ohledem na současný právní stav, byť umístění rodinných domů zde nebylo zvoleno urbanisticky zcela šťastně.

- 5) u návrhu funkčních ploch parkové zeleně a pozemku základní školy, sportu a veřejných prostranství respektovat podlouhlý směr existující parcelace, navržený směr ve studii směr je nahodilý.

Směr neodpovídající úzkým pruhům podlouhlých parcel polností orientovaných delší stranou ve směru sever – jih zcela nahodile zvolen nebyl. Vycházel z respektování stávající trasy vrchního stožárového vedení 22 kV vedoucího k TS PZ 0156 a jeho ochranného pásma, současně ze směru komunikace, kterou bylo navrženo založit o kolmém směru ke komunikaci Károvská i směru propojujícího komunikace V Hranicích a Topolová na území katastru Ohrobec. Lze ale bez výhrad souhlasit, že respektování současné parcelace by poněkud snížilo počet vlastníků, se kterými by obec musela jednat o odkupu pozemků v případě, že by veřejně prospěšné stavby hodlala na pozemcích realizovat, a směr vedení komunikace má rovněž větší logiku. V každém případě je situování předmětných ploch veřejné infrastruktury a centra urbanizace v daném místě variantou k navržené poloze dle Územního plánu Ohrobec, je k diskusi a je podpořeno polohou v těžišti zástavby poněkud výraznější než u platného územního plánu, navíc bonitou III třídy ochrany, která již není zákonem o ochraně ZPF výhradně chráněná, a umožní případné tvarování nebo rozšíření centrálního prostoru dle budoucích potřeb.

Ponechat VN ve stávající trase při urbanizaci předmětné plochy by byl nejméně příznivý stav. Vedení VN může být přeloženo a vedeno například v navrženém pásu zeleně, což však neumožní s ohledem na ochranné pásmo vrchního vedení vznik dřevinné vysoké (stromové) kompaktní a izolační zeleně, nebo (a to nejlépe) při nové zástavbě území sneseno a vedeno kabelem VN v navrhované komunikaci či v navrhovaném pásu zeleně, nebo na severu území může být založena nová TS a od ní veden stejným způsobem kabel NN propojující novou TS s TS PZ 0156 (tuto možnost by bylo třeba projednat s vlastníkem vedení VN / distributorem elektrické energie). Likvidace stávajícího vrchního stožárového vedení v otevřené krajině i následně v zástavbě by byla z hlediska územního plánování a tvorby krajiny vítaným a ideálním stavem, v parkové ploše (pásu zeleně) rovněž, neboť v ochranném pásmu vrchního vedení VN dřevinná zeleň nad výšku 3 m dle zákona č. 458/2000 Sb., Energetického zákona, § 46, odst. (9) nesmí být situovaná (což pro parkovou plochu není příznivé). Kabelové vedení nemusí mít ochranné pásmo o šíři vrchního stožárového vedení, a je vedeno obvykle v plochách veřejných prostranství s pozemní komunikací nebo se zelení, což návrh ve studii výhodně umožňuje.

- 6) doplnit ideový návrh o realistický pohled záměru.

Dle zadání se mělo jednat o výhledovou urbanistickou vizi rozvoje obce, podklad k diskusi zastupitelů a veřejnosti, podložený odborným názorem zkušeného urbanisty, mělo se jednat o ideální stav, ke kterému by se měla obec ve svých úvahách o postupné urbanizaci pohybovat a přibližovat, aby byla vyváženým, v základní veřejné infrastruktuře, zejména v občanském vybavení, do určité správné míry soběstačným sídlem s budoucím nadstandardním prostředím pro život všech svých obyvatel. Jakým směrem se bude do budoucna vyvíjet právní prostředí v oblasti územního plánování a soukromého majetku a k potřebě zajistit veřejně prospěšné záměry či stavby ve prospěch všech obyvatel, a finanční situace obce, lze odhadovat obtížně. Realita je vždy odlišná od ideálního stavu, úspěchem je alespoň k ideálnímu stavu se snažit přiblížit, jaká bude realita za cca dvacet let lze obtížně předvídat. Do té doby se může změnit vše i zásadně. Pokud bychom byli pesimisté až realisté, větší obrát k lepšímu bychom neměli očekávat, budeme-li optimisté, je možné, že některé z urbanistických vizí se budou naplňovat; vždyť jen si uvědomme, kolik se toho změnilo v nedávné době (elektrifikace, kanalizace, likvidace splašků, způsob vytápění, spojové a informační služby, internet, elektrovozidla, apod.).

Z historie lze pozorovat, že druhá polovina minulého století na soukromý majetek při urbanistických záměrech (omezených na plánovanou socialistickou bytovou sídlištní zástavbu) prakticky nehleděla, a urbanismus sídel byl proto velkorysý, rozpínavý, až nešetrný, plný ploch zeleně, a kvalitně dimenzovaného školství. Doba po sametové revoluci stanovila soukromé vlastnictví prakticky za nedotknutelné, a urbanisticky vhodně situované investice do potřebné veřejné infrastruktury při rozmachu bydlení v izolovaných rodinných domech v prstenci

kolem Prahy těžko splnitelné. Současná pozice obcí při prosazování vhodných urbanistických řešení s ohledem na existující právní prostředí a obecní rozpočty je stále ještě špatná, byť existují územní plány s plochami pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Mnohé obce mají problém svá území dosud dovybavit základní technickou vybaveností nutnou pro život obyvatel ve 21. století, a úpravou veřejných prostranství s kvalitními opravenými povrchy, natož aby investovaly do nákupu pozemků vhodných polohou pro situování staveb veřejné infrastruktury, zejména v oblasti školství, zdravotnictví, sociální péče, o veřejném sportu a kultuře nemluvě.

Realistický pohled záměru je takový, že prioritou je nyní vybudovat čistírnu odpadních vod s možností rozšíření pro výhledový počet obyvatel. Zvýšení počtu obyvatel postupným zaplněním stávajících zastavěných území a již povolených zastavitelných ploch může probíhat desítky let, přičemž však do poloviny století je k dispozici „jen“ jeho čtvrtina (25 let), která uteče velmi rychle. Nárůst počtu obyvatel nelze predikovat, ale může být i poměrně rychlý. V obci je připravována stavba školy, která bude investičně náročná, mj. i vzhledem k vlastnostem pozemku, a stále je ještě množství ploch veřejných prostranství, včetně pozemních komunikací, které nemají kvalitní povrch (v Kárově téměř všechny, o Zálepech ani nemluvě, ty jsou však na chvostu zájmu jiného obecního úřadu). Pokud se obec dá tímto směrem vylepšení, je reálné, že na desítky let obecní investice do jiných aktivit ustrnou. Jak bude vypadat život za dvacet let neznáme, proto se i územně plánovací dokumenty stále po krátké době vyhodnocují, aktualizují a obměňují.

Reálně by tedy nákup pozemků, na veřejnou obecní infrastrukturu, pokud by se koncepce v této studii nastíněná setkala s úspěchem, a byla stanovena územním plánem, mohl probíhat cca po realizaci výše uvedených záměrů či zaplacení případných úvěrů za deset až dvacet let, kdy už může nastat situace, že kapacita mateřské nebo i základní školy bude nedostatečná. Zda bude v daném období obec prozíravě nakupovat nebo schopná nakupovat pozemky pro uspokojení budoucích potřeb školství, sportu, případně sociálních služeb (je reálný předpoklad zvyšování procenta seniorů odkázaných na pomoc druhého), je otázkou, a to jak strategie obce, tak vyšší nabídky za odkup. Důležité bude si uvědomit, že v prostorově ucelených pozemcích, které jsou ve vlastnictví obce, a budou zastavitelné, bude jak její vývoj pro veřejný prospěch všech, tak uložené finanční prostředky do nemovitostí, které neztrácejí hodnotu.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba ještě vzít v úvahu i skutečnost, že mezi Ohrobem a Károvem je rozlehlé území, s jehož zástavbou tato studie do výhledu nauvažuje, avšak tlak na bydlení může natolik vzrůst, že dojde postupně i k zástavbě tohoto prostoru. Ani tato představa není až tak nereálná, i když se jí nyní bráníme, je když si uvědomíme, v jakém obrovském rozsahu se rozšířila Praha za padesát let. Mít proto k dispozici v územním plánu i v majetku obce pozemky pro veřejnou infrastrukturu, zejména občanské vybavení, se jeví jako velmi prozíravé a potřebné. Při přijaté vizi je postupné získávání obecních pozemků dle zpracovatel této studie reálné.

Při očekávaném reálném a stálém průběžném nárůstu počtu obyvatel obce Ohrobec včetně Károva, i obcí okolních, vázaných na dopravu po páteřní silnici projíždějící obcí, je zcela jisté zvýšení četnosti pohybu vozidel na komunikacích obce, s potřebou založení systému pozemních komunikací včetně obchvatu obce. Zatímco systém navrhovaných obecních místních komunikací a jejich realizovatelnost musí být hlídána obecním územním plánováním, a je postupně reálná, obchvat obce je investicí, kterou obec zřejmě nebude schopna sama zajistit investičně. Za nezbytné je třeba považovat takové kroky, aby obchvat obce byl ustálen a zanesen jako veřejně prospěšná stavba v platném územním plánu obce, případně i v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje, a aby byl ustálen i prostorově podrobnějším řešením – ověřením nejvhodněji vedené trasy. A to i přes odpor pouze několika vlastníků, jejichž argumenty nemohou bránit veřejně prospěšné stavbě potřebné pro celou obec a kvalitnímu užívání velkého množství nemovitostí. Pravděpodobně nastane dříve nebo později situace, kdy četnost pohybu vozidel bude uvnitř obce velmi neúnosná nepřetržitým proudem projíždějících automobilů, byť ekologičtějších, bude kritizována většinou obyvatel, a bude naléhavé ji řešit i za účasti dalších zainteresovaných obcí. Obec by se měla o přeložku komunikace zajímat, iniciovat ji, a s okolními obcemi připravovat; prvním krokem by mělo být společné jednání s okolními obcemi a pořizovatelem ÚPD, a pořízení technicko ekonomické dopravně urbanistické studie této komunikace.



Zainteresovat některý z obchodních řetězců na realizaci navržené prodejny by nemuselo být nereálné, s ohledem na polohu navrženou v této územní studii, která vyhovuje současné dopravní situaci i výhledovému obchvatu. Opět je důležité tento záměr přijmout do územního plánu a ošetřit majetkově, oslovit obchodní řetězce, a s některým z nich navázat kontakt a dojednat přípravu. Zajišťovat zaplnění ploch pro vznik pracovních příležitostí bude zřejmě výhledem po realizaci obchvatu, bez změn v územním plánu se to však rovněž neobejde.

S ohledem na výše uvedené je tedy třeba konstatovat, že po realizaci nyní připravovaných investic bude reálnost návrhu závislá zejména na tempu růstu počtu obyvatel celého řešeného / zájmového území (včetně okolních sídel), na stále horší, složitější a časově náročnější dostupnosti (za nedostatku pracovních příležitostí a veřejného vybavení) okolních sídel a zejména Prahy osobním automobilem, a z toho titulu závislá na tlaku, který vyvinou obyvatelé pro zajištění kvality bydlení a vzniku pracovních míst i základního vybavení v obci na vedení obce, a povinnostech i možnostech (případně i nasazení a ochotě) obce potřebnou kvalitu zajistit.

Prvním krokem k výhledovým cílům obsaženým v této studii, pokud budou přijaty, bude jistě změna a aktualizace Územního plánu Ohrobec.

7) zvážit potřebu množství okružních křižovatek na navrhované komunikaci.

Počet okružních křižovatek může být v návrhu snížen (a při realizaci s ohledem na náklady i nejspíš bude) na nejnutnější. Při větší četnosti dopravních pohybů je okružní křižovatka nekapacitnější a nejbezpečnější, navíc reguluje rychlost i plynulost pohybů, proto byly křižovatky hojně použity.

8) zvážit propojení ulice V Hranicích a Topolová, zjistit reálnost jejího vedení po katastru Ohrobec.

Tento dopravní vztah by snížil počet dopravních pohybů po ulici Károvské a centrem obce. V některých částech trasy se nelze však vyhnout zásahu do katastru obce Lhota u Dolních Břežan (např. č. parc. 184/2 a další) a někde obsahuje trasa malou šířku veřejného prostranství mezi pozemky rodinných domů. Vložení komunikace by sice vneslo do dotčeného území více ruchu z automobilové dopravy, ta by však mohla být omezena pouze pro osobní automobily, omezena šířkou vozovky, vodorovným dopravním značením a bezpečnostními prvky, a tedy by byla omezena i rychlost provozu a atraktivita, a mohla by být i prvkem s doprovodem zeleně stromořadí, členícím krajinu a zajišťujícím její lepší průchodnost.

S ohledem na vše výše uvedené jsou požadavky objednatele – představitelů Obce Ohrobec z konzultace splněny a promítnuty do návrhu.

V Praze dne 11.10. 2024