

POKYNY PRO ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOLIC PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Na základě vyhodnocení a závěrů pořizovatele uvedených ve „Vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu Černolic“ stanovuje pořizovatel pro úpravu návrhu územního plánu Černolic, zpracovaného v červnu 2009 Ing. arch. Milanem Salabou (dále jen „návrh ÚP“), po společném jednání, konaném dne 17. července 2009, tyto pokyny:

Poznámka: V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu Černolic“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo vyhodnocení příslušného stanoviska či připomínky.

- SJ*1. Kapitulu **A1** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití **územní studií** podmínkou pro rozhodování...“ textové části návrhu ÚP a výkres B1 „Základní členění území“ grafické části návrhu ÚP plochy, kde změny prověří **územní studie**, doplnit o lokality Z1a, Z4a, Z11, Z23 a Z25. U lokality Z4a bude územní studie respektovat podmínky orgánu státní správy lesů. [7a/vod, 7a/OPK, 7a/SSL, 7b]
- SJ*2. V grafické části návrhu ÚP a jeho odůvodnění **doplnit** stávající vodojem. [7a/vod, 7b]
- SJ*3. Ve výkresu **B3** „Technická infrastruktura – Vodní hospodářství“ grafické části návrhu ÚP **opravit označení části stávající kanalizace**, stoky AC, jako kanalizace jednotné. Veškerá kanalizace v obci Černolice, včetně stoky AC, vybudovaná v roce 2008 byla povolena i zkolaudována jako kanalizace oddílná, splašková, není povoleno do ní zaústit dešťové vody. [7a/vod, 7b]
- SJ*4. Skladebné součásti územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) vymežit v plochách NP „plochy přírodní – louky“ nebo v plochách NSp „plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí“. [7a/OPK, 7b]
- SJ*5. Lokální biocentrum **LBC 118** jako skladebný prvek ÚSES, ležící na západní hranici s obcí Řitka, zpracovat dle návrhu I, tj. rozšířit LBC 118 do původní podoby vymezené generelem ÚSES Okresního úřadu Praha-západ. [7b]
- SJ*6. Lokalitu **Z7** návrhu ÚP zařadit do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití **územní studií** podmínkou pro rozhodování, a to v případě plošné zástavby, tj. více jak jedna hlavní stavba. [7a/OPK, 7b]
- SJ*7. Lokalitu **Z8** návrhu ÚP zařadit do **územní rezervy**. [7a/OPK]
- SJ*8. Přílohu č. **A1** „Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu Z10 – Pod Dvorem“ textové části návrhu ÚP **doplnit o podmínku**, že plošné a prostorové uspořádání a **podmínky ochrany krajinného rázu** budou podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody v rámci projednávání **regulačního plánu**, který musí být schválen před využitím lokality, a dále o podmínku, že v regulačním plánu bude orgánem státní správy lesů stanovena **minimální odstupová vzdálenost veškerých staveb** od lesa. [7a/OPK, 7c]
- SJ*9. Ve výkresu **D1** „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP **vyznačit hranici ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa**, kde je v případě jeho dotčení nutný souhlas příslušného orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb.,

- o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to nejen v lokalitě Z10, ale v celém rozsahu řešeného území, bez rozdílu, zda se jedná o zastavitelné plochy či nezastavěné území. [7c]
- SJ*10. Další záměr, označený jako **D19** – „obecný návrh nových retenčních ploch na Černolickém potoce“ **doplnit o požadavek revitalizace** tohoto vodního toku. [7a/OPK, 7b]
- SJ*11. Kapitola **Am)** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.“ textové části návrhu ÚP **doplnit** o podmínku regulačního plánu pro lokalitu Z23 a doplnit jeho zadání. V zadání regulačního plánu lokality Z23 se uvede podmínka, že plošné a prostorové uspořádání a **podmínky ochrany krajinného rázu** budou podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody v rámci projednávání **regulačního plánu**, který musí být schválen před využitím lokality, a dále o podmínku, že bude respektováno 50-ti metrové ochranné pásmo zvláště chráněného území, přírodní památky Černolické skály, stanovené dle § 37 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., do něhož lokalita Z23 zasahuje, kde je ke stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. [7a/OPK, 7c]
- SJ*12. Ve výkresu **D1** „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP **vyznačit zvláště chráněné území přírodní památky Černolické skály** v souladu s čl. 4 odst. 1 nařízení Okresního úřadu Praha-západ č. 4 ze dne 19. prosince 2002, kterým byla zřízena přírodní památka Černolické skály, **včetně ochranného pásma** dle § 37 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a to nejen v rámci zastavitelné plochy lokality Z23, ale v celém svém rozsahu. [7c]
- SJ*13. Lokalitu **Z26** **zařadit do ploch RI** „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ návrhu ÚP místo do plochy SR „plochy smíšené obytné – rekreační“. [7a/OPK, 7b]
- SJ*14. Subkapitola **Ad1)** „Doprava“ kapitoly Ad) „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění“ textové části návrhu ÚP **doplnit o podmínku** navržení oboustranného min. 2 metry širokého **pásu zeleně** podél navrhovaných sběrných místních komunikací, podél navrhovaných obslužných místních komunikací navržení jednostranného 1 metr širokého pásu doprovodné zeleně. [7a/OPK, 7b]
- SJ*15. Zábory **pozemků určených k plnění funkcí lesa** v textové a grafické části odůvodnění návrhu ÚP rebalancovat a odůvodnit v souladu s § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb. a zadáním územního plánu. [7a/SSL-1, 7b]
- SJ*16. V kapitole **Af)** „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ textové části návrhu ÚP **doplnit regulativy plochy RI** „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ o podmínky ošetřující stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) na lesních pozemcích a mimo les. **Na lesních pozemcích** je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa. U chat samostatně stojících na (cizích) lesních pozemcích (pozemky parc. č. 305/44 až 305/50) je přípustná pouze nezbytně nutná údržba. [7a/SSL-2, 7b]
- SJ*17. V kapitole **Af)** „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ textové části návrhu ÚP **doplnit regulativy ploch OS** „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“, **DS** „dopravní infrastruktura – silniční“ a **NSp** „plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí“

o podmínky ošetřující stavby na lesních pozemcích. **Na lesních pozemcích** je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa. U staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytně nutná údržba. [7a/SSL-3]

- SJ*18. Z nepřipustného využití plochy **NL** „plochy lesní“ kapitoly Af) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ textové části návrhu ÚP **vypustit text** „(s výjimkou bytu správce)“. [7a/SSL-4]
- SJ*19. Výstavbu v zastavitelné ploše **Z26** návrhu ÚP podmínit vybudováním kapacitní přístupové komunikace s napojením na silnici III/11510 tak, aby došlo k výraznému omezení průjezdu z lokality Potoků na Varadov a s tím spojených problémů, zejména s údržbou v zimním období a s vyvážením odpadů na území Varadova. [21]
- SJ*20. Ve výkresu **D1** „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP **zakreslit** trasu stávajícího **přivaděče vody z Berounky** do závodu Kovohutě Mníšek. [22]
- SJ*21. Desky písemného vyhotovení návrhu ÚP opatřit **seznamem příloh**.
- SJ*22. Kapitulu **Af)** „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ **přeorganizovat** tak, aby v úvodu bylo uvedeno „Vymezení některých pojmů“, pak např. „Obecné podmínky“, platící globálně pro všechny tři subkapitoly, a to Af1) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, Af2) „Podmínky prostorového uspořádání“ a Af3) „Základní podmínky ochrany krajinného rázu“. **Doporučuje se** subkapitoly Af1) a Af2) spojit, protože tak to odpovídá i jejich obsahu, a před textem podmínek pro jednotlivé funkční plochy uvést jejich přehled.
- SJ*23. Z odůvodnění návrhu ÚP **vypustit** přílohu **C1** „Vymezení ÚSES na území obce Černo-lice (podklad pro zapracování do ÚP Černo-lice)“, která je podkladem pro řešení územního systému ekologické stability, nikoliv odůvodněním řešení.
- SJ*24. Z textové části návrhu ÚP, subkapitoly Ac3) „Vymezení zastavitelných ploch“ **vypustit** naznačené střety s **navrhovanými významnými krajinnými prvky** dle „okresního generelu“. Územnímu plánu nepřísluší vymezovat významné krajinné prvky a jako limit využití území jsou respektovány pouze v případě, že jsou registrovány podle § 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, pokud nejsou vymezeny přímo v § 3 odst. 1 písm. b) citovaného zákona.
- SJ*25. V textové části návrhu ÚP, ale i jeho odůvodnění se často používá slovo „**návrh**“, včetně „návrhů“ zadání regulačních plánů, které **je nesprávné**. Územní plán je vždy jen územní plán, ať se jedná o koncept či návrh. K odlišení dokumentaci označit jako „návrh“ pouze na deskách, či rozpiskách, popř. popiskách příloh, ale v běžném textu ho neuvádět. Po vydání územního plánu se v žádném případě nebude jednat o „návrh“.
- SJ*26. Z textové části a grafické části návrhu ÚP **vypustit** tzv. „**další záměry** (změny funkcí, liniové záměry, soulad se stavem, apod.)“, označené ve výkresu **B2** „Hlavní výkres“ písmenem „**D**“. Jejich vymezení je neurčité a přípustné pouze v odůvodnění, i tak je třeba použít výrazových prostředků územního plánu, např. schéma.
- SJ*27. V textové i grafické části návrhu ÚP používané pojmy „**nezastavitelná plocha**“ či „**nezastavitelné území**“ nejsou stavebním zákonem definovány, je proto nezbytné tyto pojmy v textové části **definovat**.
- SJ*28. Ve výkresu **B2** „Hlavní výkres“, jako jedním ze základních výkresů grafické části návrhu ÚP, je uváděno **příliš moc informací**, které jej činí **nepřehledným** až chaotickým, a to v rozporu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických

podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a **metodikou MINIS** (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č. 183/2006 Sb.), např. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření je obsahem výkresu B6 „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“, ale nikoliv hlavního výkresu, kde se vymezují pouze plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a pro veřejně prospěšná opatření jako plochy s rozdílným způsobem využití. Rovněž označovat v hlavním výkresu plochy, kde je požadován regulační plán nebo územní studie je nadbytečné, k tomu slouží výkres B1 „Základní členění území“. Vypuštění „označení dalších záměrů (jiného typu)“ pod písmenem „D“ ukládá pokyn SJ*29.

SJ*29. Musí být odstraněny **rozpory mezi textovou a grafickou částí** návrhu ÚP, a to zejména v **označení ploch** s rozdílným způsobem využití, např.

označení plochy v textové části	označení plochy v hlavním výkresu
ZS – plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená
VV – plochy přírodní a vodohospodářské	VV – plochy vodní a vodohospodářské
NZ – plochy zemědělské – orná půda	NZ – plochy zemědělské
NP – plochy přírodní – louky	NP – plochy přírodní
NSp – plochy smíšené nezastavěného území – ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí	NS – plochy smíšené nezastavěného území

SJ*30. Ve výkresu **B2** „Hlavní výkres“ graficky **odlišit plochy** s rozdílným způsobem využití **PV** „veřejná prostranství“ a **DS** „dopravní infrastruktura – silniční“, současně se **požaduje zrevidovat plochy**, které v řadě případů nejsou zařazeny do žádné z ploch s rozdílným způsobem využití, což je **nepřípustné**, jedná se např. o pozemky parc. č. 209, 264/8, 330/1, k. ú. Černolice.

SJ*31. Označení **lokalit zastavitelných ploch** ve výkresu **B1** „Výkres základního členění území“ a výkresu **B2** „Hlavní výkres“ **musí být shodné**. Je **nepřípustné**, aby ve výkresu B1 byla jako zastavitelná plocha označena např. lokalita **Z4a**, ale ve výkresu B2 je to už lokalita **Z4**, která obsahuje navíc i lokalitu **Z4b** změny funkce v zastavěném území.

SJ*32. Kapitulu **Ac** „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ **doplnit o souhrnný výčet** vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch systému sídelní zeleně a ploch územních rezerv, včetně výměr, jejichž označení musí být shodné s grafickou částí.

SJ*33. V legendě výkresů **uvádět pouze jevy, které se v nich vyskytují**, např. v legendě výkresu **B2** „Hlavní výkres“ jsou uváděny plochy s rozdílným způsobem využití např. BV „bydlení – v rodinných domech – venkovské“, RI „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ a OM „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“, které se ve výkresu jako „návrh“ **nevyskytují**.

SJ*34. V odůvodnění návrhu ÚP a jeho grafické části okomentovat a vyznačit **přírodní park Hřebený**, zřízený nařízením Středočeského kraje č. 4/2009 ze dne 14. září 2009, a prověřit dopad podmínek jeho ochrany do řešeného území.

SJ*35. Měřítko výkresu **B1** „Výkres základního členění území – 1 : 7 500“ uvést do souladu s ust. § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., podle kterého se výkresy vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000, nikoliv však 1 : 7 500.

SJ*36. Výkres **B5** „Územní systém ekologické stability“ grafické části návrhu ÚP **vypustit**, podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. není součástí grafické části.

- SJ*37. Při zpracování grafické části návrhu ÚP a jeho odůvodnění **prověřit aktuálnost hranice zastavěného území** vymezeného v návrhu ÚP k 1. únoru 2009 a podle zjištění jej upravit s uvedením data aktualizace.
- SJ*38. U digitalizované katastrální mapy řešeného území, která je mapovým podkladem pro zpracování návrhu ÚP, doplnit datum, kdy byly údaje katastru nemovitostí převzaty a zhodnotit její použitelnost pro zpracování územního plánu.
- SJ*39. Kapitulu **Cb)** „Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu“ textové části odůvodnění návrhu ÚP **označit** pouze „Údaje o splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu po společném jednání“ a v textu této kapitoly uvést příslušné údaje. Současný odkaz na „*Souhrnné vyhodnocení stanovisek a požadavků je uvedeno v samostatné příloze zpracované pořizovatelem.*“ není naplněním této kapitoly.
- SJ*40. Textové části návrhu ÚP **tisknout** oboustranně, jinak jsou zbytečně objemné.
- SJ*41. Obsah textové části a obsah textové části odůvodnění návrhu ÚP **doplnit** o stránkování.
- SJ*42. V kapitole **Ac)** „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ textové části návrhu ÚP **opravit číslování** subkapitol, subkapitola Ac2) chybí.
- SJ*43. Textovou část návrhu ÚP **podstatně zestručnit** – pasáže popisující stav území, důvody řešení a komentáře přesunout do textové části odůvodnění návrhu ÚP a **vyhnout se obecným formulacím**, které umožňují následně zúčastněným stranám nerespektování územního plánu mnohačetným výkladem. **Takový územní plán neplní to, k čemu je pořizován.**
- SJ*44. Textové i grafické zpracování „**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**“ celkově přepracovat tak, aby označení ploch odpovídalo výkresu B2 „Hlavní výkres“ grafické části návrhu ÚP. Dřívější členění uvést pouze ve formě převodní tabulky.
- SJ*45. Kapitulu **Al)** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ...“ textové části návrhu ÚP **doplnit o stanovení lhůty pro pořízení územní studie**, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- SJ*46. V textech návrhu ÚP **nepoužívat pro „plochy“** označení „**lokalita**“, které není v souladu se stavebním zákonem.
- SJ*47. V podmínkách **prostorového uspořádání** regulativů, např. funkční plochy „TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě“ **nepoužívat** citaci „*ve stavebním řízení*“, ale např. „*při umísťování staveb*“.
- SJ*48. Kapitulu **Ag)** „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ a kapitolu **Ah)** „Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ textové části návrhu ÚP **uvést do souladu s legendou výkresu B6** „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ grafické části návrhu ÚP. Pokud jsou na výkresu B7 uvedeny „*plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle § 170 a § 101 stavebního zákona)*“ nelze v kapitole Ag) textové části uvést, že „*Návrh územního plánu žádné takové plochy a ani koridory nenavrhuje.*“, tzn., že v této kapitole musí být uvedeny všechny vymezené veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření pro snižování

ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

- SJ*49. Výkres **B6** „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ grafické části návrhu ÚP **doplnit o vymezení veřejně prospěšného opatření** „založení prvků územního systému ekologické stability“ v souladu s výkresem B2 „Hlavní výkres“, který územní systém ekologické stability vymezuje na lokální, regionální a nadregionální úrovni.
- SJ*50. Vzhledem k rozsahu pokynů **požaduje pořizovatel**, před tiskem výkresů a konečnou adjustací dokumentace, **předložit návrh ÚP v elektronické podobě ke konzultaci**.
- SJ*51. Kapitulu **Ca1)** „Soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ textové části odůvodnění, ale zejména celý návrh ÚP uvést do souladu s dokumenty platnými ke dni zpracování upraveného návrhu ÚP, tj. Politikou územního rozvoje České republiky 2008 a popř. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.


* * *

V Černolicích dne 3. října 2011

Jiří Michal v. r.
starosta obce

Za správnost:

Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel
PRISVICH, s.r.o.

 **PRISVICH, s.r.o.**
Iva Náměstí 63, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4
IČ: 271 01 053, DIČ: CZ27101053
tel./fax: 241 444 053, mob.: 606 63 89 56