



# Z A D Á N Í

územního plánu

## ČERNOLICE

zpracované podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění  
a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací  
dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ  
kraj Středočeský

---

**návrh ke schválení**  
**říjen 2008**

---

***Poznámka pořizovatele k provedeným úpravám návrhu zadání:***

*Změny oproti původnímu návrhu zadání, které bylo předmětem veřejného projednání, jsou provedeny podle následujícího klíče*

*zeleně zvýrazněný podtržený text = text zadání se doplňuje nebo mění,*

*žlutě zvýrazněný škrtnutý text = text zadání se vypouští;*

*formální opravy textu nejsou zvýrazněny.*

*Předkládá pořizovatel:*  
**Obecní úřad Černolice**  
Černolice 64, 252 10 Mníšek pod Brdy

**Ing. Milan Macela**  
starosta obce

**Podklad pro návrh zadání územního plánu Černolic zpracoval:**  
Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt ČKA 001467

**Návrh zadání pro projednání a schválení připravil:**  
Ing. Ladislav Vich, PRISVICH, s.r.o.

Ladislav  
**PRISVICH**

**spolupráce:**

Antonín Zdeborský a Pavel Kamberský, určení zastupitelé obce Černolice

---

## **O B S A H Z A D Á N Í**

1. Zdůvodnění pořízení územního plánu Černolic a vymezení řešeného území .....	<b>3</b>
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	<b>3</b>
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů .....	<b>4</b>
4. Požadavky na rozvoj území obce .....	<b>5</b>
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) .....	<b>6</b>
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	<b>7</b>
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	<b>8</b>
8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	<b>8</b>
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) .....	<b>9</b>
10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území .....	<b>10</b>
11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose .....	<b>10</b>
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	<b>11</b>
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	<b>11</b>
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	<b>11</b>
15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant .....	<b>11</b>
16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	<b>12</b>
17. Grafické přílohy zadání územního plánu Černolic .....	<b>12</b>

## 1. Zdůvodnění pořízení územního plánu Černolic a vymezení řešeného území

**Důvodem pořízení** územního plánu Černolic je neexistence platné územně plánovací dokumentace obce. Existuje pouze koncept územního plánu obce (Doc. Ing. arch. J. Mužík, 02/1999), jehož projednání ale nebylo ukončeno vydáním souborného stanoviska. Hlavním důvodem zastavení prací na územním plánu bylo obsáhlé stanovisko tehdejšího nadřízeného orgánu územního plánování (Okresní úřad Praha-západ, referát regionálního rozvoje), který ve zpracované dokumentaci shledal zejména formální nedostatky, kvůli kterým nelze tuto etapu považovat za koncept územního plánu obce, ale pouze za urbanistickou studii obce. Ve smyslu tohoto vyjádření byl v roce 2004 zpracován „návrh zadání s funkcí souborného stanoviska k urbanistické studii obce“ (v souladu s tehdy platným stavebním zákonem). Kvůli upřesňování záměrů, zjišťování historického majetku obce a jeho převod z Pozemkového fondu na obec a z dalších důvodů nebylo zadání schváleno do konce r. 2006, tzn. že podle nového stavebního zákona bylo nutné zahájit práce na územním plánu od začátku. Vzhledem k neexistenci územně analytických podkladů to mj. znamenalo zpracování průzkumů a rozborů v rozsahu územně analytických podkladů, jako podklad pro návrh zadání územního plánu.

**Přímým důvodem pořízení** územního plánu je skutečnost, že v obci probíhá v současné době poměrně velká stavební činnost a existují další záměry vlastníků pozemků na jejich využití. K tomu není dnešní stav bez platné, resp. vydané územně plánovací dokumentace dostatečným nástrojem žádoucí regulace. Obec má pouze vymezené zastavěné území (opatření obecné povahy č. 1/2008 vydané Zastupitelstvem obce Černolice, které nabylo účinnosti dne 30. ledna 2008), což umožňuje pouze omezenou stavební činnost v obci. V obci jsou v současné době dokončovány komplexní pozemkové úpravy. Vzhledem k tomu zastupitelstvo obce považuje územní plán za prioritu, jež bude po vydání vyjadřovat všestranné zájmy koncepčního rozvoje obce.

**Zastupitelstvo obce Černolice rozhodlo** podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **usnesením č. 1-16/2008/ZO ze dne dne 30. července 2008** o pořízení územního plánu (ÚP) Černolic.

**Řešeným územím** je celého území obce Černolice, zahrnující katastrální území Černolice, a je vymezeno v grafických přílohách zadání (dále jen „řešené území“).

## 2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Černolice náleží dle **Politiky územního rozvoje České republiky**, schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17. května 2006, do správního obvodu obce s rozšířenou působností, města Černošice, zařazeného do rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha, dopad na obec ale nebude bezprostřední. Řešené území leží mimo vymezené rozvojové osy a specifické oblasti. Politika územního rozvoje je obecný koncepční dokument, z něhož nevyplývá pro řešení územního plánu Černolic žádný konkrétní požadavek.

**Územně plánovací dokumentace kraje**, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána. Zastupitelstvem Středočeského kraje bylo

usnesením č. 38-26/2008/ZK ze dne 18. června 2008 schváleno zadání prvních zásad územního rozvoje Středočeského kraje podle § 187 odst. 4 stavebního zákona, které pro řešené území územního plánu nestanovuje žádné cíle či požadavky.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době **územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu** (zprac. atelier AURS, s.r.o.), schválený Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006 (usnesení č. 55-15/2006/ZK). V souladu s přechodnými ustanoveními § 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona nevyplývají z jeho závazné části pro řešené území žádné konkrétní požadavky. Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ÚP VÚC Pražského regionu nebudou řešenou změnou dotčeny.

Z hlediska **širších územních vztahů** nedojde řešením územního plánu k podstatným zásahům ani úpravám, zejména budou respektovány vazby řešeného území na okolní obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí – města Dobříchovice a obcí Jíloviště, Líšnice, Řitka a Všenory.

### 3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro řešené území nebyly dosud pořízeny **územně analytické podklady (ÚAP)** ve smyslu § 26 stavebního zákona (dle § 185 odst. 3 stavebního zákona pořídí ÚAP Městský úřad Černošice, jako příslušný úřad územního plánování, do 31. prosince 2008).

Pro řešené území byly zpracovány **průzkumy a rozbory** v rozsahu odpovídajícím ÚAP (§ 185 odst. 3 stavebního zákona) jako podklad pro návrh zadání, tzn. včetně výkresu limitů využití území. Pro průzkumy a rozbory byly použity všechny dostupné podklady od poskytovatelů údajů o území, předané projektantovi Úřadem územního plánování Městského úřadu Černošice.

Z průzkumů a rozborů vyplývají pro řešení územního plánu následující požadavky

- pro zachování stávajícího charakteru menšího sídla stanovit úměrnou velikost dalšího rozvoje – nové plochy pro bydlení v rozsahu max. cca 80 RD (výraznější rozvoj by degradoval sídlo na univerzální lokalitu satelitního bydlení, naopak v případě stagnace by v obci mohlo upadat i dosavadní občanské vybavení);
- podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura – především dokončení kanalizace a zajištění nových vodních zdrojů (v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce);
- obecný požadavek rozšiřovat a rozvíjet služby ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu (cykloturistika, turistika, ...), posílení významu cestovního ruchu a turistiky v obci by mělo podpořit vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby cestovnímu ruchu, penziony, stravování apod. – zároveň i pro vytvoření pracovních příležitostí v místě), s tím souvisí i rozšiřování a zkvalitňování turistické vybavenosti (sítě pěších cest a cyklostezek), budování dalších naučných a tematických stezek, revitalizace veřejných prostranství;
- podporovat zájem o stavbu nízkoenergetických domů s využitím nejmodernější technologie (viz záměry – lokalita č. 1 – Ve Slatinách), plynofikaci obce nabídnout alternativu pro vytápění (jako jednu z možných náhrad za stávající neekologická lokální topeniště – vhodnými regulativy omezovat lokální zdroje vytápění);
- vhodnými krajinnými úpravami zvýšit retenci vody v území a snížit vodní erozi, jasněji provázat krajinné prvky v nelesní krajině, kde by mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní);

- ctít historické tradice krajinného cítění, obnovovat krajinnou zeleň, zejména doprovodné aleje podél cest, soliterů v rámci volné krajiny i zastavěného území, zachovat soulad s krajinným rázem, pomocí regulace zabránit možné výstavbě dominantních a výškově nevhodných staveb, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz;
- podpořit záměr menší obytné skupiny pod Novým Dvorem (směrem na Všenory) ve vazbě na kanalizační sběrač a další pozitivní přínosy pro obec (předpokládanou výstavbu mateřské školy, případně další zatím nespécifikovanou vybavenost);
- pomocí regulativů omezit zastavování řady volných ploch dalšími rekreačními chatami;
- využít specifické tradice místního fotbalového klubu s celkově dobrou úrovní, včetně personálního zázemí – význam nejen sportovní, ale i ve smyslu kulturním, společenském, zajišťující místní soudržnost;
- řešit (např. i organizačně) nevyhovující šířkovou úroveň úseků komunikací III. třídy a naprosté většiny místních komunikací.

Graficky vyjádřitelné limity i aktualizované zastavěné území jsou obsahem přílohy č. 2 zadání, kde jsou zároveň znázorněny i předpokládané rozvojové lokality (čísla v grafické příloze odpovídají popisu v kapitole 4 zadání).

#### 4. Požadavky na rozvoj území obce

Zadání se pořizuje v souladu s potřebami obce. V zadání územního plánu jsou zobecněny požadavky a podněty vlastníků pozemků a obce, uvedené rovněž v samostatném elaborátu „Průzkumy a rozborů k územnímu plánu Černolic v rozsahu územně analytických podkladů“, který je k dispozici na Obecním úřadu Černolice. Záměry na provedení změn v území jsou vyjádřeny v následující tabulce a vymezeny v grafických přílohách zadání:

ZADÁNÍ ÚP ČERNOLIC – ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	
Záměr č.	Popis záměru na provedení změn v území
1	záměr uvažované výstavby rodinných domů v návaznosti na novou lokalitu „Ve Slatinách“ <sup>1</sup> , také na pozemcích parc. č. 88/2 – Kojetínová a parc. č. 82/29 a 82/30 – Švíková
2	záměr uvažované výstavby rodinných domů jižně od lokality „Ve Slatinách“, také na pozemcích parc. č. PK 140/1, PK 110/1 – Kojetínová
3	záměr uvažované dostavby lokality rodinných domů „Ve Slatinách“
4	záměr dostavby lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území (formou bydlení s možným rekreačním využitím)
5	záměr uvažovaného komunikačního zpřístupnění lokality „Ve Slatinách“ – pro napojení rozvojových ploch
6	řešení zpřístupnění severní části území – pro omezené možnosti využitelnosti stávajících komunikací k napojení nových rozvojových lokalit v severozápadní části obce (nemožnost rozšíření ani jiného trasování), přichází v úvahu jen omezené organizační opatření
7	záměr uvažované výstavby rodinných domů v návaznosti na jižní okraj zastavěného území
8	záměr uvažované výstavby rodinných domů v návaznosti na jihovýchodní okraj zastavěného území (největší část souvisejících ploch záměrů č. 7, 8, 9), také na pozemku parc. č. PK 250 – Kojetínová
9	záměr rozvoje bydlení ve východní části obce (rovněž souvisí se záměry č. 7 a 8)
10	konkretizovaný záměr uvažované výstavby ucelené skupiny rodinných domů v izolované poloze vůči sídlu, podloženo komplexním urbanistickým řešením vč. obč. vybavení, se zapojením celku do krajiny

## ZADÁNÍ ÚP ČERNOLIC – ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Záměr č.	Popis záměru na provedení změn v území
11	záměr dostavby lokality chat v severní části území – v omezeném rozsahu pro bydlení, také na pozemku parc. č. 77/1 – Kojetínová
12	plochy pro bydlení – několik menších lokalit a proluk v rámci zastavěného území
13	plocha pro rozšíření hřbitova
14	plocha pro sběrný dvůr
15	plocha „brownfields“ – areál Nového Dvora, smíšené obytné území
16	plocha „brownfields“ – bývalý zemědělský areál – bydlení, příp. smíšená funkce
17	kanalizace (pro obec důležitý záměr) – napojení na síť obce Všenory – již v realizaci, rovněž souvisí s komunikačním napojením lokality na obec (chodník, cyklostezka, doprovodná zeleň)
18	stabilizace přírodních ploch – návrh rozšíření stávajících významných krajinných prvků (VKP 163, 164)
19	obecný návrh nových retenčních ploch na Černolickém potoce
20	námět úpravy veřejného prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště
21	plocha pro výstavbu rodinného domu na pozemcích parc. č. 263/2 a 263/3 – Olga a Karel Jordánovi
22	plocha pro výstavbu rodinných domů na pozemcích parc. č. 283/8, 283/9, 283/10, 283/11, 283/12 a 283/13 – Jordánová, Pechanová, Šoch
23	plocha pro výstavbu rodinných domů na pozemcích parc. č. 287/10 a 288/24 – Jordánová, Pechanová, Šoch

Řešením územního plánu se předpokládá rozšíření zastavitelné plochy v několika lokalitách. Požadavky na nové plochy byly konfrontovány s existujícími prolukami a dalšími zastavitelnými plochami v rámci zastavěného území. Dalším kritériem pro směry budoucího rozvoje jsou existující limity a hodnoty území (jejich rozbor – viz samostatný elaborát „Průzkumy a rozbor“). Požadavky na rozvoj obce jsou v naprosté většině případů odůvodněné, oproti některým jiným sídlům v okolí je rozsah ploch přiměřený. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu se záměry konkrétních vlastníků. Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné funkce v návaznosti a jižní a východní okraj zástavby obce.

### 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Návrh zadání územního plánu vytváří předpoklady pro částečné změny v plošném uspořádání obce. Dojde k rozšíření zastavitelné plochy navýšením ploch pro bydlení, zejména jihovýchodně od stávající zástavby. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je ale vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. zůstane zachován charakter menší obce rozprostřené lineárně v mírném svahu pod zalesněným hřbetem pohoří Hřebený.

Rozšíření zastavitelné plochy bude navrženo u lokalit v návaznosti na jižní a jihovýchodní okraj sídla, dále v menším rozsahu v lokalitě Ve Slatinách a Pod Novým Dvorem. V případě poslední lokality je její poněkud odtržená poloha od sídla odůvodněna záměrem svébytné obytné skupiny různě velkých pozemků s vybaveností a vazbou na krajinu. Požadavkům



z hlediska krajinného rázu (zejména zachování příznivých pohledů na Černolické skály) odpovídá právě poloha pod bývalým statkem Nový Dvůr. Zemědělské pozemky dotčené navrženým řešením budou vyhodnoceny v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Nepředpokládá se, že by se rozvoj obce dotkl pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Jednotlivé uplatněné požadavky a podněty většinou nejsou v kolizi s celkovou koncepcí dle předchozí urbanistické studie. Jejich zařazení v plném rozsahu (nebo odmítnutí) nelze v této fázi předjímat, neboť to bude posouzeno během zpracování návrhové části územního plánu (zda jimi budou některé koncepční zásady podpořeny, drobně korigovány, nebo se celkové koncepce vůbec nedotknou).

Sporné záměry, které by svým obsahem, rozsahem, příp. z jiných hledisek neodpovídaly zásadám na plošné a prostorové uspořádání, budou vyřazeny.

Koncepce uspořádání krajiny bude respektovat stávající členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch bude dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků s hierarchickým členěním, vč. územního systému ekologické stability (ÚSES).

V regulativech příslušných ploch bude uvedeno, že stavebními akcemi nedojde k porušení hlavních odvodňovacích zařízení ve správě Zemědělské vodohospodářské správy a nebudou do nich vypouštěny odpadní vody ani závadné látky.

## 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury souvisí s doplněním chybějících zařízení na úroveň odpovídající současnému standardu a s požadovaným rozšířením pro potřeby nových zastavitelných ploch a dalších změn funkčního využití.

**Doprava:** Kromě požadavků na dopravní napojení navržených lokalit bude územní plán řešit zajištění odpovídajících ploch pro parkování aut v centru obce. Doporučuje se posoudit případné doplnění sítě pěších cest a cyklostezek. Koncepční změny dopravy se nenavrhují.

**Elektroenergetika, zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, plynem:** Kromě požadavků na zajištění zásobování navržených lokalit se stanovují tyto další požadavky

- pro další rozvoj obce je nutné zajistit nové zdroje pitné vody,
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách bude napojení staveb na splaškovou kanalizaci a v případě nedostačující kapacity navazujících stok, čerpacích stanic a ČOV, bude podmiňující investicí jejich rozšíření.
- výstavbu několika nových trafostanic a rekonstrukci tří stávajících (zajištění el. energie pro rozvojová území, umístění nových TS a způsob jejich připojení do stávajícího rozvodu VN 22 kV bude projednáno na ČEZ a.s., oddělení Obnova sítě Kladno),
- v obci bude provedena kabelizace rozvodů 1 kV,
- generel plynifikace regionu Mníšecko počítá se zásobením zemním plynem z VTL RS Řitka, zásobní plynovodní STL řad bude veden v přidruženém prostoru komunikace Řitka – Všenory,
- dále je uvažováno pro vytápění s využitím elektrické energie a tuhých paliv. Doporučuje se územním plánem podpořit záměry počítající s využitím alternativních zdrojů – tepelná čerpadla, solární energie, biomasa.

**Odpadové hospodářství:** Beze změny. Jinak platí, že likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy. Bude navrženo umístění sběrného dvora.

## 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Mezi požadavky patří zachování a ochrana přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem. V případě možného střetu s prvky ÚSES [lokalita Pod Novým Dvorem × nadregionální biokoridor (NRBK)] bude nalezeno všeobecně přijatelné řešení již ve fázi rozpracovanosti.

Záměry řešené územním plánem nebudou snižovat hodnotu přírodních a kulturních památek a nebudou měnit jejich ochranná pásma. Zvláštním požadavkem v tomto smyslu je zachování pohledových panoramatických výhledů na Černolické skály (od Varadova a Řitky), potažmo usměrnění rozvoje obce tak, aby byl udržen stávající charakter zástavby (co do struktury i rozsahu), dále, aby nehrozilo nebezpečí možné výstavby dominantních a výškově nevhodných staveb, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz.

Při zpracování územního plánu budou zohledněny podmínky orgánu ochrany přírody a orgánu státní správy lesů, uvedené k jednotlivým záměrům ve stanovisku odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice, čj. ŽP/MEUC-047818/2008/Ben ze dne 24. září 2008, při řešení urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, vymezení ÚSES a dalších jako doporučující, se zvýšeným důrazem na argumentaci odůvodnění záměrů, se kterými nesouhlasil orgán ochrany přírody, tj. záměry č. 7, 10, 12 (část), a orgán státní správy lesů, tj. zejména záměr č. 10.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Při řešení územního plánu budou respektovány požadavky stanovené v § 14 odst. 1 a 2 zákona č. 289/1995 Sb. a bude zvážen požadavek orgánu státní správy lesů nezastavitelnosti pásma 50 m, resp. 30 m u záměru č. 4, od okraje lesa, popřípadě budou stanoveny upřesňující podmínky pro umístování staveb v tomto „ochranném pásmu“.

Celé území obce Černolice leží v oblasti s možným výskytem archeologických nálezů, na veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se proto vztahuje ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum.

## 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Do seznamu veřejně prospěšných staveb se předpokládá zařazení zejména navržené technické infrastruktury. Mezi veřejně prospěšná opatření budou zařazeny nefunkční prvky ÚSES. Z dosavadních záměrů uvedených v návrhu zadání se nepředpokládá, že by vyžadovaly nutnost asanačních opatření.



## 9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

**Ochrana veřejného zdraví:** Územní plán bude respektovat zásady ochrany veřejného zdraví. Speciální požadavky se nestanovují, obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Územní plán bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech a jaký bude mít vliv na ochranu veřejného zdraví.

**Civilní ochrana:** V rámci řešení budou dodrženy požadavky vyplývající z vyhlášky č. 380/2002 Sb. (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva). Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

**Požární ochrana:** Z hlediska zájmů požární ochrany bude územní plán obsahovat řešení

- zdrojů požární vody,
- přístupnost staveb pro jednotky hasičského záchranného sboru.

**Obrana a bezpečnost státu:** Nepředpokládá se, že by řešené záměry byly ve střetu se zájmy obrany a bezpečnosti státu.

**Ochrana ložisek nerostných surovin:** Na území obce se nevyskytují chráněná ložisková území, poddolovaná území, ani dobývací prostory.

**Geologická stavba území:** Záměry řešené územním plánem nejsou takového charakteru nebo rozsahu, aby mohly představovat potenciální komplikace či nutnost zvýšené pozornosti ve vztahu k geologické stavbě území.

**Ochrana před povodněmi:** Na území obce není vyhlášeno záplavové pásmo. Obecně bude územním plánem dbáno na nezvyšování odtoku povrchových srážkových vod ze stávajícího zastavěného území a z rozvojových lokalit, bude prosazováno zadržování přívalových vod a další opatření, jejichž účelem je omezení rizika povodňového nebezpečí.

**Ochrana před jinými přírodními rizikovými jevy:**

**Radon:** Území obce se nachází v nízké, přechodné a střední převažující kategorii radonového rizika z geologického podloží, což vyjadřuje míru pravděpodobnosti, s jakou je možno očekávat úroveň objemové aktivity radonu v určité geologické jednotce. Riziko se zvyšuje v severní, zastavěné části.

**Letecká doprava:** Řízení letového provozu České republiky ve svém vyjádření upozornilo, že k. ú. Stenice se nachází v oblasti, kde umístěním stavby nebo zařízení může docházet k ohrožování bezpečnosti letového provozu nebo k rušení funkcí leteckých zabezpečovacích přístrojů. V rámci řešeného území bude proto prověřeno, zda regulativy neumožňují realizaci staveb a zařízení, které by vyvolaly postup podle § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a v případě, že ano, bude toto uvedeno v regulativech.

## 10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Mezi potenciální střety zájmů a problémů dle provedených průzkumů a rozborů v rozsahu územně analytických podkladů patří tyto:

- 1– střet záměru uvažované výstavby rodinných domů s ochranou přírody (návrh rozšíření VKP), s ochranným pásmem vodního zdroje
- 2– střet záměru uvažované výstavby rodinných domů s ochranným pásmem vodního zdroje, polohou v meliorovaném území
- 3– střet záměru uvažované dostavby lokality rodinných domů s ochranným pásmem vodního zdroje, polohou v meliorovaném území a špatnou dopravní dostupností
- 4– střet záměru dostavby lokality rekreačních chat s ochranným pásmem vodního zdroje a částečně s polohou v ochranném pásmu lesa
- 5– střet záměru uvažovaného komunikačního zpřístupnění lokality „Ve Slatinách“ – ekonomické hledisko (pro napojení rodinných domů neúměrně velká investice, větší rozvoj v dané lokalitě není žádoucí ani reálný – viz jiné střety)
- 6– omezené možnosti pro využití stávajících místních komunikací k napojení nových rozvojových lokalit v severozápadní části obce (nemožnost rozšíření ani jiného trasování)
- 7– střet záměru uvažované výstavby rodinných domů s nivou Černolického potoka, s celkovou koncepcí rozvoje (opodstatnění jen v případě obdobného využití okolních ploch)
- 8– možný střet záměru uvažované výstavby rodinných domů s nivou Černolického potoka, s celkovou koncepcí rozvoje (stanovení úměrného rozsahu dalších rozvojových ploch a jejich působení v krajinném rámci)
- 9– zřejmě nejméně problematický záměr rozvoje na nezastavitelných plochách, v omezené míře platí obdoba předchozího bodu 8 (možný střet s celkovou koncepcí rozsahu návrhových ploch a jejich působení v krajinném rámci)
- 10– střet části záměru uvažované výstavby rodinných domů s nadregionálním biokoridorem a polohou v ochranném pásmu lesa. Izolovaná poloha vůči sídlu je kompenzována logickou návazností na inž. síť, komplexním řešením včetně občanského vybavení a zapojením do krajiny
- 11– střet záměru dostavby lokality chat s omezenou komunikační dostupností, polohou v ochr. pásmu vod. zdrojů, požadavky na tech. vybavení, obecně problém přetíženosti území rekreací (v omezeném rozsahu bydlení s možným rekreačním využitím)

## 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Z hlediska širších vztahů v území nevyplývají pro řešení územního plánu žádné zvláštní požadavky. Dle Politiky územního rozvoje české republiky je řešené území součástí rozvojové oblasti OB1 „rozvojová oblast Praha“. Konkrétně z této skutečnosti ale pro obec nevyplývá žádný bezprostřední požadavek. Řešené území leží mimo vymezené rozvojové osy a specifické oblasti.

Definice ploch s rozdílným způsobem využití řešeného územního plánu bude odpovídat vymezení podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,

a metodiky MINIS – tj. minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí nového stavebního zákona.

Navrhované nové zastavitelné plochy změny sídelní struktury obce pouze částečně, a to v úměrném rozsahu – s ohledem k zachování stávajících hodnot území. Jejich vymezení je vždy opodstatněné. Nemění se poloha vůči rozvojové oblasti OB1 – Praha.

## **12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Návrh zadání územního plánu vymezuje plochu uvažované výstavby rodinných domů v návaznosti na jižní, jihovýchodní a východní okraj zastavěného území (záměry č. 7, 8, 9), pro kterou bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

Kromě toho se doporučuje úprava a konkretizace územní studie pro rozvojové plochy jižně od Nového Dvora (záměr uvažované výstavby ucelené skupiny rodinných domů v izolované poloze vůči sídlu, podloženo komplexním urbanistickým řešením vč. občanského vybavení, se zapojením celku do krajiny).

## **13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Zpracování regulačního plánu se pro žádnou z řešených lokalit nepožaduje.

## **14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Předpokládá se, že za dodržení všech požadavků a podmínek nenastane stav, který by zhoršoval dopad využívání území na jeho udržitelný rozvoj. Území neleží v blízkosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

## **15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Pro řešení územního plánu není uplatněn žádný požadavek na řešení lokalit ve variantách. Také vzhledem k poměrné jednoduchosti a jednoznačnosti řešení by variantní řešení nebylo účelné. Z toho důvodu návrh zadání nepředpokládá zpracování konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení (viz § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.).

## 16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsah územně plánovací dokumentace, způsob jejího pořizování, zpracování, projednávání a vydávání bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh a čistopis územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část s výkresy základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb a opatření ve veřejném zájmu, koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu, příp. další doplňující výkresy (výřezy zastavěného území s řešením technické infrastruktury). Rozsah bude odpovídat příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Regulace bude vyjádřena stanovením určeného funkčního využití, výjimečně přípustného a nepřípustného a základními prostorovými regulativy. Rozhodování o územích řešených územním plánem bude upraveno opatřením obecné povahy.

V případě veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude textová část obsahovat soupis dotčených pozemků pro zápis do katastru nemovitostí dle § 101 stavebního zákona.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000. **Informativně bude doplněn stav bývalého PK.**

Pro prezentaci návrhu pro společné jednání budou odevzdána 4 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF. Pro veřejné projednání bude odevzdáno 1 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF.

Po vydání územního plánu bude zpracován čistopis v 5 kompletních vyhotovení, včetně záznamu o účinnosti, a předán také digitálně ve formátu PDF a ve zdrojových souborech v editovatelném formátu.

Vzhledem k relativní jednoduchosti a invariančnosti bude územní plán zpracován přímo formou návrhu – bez konceptu **(nebude-li v rámci projednávání návrhu zadání toto požadováno v souvislosti s případně uplatněným požadavkem dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území vč. SEA).**

## 17. Grafické přílohy zadání územního plánu Černolic

- Příloha č. 1:** Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP VÚC Pražského regionu, grafické měřítko
- Příloha č. 2:** Výkres limitů využití území s vyznačením záměrů na provedení změn v území, grafické měřítko
- Příloha č. 3:** Výřez výkresu limitů využití území s vyznačením záměrů na provedení změn v území pro dotčené území, bez měřítka

\* \* \*