

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, a pořizovatelem zpracované **direktivy k územnímu plánu**, schválené Zastupitelstvem obce Černolice usnesením č. 6-13-2011/ZO ze dne 27. prosince 2011, jejího **doplňku**, schváleného Zastupitelstvem obce Černolice usnesením č. 7-15-2012 ze dne 11. dubna 2012, a jejího **2. doplňku**, schváleného Zastupitelstvem obce Černolice usnesením č. 8-16-2012 ze dne 13. června 2012 **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.
V případě, že pokyn vyplývá z „direktivy k územnímu plánu“ je v hranaté závorce uváděno písmeno „D“ a číslo bodu direktivy.
V případě, že pokyn vyplývá z „doplňku direktivy k územnímu plánu“ je v hranaté závorce uváděno písmeno „D-d“.
V případě, že pokyn vyplývá z „2. doplňku direktivy k územnímu plánu“ je v hranaté závorce uváděno písmeno „D-2d“.

Upozornění:

Změny v Pokynech ze dne 24. dubna 2012, provedených pořizovatelem na základě 2. Doplnku k direktivě, jsou pracovně graficky odlišeny, aby byla možná jejich identifikace.

- SJ*1. Z kapitoly **AI** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování...“ textové části návrhu ÚP a „plochy, kde změny prověří **územní studie**“ výkresu B1 „Základní členění území“ grafické části návrhu ÚP **všechny lokality s touto podmínkou vypustit** a zařadit je do ploch s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu – viz bod SJ*11. [D/zápis]
- 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** zařadit do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití regulačním plánem podmínkou pro rozhodování, a to v případě plošné zástavby (více jak jedna

hlavní stavba), a v podmínkách využití lokality uvést jako **nepřípustné využití** „stavby pro bydlení“. [7a/OPK, 7b, D/6]

- SJ*7. Lokalitu **Z8** návrhu ÚP zařadit do **územní rezervy** jako plochu B1 „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, a to pouze jenom jako pás podél pozemní komunikace, silnice III/11514, navazující na zastavěné území plochy SK „plochy smíšené obytné – komerční ploch“ pozemku parc. č. 253, k. ú. Černolice a v šíři tohoto pozemku, tj. cca 67 m. [7a/OPK, D/7]
- 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, 7a/SSL, 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. [7a/SSL7c]
- 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. Kapitulu **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 a „plochy, kde podmínky stanoví **regulační plán**“ výkresu B1 „Základní členění území“ grafické části návrhu ÚP **doplnit o podmínku regulačního plánu pro lokality Z1, Z4, Z7, Z9, Z11, Z16, Z23 a Z25 a doplnit jejich 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. U lokality **Z4** bude regulační plán respektovat **podmínky orgánu státní správy lesů**. [7a/vod, 7a/OPK, 7a/SSL, 7b, 7c, D/zápis, D/17]
- 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 umístování“ 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 rebilancovat 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 nepřípustného 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 Černolice (podklad pro zpracování do ÚP Černolice)“, 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**“ nebo „**procento zastavění**“ nejsou stavebním zákonem definovány, je proto nezbytné tyto pojmy v textové části **definovat**, ale vzhledem k judikatuře je lépe volnotvorbu pojmů a jejich definic nepoužívat vůbec.
- 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 **po-**

žaduje 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 výměř, 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, ke kterému jsou údaje katastru nemovitostí platné a zhodnotit její použitelnost pro zpracování návrhu územního plánu pro veřejné projednání, popř. data aktualizovat.
- 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 **vyh-**

nout 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 odpovídalo společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP“ z července 2011 a označení ploch, aby odpovídalo výkresu B2 „Hlavní výkres“ grafické části návrhu ÚP. Dřívější členění uvést pouze ve formě převodní tabulky.
- SJ*45. Subkapitolu „**Vyhodnocení důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa**“ očíslovat a zařadit do obsahu textové části odůvodnění návrhu ÚP pod kapitolu Ce) „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ a **doplnit** ji o vyhodnocení důsledků dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
- 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 umístování staveb*“.
- SJ*48. Kapitolu **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. Kapitolu **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.
- SJ*52. Lokalitu územní rezervy **R22** pro budoucí **plochu BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ z návrhu ÚP **vypustit.** [7a/OPK, 7b, 7c, D/13]

- SJ*53. Zařazení lokality **Z4** v návrhu ÚP **změnit z plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ **na plochu RI** „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ s tím, že její využití bude podmíněno **pořízením regulačního plánu** při respektování podmínek orgánu státní správy lesů – viz bod SJ*11. [7a/vod, 7a/OPK, 7a/SSL, 7b, D/3, D/zápis]
- SJ*54. Lokality **Z1a, Z1b, Z1c, Z12a, Z12b** sloučit v lokalitu **Z1 plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ s tím, že se zástavba v lokalitě **Z1a** omezí max. na 7 RD tak, aby na zastavitelné ploše bylo max. 5 RD a na nové ploše, v sousedství pozemků parc. č. 82/30 a 82/37, k. ú. Černolice, byly max. 2 až 3 RD. Plošná velikost této nové plochy bude max. 3500 m². V ostatních lokalitách zachovat původní záměr. [D/1]
- SJ*55. Lokality **Z2a, Z2b, Z2c** sloučit v lokalitu **Z2 plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ a **zástavbu omezit** i s ohledem na smlouvu se společností GATE 7 takto: [D/2]
1. lokalitu **Z2a** jako zastavitelnou plochu **zrušit**,
 2. lokalitu **Z2c** jako zastavitelnou plochu **zrušit**,
 3. v lokalitě **Z2b** na pozemku parc. č. 100/37, k. ú. Černolice **připustit** jen 7 RD, min. velikost pozemku 1500 m², tato lokalita bude těsně sousedit s pozemkem parc. č. 100/34.
- SJ*56. Lokalitu **Z5** jako „komunikační zpřístupnění lok. „Ve Slatinách“ – pro napojení rozvojových ploch“ **zrušit**. [D/4]
- SJ*57. Lokalitu **Z6** jako organizační opatření k „řešení zpřístupnění severní části území...“ **zrušit**. [D/5]
- SJ*58. V lokalitě **Z9 plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ **připustit** zástavbu jen 23 RD na pozemcích o výměře min. 1200 m². [D/8]
- SJ*59. Lokality **Z10a, Z10b, Z10c, Z10d** sloučit v lokalitu **Z10 plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ a připustit zástavbu max. 30 RD na pozemcích o výměře min. 1500 m². [D/9]
- SJ*60. Lokalitu **Z11** zastavitelné **plochy SR** „plochy smíšené obytné – rekreační“ **zařadit do plochy RI** „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. [D/10]
- SJ*61. Lokality **Z12e a Z12f** jako zastavitelné plochy **zrušit** a jako zastavitelné plochy ponechat jen lokality **Z12c, Z12d, Z12g, Z12h, Z12i a Z12j v ploše BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ s tímto omezením: [D/11]
1. v lokalitě **Z12i** max. výstavba 2 RD,
 2. v lokalitě **Z12j** max. výstavba 1 RD.
- SJ*62. Lokalitu přestavby **P16**, označenou tak ve výkresu B1 „Výkres základního členění území“, resp. chybně označenou jako lokalita zastavitelné plochy **Z16** ve výkresu B2 „Hlavní výkres“ a chybně jako stávající plocha SV „plochy smíšené obytné – venkovské“, **zařadit do plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ a připustit zástavbu max. 7 RD na pozemcích o výměře min. 1200 m². [D/12]
- SJ*63. Lokalitu **Z23** zastavitelné **plochy BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ **zmenšit** z výměry 1,39 ha **na výměru max. 0,8 ha** a připustit zástavbu max. 4 RD na pozemcích o výměře min. 1500 m². [D/14]
- SJ*64. V kapitole **Af)** „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ textové části návrhu ÚP **doplnit pro zástavbu rodinnými domy** podmínky využití **ploch BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ a **ploch RI**

„rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ o následující regulativy takto: [D/16, D-d]

1. v zastavitelné ploše požadovat výměru nově vyměřovaných pozemků určených pro zástavbu min. 1200 m²,
2. procento zastavění rodinnými domy stanovit max. do 20 % z celkové plochy výměry stavebního pozemku, zastavěná plocha maximálně však 200 m²,
3. v případě zastavěného území a dostavby proluk řešit maximální procento zastavění rodinnými domy individuálně s ohledem na velikost stavebního pozemku,
4. přípustná je zástavba pouze přízemního rodinného domu s obytným podkrovím a maximálně dvěma samostatnými byty,
5. nad hlavní hmotou jsou přípustné pouze sedlové a valbové střechy s minimálním sklonem 25 %,
6. výškovou regulaci stanovit tak, že maximální výška hřebene oproti původnímu terénu je 8,5 m. Pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu,
7. nedojde k umístování nadzemních vedení sítí, kabelizace rozvodů ukládat do země,
8. ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu.

SJ*65. Zadání regulačních plánů lokalit **Z2 a Z10** uvedených v přílohách č. A1 a A2 kapitoly **Am)** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování...“ textové části návrhu ÚP **doplnit o požadavky** uvedené pod body SJ*68 a SJ*70. [D/17]

SJ*66. Kapitulu **Am)** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování...“ textové části návrhu ÚP **doplnit o zadání regulačních plánů** lokalit **Z9, Z16 a Z23** se zpracováním podmínek uvedených pod body SJ*69, SJ*71 a SJ*72, pro zadání regulačních plánů ostatních lokalit **Z1, Z4, Z7, Z11 a Z25** se použijí tyto podmínky přiměřeně. [D/17]

SJ*67. V kapitole **Am)** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování...“ textové části návrhu ÚP uvést, že se jedná o **regulační plány** vydávané **na žádost, popř. z podnětu**, pokud tak rozhodne zastupitelstvo obce. V každém případě se požaduje předložení **plánovací smlouvy**, pokud zastupitelstvo obce nerozhodne jinak, a předložení **dohody o parcelaci** v případě, že pozemky v řešeném území nemají jednoho vlastníka.

SJ*68. Zadání regulačního plánu lokality **Z2**, uvedené v příloze A2 textové části návrhu ÚP, **doplnit** o tyto požadavky: [D/17]

1. realizace místní komunikace končící smyčkou pro otáčení nákladních vozidel,
2. realizace úprav příjezdové komunikace od Dolní návsi,
3. realizace napojení na vodovod obce,
4. realizace napojení na kanalizaci obce,
5. velikost pozemků min. 1500 m².

SJ*69. Do zadání regulačního plánu lokality **Z9** textové části návrhu ÚP **zpracovat** tyto požadavky: [D/17, D-2d/4]

1. posouzení z hlediska krajinného rázu,
2. **etapizace,**
2. realizace napojení na vodovod obce,
3. realizace napojení na kanalizaci obce,

4. realizace místní komunikací a jejich napojení na stávající komunikace,
 5. realizace úprav pásu zeleně na jihozápadní hranici lokality.
- SJ*70. Zadání lokality **Z10**, uvedené v příloze A1 textové části návrhu ÚP, **doplnit** o tyto požadavky: [D/17, D-2d/4]
1. posouzení z hlediska krajinného rázu,
 2. velikost pozemků min. 1500 m²,
 3. ~~etapizace,~~
 4. realizace napojení na kanalizaci obce,
 5. dodávky pitné vody řešit zcela samostatně, nezávisle na obecním vodovodu,
 6. předškolní zařízení pro děti při zachování obecných regulativů.
- SJ*71. Do zadání regulačního plánu lokality **Z16** textové části návrhu ÚP **zpracovat** tyto požadavky: [D/17]
1. posouzení z hlediska krajinného rázu,
 2. realizace napojení na vodovod obce,
 3. realizace napojení na kanalizaci obce,
 4. realizace místní komunikací a jejich napojení na stávající komunikace.
- SJ*72. Do zadání regulačního plánu lokality **Z23** textové části návrhu ÚP **zpracovat** tyto požadavky: [D/17]
1. posouzení z hlediska krajinného rázu,
 2. velikost pozemků min. 1500 m²,
 3. realizace napojení na vodovod obce,
 4. realizace napojení na kanalizaci obce,
 5. realizace příjezdové komunikace, navazující na silnici Všenory-Řitka.
- SJ*73. Zrušit vymezení veřejně prospěšných staveb v lokalitách, kde je podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu, pokud není důvod je v návrhu ÚP vymezovat.
- SJ*74. V kapitole **c)** „Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb“ **zadání regulačních plánů** lokalit pro zástavbu rodinnými domy v **plochách BI** „bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ **a ploch RI** „rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ požadovat, aby oplocení bylo řešeno jako průhledné nemonolitické, s výškou max. 1,7 m nad původním terénem a výškou podezdívky max. 35 % celkové výšky oplocení. [D-d]
- SJ*75. Pro lokalitu **Z10** se v „Podmínkách prostorového uspořádání“ kapitoly Af) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP nahradí text „max. procento zastavění 15 %“ textem „max. procento zastavění 25 % z celkové výměry stavebního pozemku, max. však 375 m²“. [D-2d/1]
- SJ*76. Pro plochu polyfunkčního objektu v lokalitě **Z10** se v „Podmínkách prostorového uspořádání“ kapitoly Af) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP doplní, že je možné jeho zvýraznění formou lokální výškové dominanty (výška max. 12 m, jen v části hmoty objektu), k ověření možné výšky polyfunkčního objektu a k individuálnímu posouzení zastupitelstvem obce (po předchozím doporučení výboru pro rozvoj obce Černolice) budou doloženy jeho zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu, pokud regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění polyfunkčního objektu. [D-2d/2]

SJ*77. V „Podmínkách prostorového uspořádání“ kapitoly Af) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP se pro lokalitu **Z10** uvede, že se **na základě individuálního posouzení a schválení zastupitelstvem obce připouští** výjimečně nad hlavní hmotou i jiný sklon střechy než sedlový a valbový. [D-2d/3]


* * *

V Černolicích dne 4. července 2012

Jiří Michal v. r.
starosta obce

Za správnost:

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

 **PRISVICH, s.r.o.**
Na 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