

# ČERNOLICE

ZMĚNA č.1 ÚP ČERNOLICE - NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ  
upraveno po společném jednání 08/ 2016

**ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:**

**1. ZMĚNA č.1 ÚP ČERNOLIC**

**2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚP ČERNOLIC**

**POŘIZOVATEL**

MěÚ ČERNOŠICE  
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
RIEGROVA 1209  
252 28 ČERNOŠICE  
IČ: 00241121  
TEL. 221 982 521  
e-mail [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)

**OBJEDNATEL ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Obec ČERNOLICE  
HLAVNÍ 64, 252 10 ČERNOLICE  
STAROSTA OBCE PAVEL SCHMIDT  
e-mail [starosta@cernolice.net](mailto:starosta@cernolice.net)

**ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY**



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR  
ZPRACOVATELÉ  
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. MARKÉTA SEDLOVÁ  
TEL.,FAX 224 919 889  
e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

**PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD**

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE  
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

# 1. ZMĚNA č. 1 ÚP ČERNOLIC – OBSAH:

## TEXTOVÁ ČÁST

## GRAFICKÁ ČÁST

B1a Základní členění území – výřez 1 (lokality Z1-1, Z1-2)	1:5000
B1a Základní členění území – výřez 2 (lokality Z1-3, Z1-5)	1:5000
B1a Základní členění území – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000
B2a Hlavní výkres – výřez 1 (lokality Z1-1, Z1-2)	1:5000
B2a Hlavní výkres – výřez 2 (lokality Z1-3, Z1-5)	1:5000
B2a Hlavní výkres – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000
B4 Výkres VPS, VPO a asanací – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000

# 1. ZMĚNA Č. 1 ÚP ČERNOLIC - upraveno po SJ 08/2016

## 1) Změnou č. 1 není dotčena A. textová část ÚP Černolic v kapitolách:

- Aa) Vymezení zastavěného území  
 Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.  
 Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo  
 Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění  
 Aj) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části  
 Ak) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření  
 Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti  
 Ao) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt  
 Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

## 2) Změnou č. 1 je doplněna a upravena textová část platného ÚP Černolic v těchto kapitolách následujícím způsobem:

### Ab) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### Ab1) Rozvoj území obce

Změnou č. 1 byly redukovány nové plochy pro bydlení z rozsahu max. do 100 RD na rozsah do 50 RD

### Ac) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### Ac.1) Urbanistická koncepce

Změna č. 1 řeší 5 lokalit (Z1-1 až Z1-5), ve kterých byl ÚP zrušen rozsudkem Krajského soudu. Celková urbanistická koncepce územního plánu je zachována v rámci prvořadého využití zastavěného území.

#### **Ze znění kapitoly se vypouští následující částí textu:**

„Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné funkce v návaznosti a jižní a východní okraj zástavby obce (Z9a, P16 – Před skalami, Z10a – Pod dvorem, Z2a – Ve slatinách jih).“

„Poněkud odtržená poloha plochy Z10a od sídla byla pracovně posouzena z hlediska souladu zástavby s krajinným rázem. Výsledná poloha se stanovenými regulativy odpovídá požadavkům vytvoření svébytné obytné skupiny různých velkých pozemků s vybaveností a vazbou na krajinu při zachování příznivých pohledů na Černolické skály.“

#### Ac.2) Vymezení zastavitelných ploch

**Změnou č. 1 se upravuje tabulka „Seznam zastavitelných ploch (Z)“ v subkapitole Ac2), následující poř. čísla se nahrazují těmito řádky:**

Poř. čís. dle ÚP	Lokalita změny č.1	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Max. Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
Z2a	Z1-2	BI	0,36	3	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, v omezeném rozsahu pro max 3RD	Podmínka vypuštěna
Z9a	Z1-3	BI	0,44	4	rozvojová plocha severně od Všenorské ul. v omezeném rozsahu pro max. 4 RD	Podmínka vypuštěna

**Změnou č. 1 se z tabulky vypouští řádek poř. č. Z10a**

**Změnou č. 1 se z poslední věty v této subkapitole vypouští část textu: „jižně od plochy Z9a“.**

Ac3) Vymezení ploch přestavby

**Změnou č. 1 se upravuje tabulka Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P), v subkapitole Ac3) následující poř. čísla se nahrazují těmito řádky:**

Poř. čís. dle ÚP	Lokalita změny č.1	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
P1a	Z1-1	BI	0,41	3	rodinné domy v lokalitě "Ve Slatinách"	Podmínka vypuštěna
P15b	Z1-5	BI	0,58	5	rozvojová plocha ve vazbě na areál Nového Dvora	-
P16	Z1-3	BI	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletrník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD	Podmínka vypuštěna

Ac.4) Systém sídelní zeleně

**Změnou č. 1 se z této subkapitoly vypouští text:**

„Podél navrhovaných významnějších místních obslužných komunikací v plochách Z2a, Z9a, P16 a Z10a se požaduje návrh oboustranných min. 2 m širokých pásů zeleně“

#### Ad) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ

Ad1) Doprava

**Změnou č. 1 se z této subkapitoly vypouští text:**

„Podél navrhovaných místních sběrných komunikací se požaduje návrh oboustranných min. 2 m širokých pásů zeleně (tato kategorie není úz. plánem navrhována, uvedená skladba bude použita u významnějších místních obslužných komunikací v plochách Z2a, Z9a, P16 a Z10a“, v následující větě se vypouští slovo „ostatních“.

Ad2) Vodní hospodářství

**Změnou č. 1 se do této subkapitoly doplňuje text:**

„Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod.“

#### Af) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

**Změnou č. 1 se v subkapitole Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání upravují a doplňují podmínky pro využití ploch**

#### **BI BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ takto:**

Upravuje se název odstavce na „Hlavní využití“

Z odstavce Přípustné využití se vypouští položka:

„veřejná vybavenost typu předškolského zařízení (pouze v ploše Z10a)“

Z odstavce Nepřípustné využití se z položky:

„bytové domy, s výjimkou plochy Z10a (viz podmíněně přípustné využití)“ vypouští text „s výjimkou plochy Z10a (viz podmíněně přípustné využití)“

Z odstavce Podmíněně přípustné využití se vypouští položka:

„pouze pro plochu Z10a: jeden bytový polyfunkční dům v těžišti plochy, s integrovaným předškolským zařízením a případnými dalšími doplňkovými službami (malý obchod se stravováním, služby pro potřeby plochy, apod.)“

Doplňuje se název odstavce „Podmínky prostorového uspořádání“ o „a základních podmínek ochrany krajinného rázu“ a z tohoto odstavce se vypouští text:

„Pro plochy, u nichž se nepožaduje pořízení regulačního plánu“

položka „-min. velikost pozemku: 1200 m<sup>2</sup> -platí pro nově vyměřované pozemky“ se doplňuje o text „ve všech plochách kromě P16, P15b, Z9a, přičemž podmínku min. velikosti pozemku v plochách, u nichž se požaduje pořízení regulačního plánu, může regulační plán dále zpřísnit“

a doplňují se tyto položky:

„-min. velikost pozemku v plochách P16, P15b, Z9a: 1000 m<sup>2</sup>“

„-v plochách P1a, Z2a, Z9a, P15b a P16 jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby, výšku oplocení -max. výška oplocení pozemků v plochách P1a, Z2a, Z9a, P15b a P16: 1,7 m, výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení)“

**Změnou č. 1 se doplňují podmínky pro využití ploch pro celé území takto:**

„Všechny nové stavby musí být napojeny na centrální ČOV, předpokládá se napojení na ČOV Dobřichovice po její intenzifikaci

-Obytná a smíšená zástavba je podmíněna vybudováním vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV.

-Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací.“

**Ah) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

**Změnou č. 1 se ze seznamu**

„P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ) veřejná infrastruktura:

**vypouští tato položka VPS, situovaná v lokalitě změny Z1-4:**

„PO1 - Plocha pro víceúčelový objekt s mateřskou školou Pod dvorem (přesně bude stabilizováno regulačním plánem)“

**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.**

**Změnou č. 1 se vypouští Zadání regulačních plánů pro všechny lokality změny č. 1, tj. vypouští se přílohy č. A1, A2, A5 a A6.**

**Výčet ploch s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu v kapitole Am) se nahrazuje takto:**

1. Z4a – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci /\*
2. Z7 – U křížku – plocha určená pro smíšené komerční využití /\*
3. P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci /\*\*
4. Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení
5. Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci

**An) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

**Změnou č. 1 se vypouští text:**

„v případě větších ploch podmíněných pořízením regulačního plánu – Z9a, P16, Z10a – se jedná o developerské projekty přiměřeného rozsahu s předpokladem časově soustředěné výstavby, vždy podmíněné zajištěním odpovídající technické infrastruktury pro každý celek.“

**3) Přílohy textové části ÚP Černolic se pro lokality řešené změnou č.1 vypouští**

**-vypouští se tyto přílohy:**

A1 (Zadání regulačního plánu pro plochu „P1a, P1b, P1d – Ve slatinách sever“)

A2 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z2a, Z2b – Ve slatinách jih“)

A5 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení“)

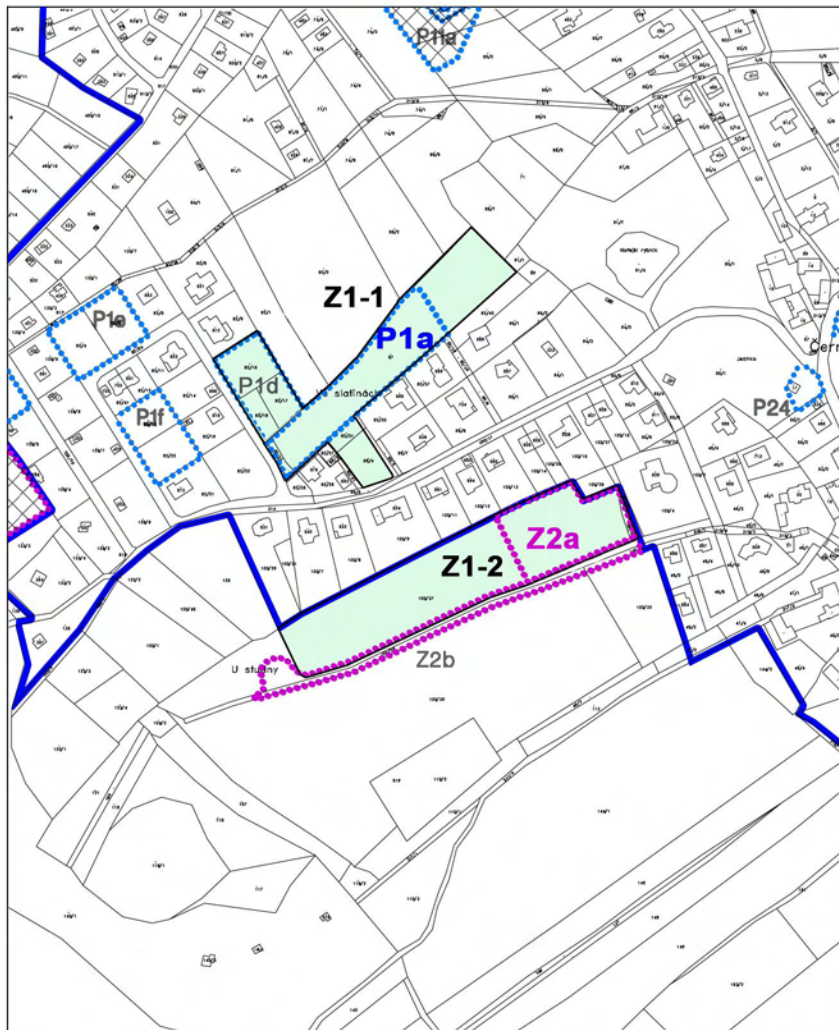
A6 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z10a – Pod Dvorem (prokopávka)“)

**4) Grafická část ÚP Černolic se změnou č. 1 doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů:**

B1a Základní členění území – výřez 1 (lokality Z1-1, Z1-2)	1:5000
B1b Základní členění území – výřez 2 (lokality Z1-3, Z1-5)	1:5000
B1c Základní členění území – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000
B2a Hlavní výkres – výřez 1 (lokality Z1-1, Z1-2)	1:5000
B2b Hlavní výkres – výřez 2 (lokality Z1-3, Z1-5)	1:5000
B2c Hlavní výkres – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000
B4 Výkres VPS, VPO a asanací – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000

**4) Údaje o počtu listů změny č. 1 Územního plánu Černolic**

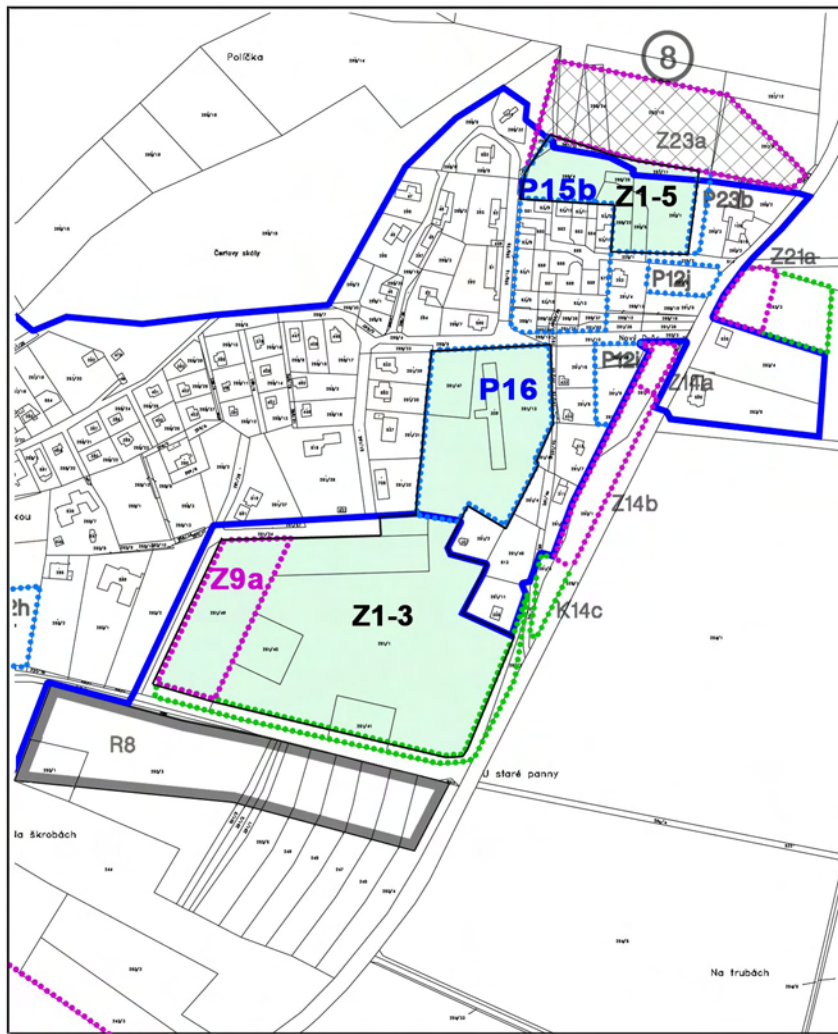
Změna: 3 listy textové části, 7 listů grafické části, odůvodnění změny: 13 listů textové části, 4 listy grafické části



## LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- Z2a OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- P1a OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- Z1-1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č. 1
- PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN  
-V LOKALITÁCH ZMĚNY Č.1  
TATO PODMÍNKA VYPUŠTĚNA

**VÝŘEZ 1**

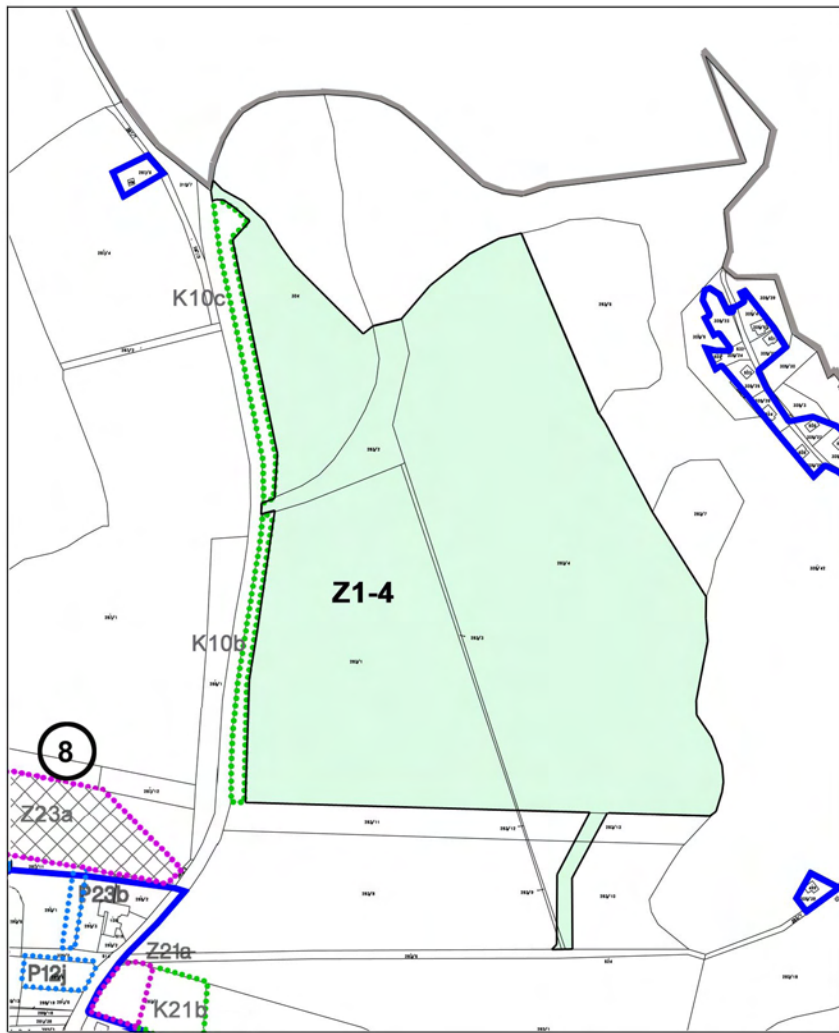


## LEGENDA





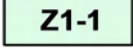


- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- Z2a**  
OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- P1a**  
OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- ÚZEMNÍ REZERVA
- R8**  
OZNAČENÍ PLOCH ÚZEMNÍ REZERVY
- Z1-1**  
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č. 1
- PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN - V LOKALITÁCH ZMĚNY Č. 1 TATO PODMÍNKA VYPUŠTĚNA
- 8 OZNAČENÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

## VÝŘEZ 2

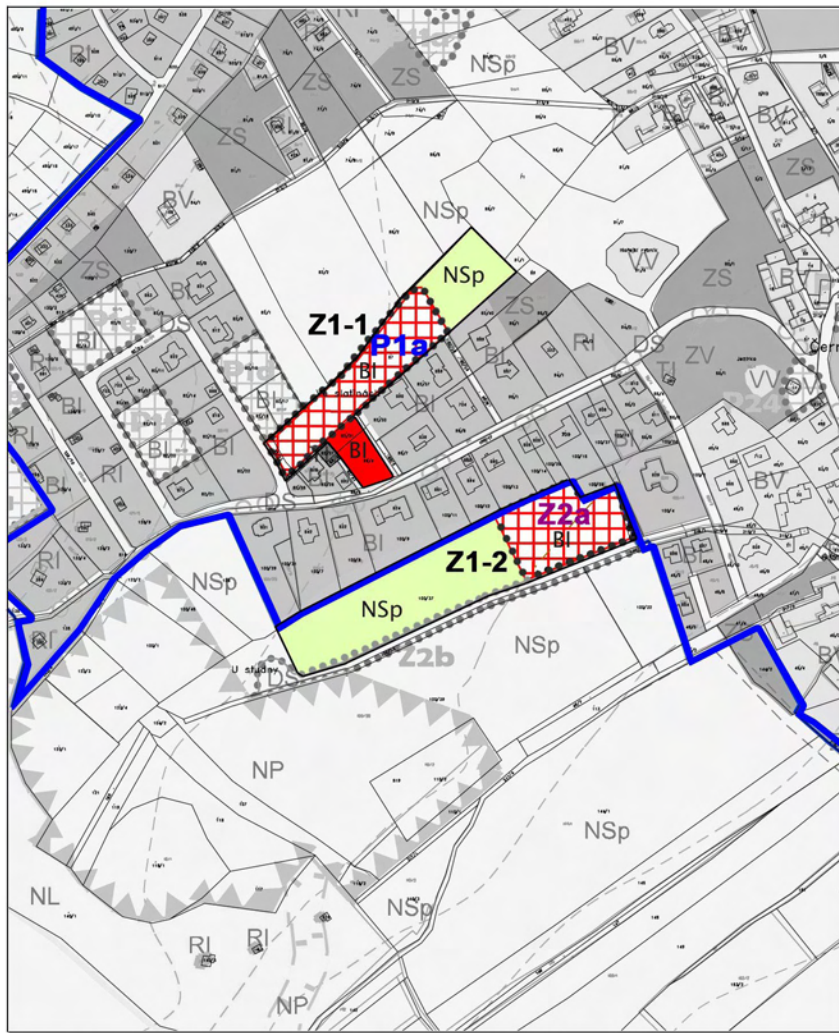




## LEGENDA

-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-  PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
-  PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ A VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č. 1
-  PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN - V LOKALITÁCH ZMĚNY Č. 1 TATO PODMÍNKY VYPUŠTĚNA
-  OZNAČENÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

## VÝŘEZ 3



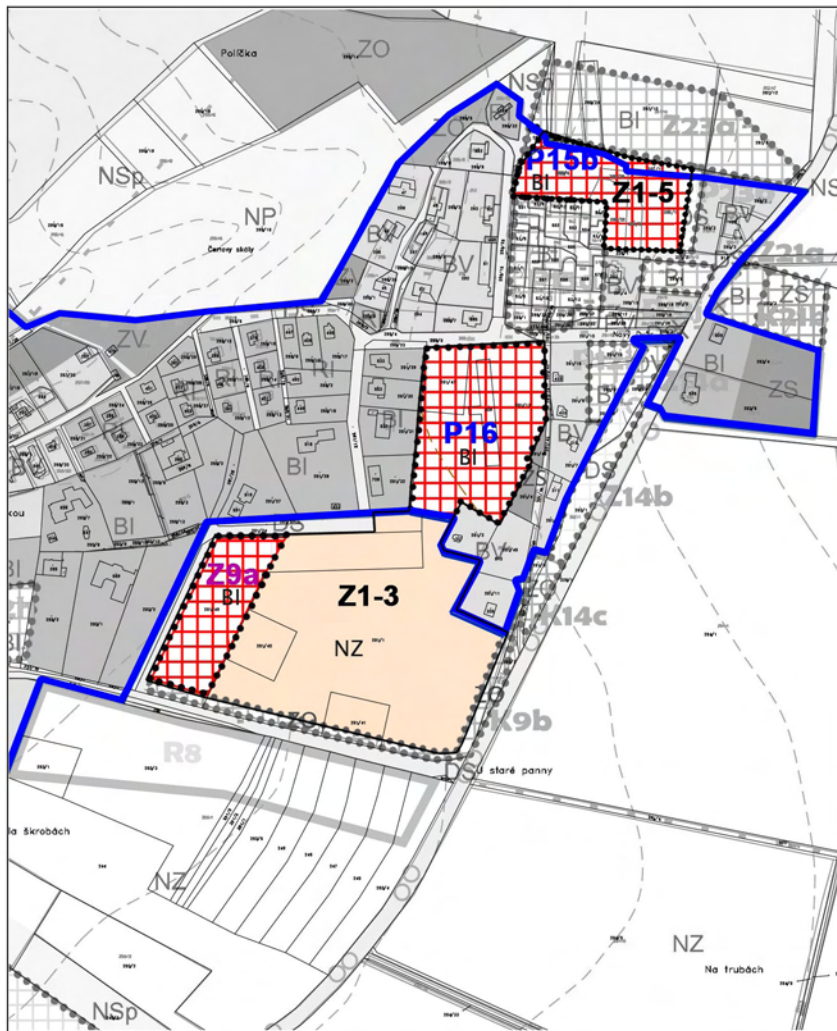
## LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1






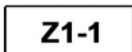
## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- | stav  | návrh   |  |
|---|---|--|
| <span style="background-color: red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span>     | <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> | BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské                           |
| <span style="background-color: #ffcc99; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> |   | NZ - plochy zemědělské - orná půda   |
| <span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> |   | NSp - plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí |




## VÝŘEZ 1



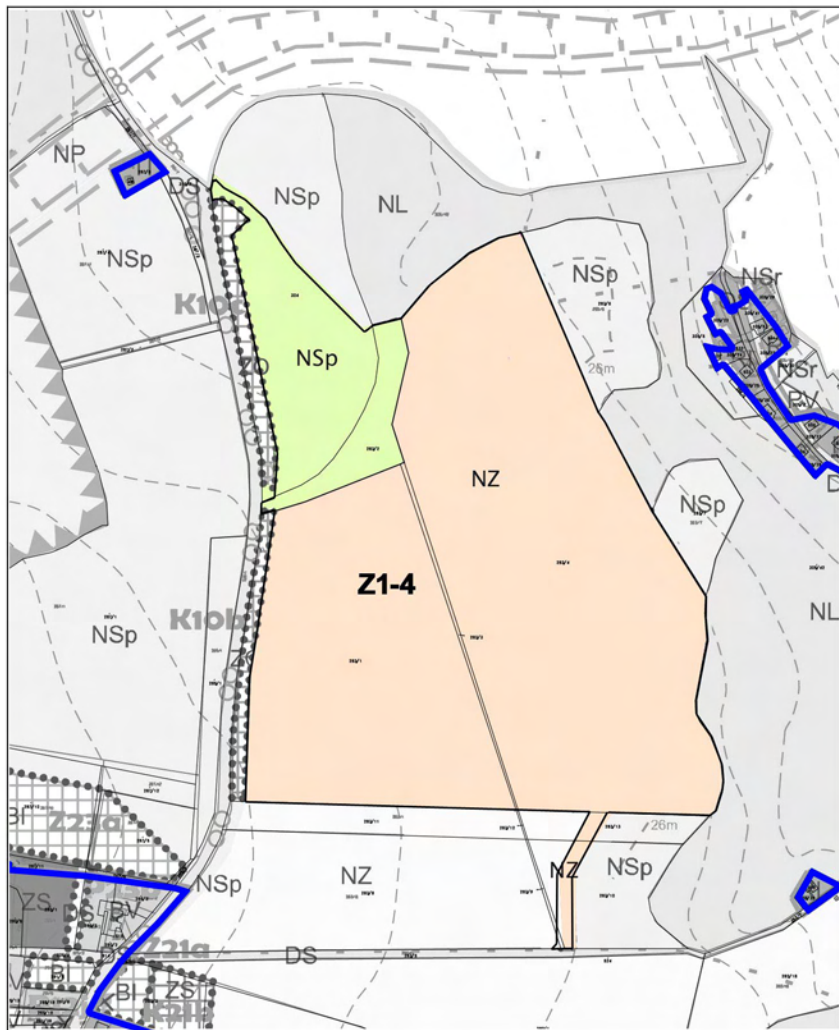
## LEGENDA

-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-  OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
-  PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
-  OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
-  OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- |  |   |  |
|--|---|--|
| stav   | návrh   |  |
|  |  | BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské |
|  |   | NZ - plochy zemědělské - orná půda                       |

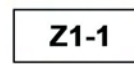
## VÝŘEZ 2



**LEGENDA**



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

stav návrh



NZ - plochy zemědělské  
- orná půda



NSp - plochy smíšené  
nezastavěného území  
- ostatní plochy zeleně s přírodní  
funkcí

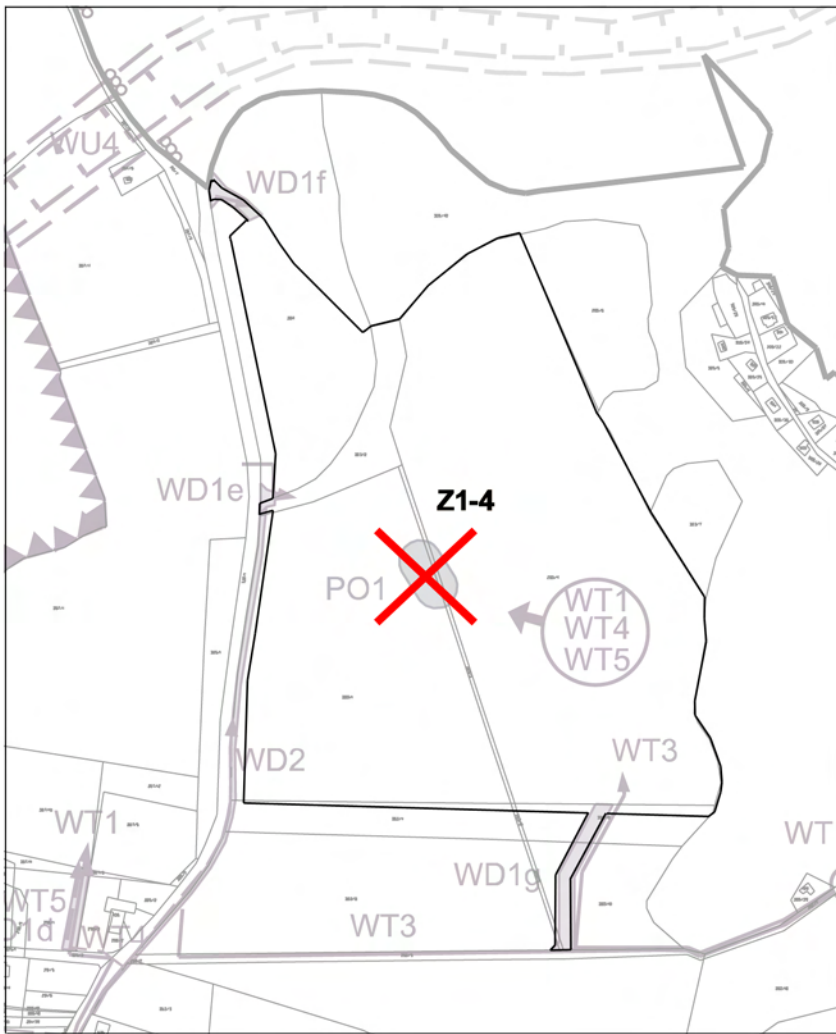
**VÝŘEZ 3**

## LEGENDA

**Z1-1** OZNAČENÍ LOKALITY  
ZMĚNY Č. 1



"P" - Plochy a koridory pouze s možností  
uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)  
veřejná infrastruktura:  
PO1 - Plocha pro víceúčelový objekt  
s mateřskou školou Pod Dvorem  
(přesně bude stabilizováno regulačním  
plánem) - ZMĚNOU SE VYPOUŠTÍ



VÝŘEZ 3



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚP ČERNOLICE

## 2.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP ČERNOLIC - OBSAH:

### TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	1
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	2
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č.1, popřípadě vyhodnocení v souladu s pokyny v případě postupu podle §51 odst. 2 nebo §51 odst.3 nebo §54 odst.3 nebo §55 odst.3 stavebního zákona, vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu návrhu změny po společném jednání	2
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	3
	Cíle řešení	3
	Koncepce řešení změny č.1	3
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	5
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	6
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF	6
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	7
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	7
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	8

### GRAFICKÁ ČÁST

D1a	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez 1 (lokality Z1-1, Z1-2)	1:5000
D1b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez 2 (lokality Z1-3, Z1-5)	1:5000
D1c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez 3 (lokality Z1-4)	1:5000
D2	Výkres širších vztahů	1: 10000

# 1. 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ČERNOLIC -upraveno po SJ 08/2016

## 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

### 2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Území obce Černolice je tvořeno jedním katastrálním územím o výměře 318 ha, a to Černolice v okrese Praha-západ v kraji Středočeském.

Obec Černolice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán obce Černolice (dále také jen „ÚP Černolic“), schválený dne 20.12.2012. Obec Černolice se svým usnesením ze dne 19.8. 2015 usnesla pořídit změnu územního plánu č.1. ÚP a na základě doporučení městského úřadu města Černošice, odboru územního plánování, vyhlásila výběrové řízení na zpracování změny č.1. Podkladem pořízení změny č.1 ÚP byl Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 17.října 2014 čj. 50 A 7/2013-162 v bodech I. a II., který zrušil část územního plánu obce Černolice. Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce –Dobřichovice, Všerory, Jíloviště, Líšnice a Řitka. Řešené území je součástí ORP Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit záměr na změnu funkčního využití území.

### 2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Černolice je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností, dle Politiky územního rozvoje České republiky, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č. 1 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky-změna č. 1 není v rozporu s PÚR ČR.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. Kraje nejsou řešenou změnou dotčeny.

Návrh změny č. 1 ÚP Černolic je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy nebyla nutná- lokality změny se nenacházející v dotyku s hranicí žádné sousední obce a jsou zcela lokálního charakteru, nebylo nutno prověřovat širší územní vztahy s ohledem na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

### 2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č.1 ÚP Černolic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Změnou dochází v lokalitách, ve kterých byl ÚP Černolic zrušen Rozsudkem Krajského soudu v Praze (čj.50A7/2013-162), k zařazení většiny ploch do nezastavěného území.

Změna č.1 pro celé území doplňuje podmínky prostorového uspořádání území ploch BI- bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (územním plánem dosud pro plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu nestanovené) s ohledem na stávající podobu sídla a krajinný ráz.

Jako podklad pro zpracování změny sloužil platný ÚP Černolic a dále pracovní průzkum zpracovatele.



## 2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obsah změny č.1 ÚP Černolice odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny vychází při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce. V plochách s rozdílným způsobem využití jsou zachovány podmínky dle ÚP Černolice (vyjma podmínek pro plochy BI, které byly změnou č.1 upraveny a doplněny).

Návrh změny č.1 územního plánu obce Černolice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

## 2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1, SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### 2.2.1 Zadání změny nebylo pořizovatelem zpracováno, změna č.1 byla zpracována v souladu s pokyny pořizovatele a níže uvedenými podklady.

[1]

Podkladem pro zpracování změny č.1 ÚP byly:

#### 1) Rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 50 A 7/2013-162 ze dne 17. října 2014 v bodech I. a II.

- I. *Opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP – Územní plán Černolic schválené usnesením Zastupitelstva obce Černolice, č. j. 5-21-2012/ZO, ze dne 19. 12. 2012, se dnem právní moci tohoto rozsudku zrušuje v části textového i grafického vymezení zastavitelných ploch Z2a, Z9a, Z10a, P1a, P1b a P16.*
- II. *Rozhodnutí odpůrkyně ze dne 1. 10. 2012, o námitkách č. j. 693, č. j. 695, č. j. 697 a č. j. 698, a dále první a třetí výrok rozhodnutí č. j. 682, první a druhý výrok rozhodnutí č. j. 683, první a druhý výrok rozhodnutí č. j. 685, první výrok rozhodnutí č. j. 700 a prvních šest výroků a desátý výrok rozhodnutí č. j. 704 se zrušují a věc se vrací odpůrkyni k dalšímu řízení.*

#### 2) Závěrečná zpráva Místního referenda v Obci Černolice o způsobu a rozsahu využití pozemků v zastavitelných plochách zrušených výše uvedeným Rozsudkem Krajského soudu v Praze

[2]

**Dle podkladů bylo vymezeno 5 řešených lokalit Z1-1 až Z1-5, v návrhu změny č. 1 je navržen způsob využití ploch v těchto lokalitách, ve kterých byl ÚP Černolic zrušen Rozsudkem Krajského soudu v Praze.**

[3]

Podmínky využití ploch „BI- bydlení – v rodinných domech“ byly změnou č. 1 upraveny tak, že nyní obsahují vymezení podmínek prostorového uspořádání i pro plochy, u nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Pro všechny nově vyměřované pozemky se tak stanovují základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu bez ohledu na to, je-li pro ně stanovena podmínka vydání regulačního plánu nebo nikoliv (tj. min. velikost nově vyměřovaného pozemku, jeho zastavitelnost, výšku zástavby atd.).

[4]

Ve všech lokalitách změny č. 1 byla vypuštěna podmínka vydání regulačních plánů.

Současně se tak vypouští Zadání regulačních plánů pro lokality změny č.1, tj. přílohy A1,A2, A5 a A6.

Podmínky prostorového uspořádání ploch BI v lokalitách změny byly změnou č.1 doplněny způsobem, který zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu: v plochách P1a, Z2a, Z9a, P15b a P16 bylo stanoveno, že jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby, výšku oplocení.

[5]

Lokalita Z1-1 byla vymezena v rozsahu původních ploch P1a a P1b a navazující části pozemku č.87. V řešené lokalitě je změnou v části navržena plocha přestavby P1a na BI-návrh, proluka byla začleněna do ploch BI-stav.

Severní část pozemku č. 87 byla ponechána ve stávajícím využití jako nezastavěná plocha NSp v souladu s urbanistickou koncepcí Černolic, jejímž záměrem je nezastavovat dále centrální louku v této části obce. Byla vypuštěna podmínka vydání regulačního plánu „Ve slatinách sever“ jak v jeho části dotčené změnou č.1, tak v jeho části P1d pro malou plochu P1d, která nebyla Rozsudkem zrušena, avšak svým rozsahem pozemků pro 2 rodinné domy se stává proloukou v zástavbě (jako P1f a P1e) bez potřeby zpracování regulačního plánu, .

[6]

Lokalita Z1-2 „Ve Slatinách“ zahrnuje území celé původní zastavitelné plochy Z2a, přičemž bylo při návrhu postupováno v souladu s podkladem od obce Černolice- Závěrečnou zprávou Místního referenda: západní část byla ponechána ve stávajícím využití jako nezastavěná plocha NSp, část východní byla zařazena do ploch BI-stav pro umístění 3RD. Vzhledem k tomu, že Krajský soud, ač je to nelogické, nezrušil Územní plán také v lokalitě Z2b, kterou tvoří komunikace podél jižního okraje lokality pro bydlení, tj.pro obsluhu plochy Z2a v jejím původním rozsahu, změna č.1 se touto problematikou nemohla zabývat a tato navrhovaná koncová komunikace v územním plánu nadále zůstává.

[7]

Lokalita Z1-3 „Pod Chvalovským“, která zahrnuje původně vymezené plochy P16 a Z9a, je změnou navržena z větší části k zařazení do nezastavěného území NZ-plochy zemědělské-orná půda-stav dle stávajícího využití, pouze západní část (Z9a) je vymezena pro bydlení (BI-návrh) v max.4 RD (v souladu se Závěrečnou zprávou Místního referenda). Plocha P16 je navržena opět jako plocha přestavby, také na BI-návrh.

[8]

Jako lokalita Z1-4 byla označena plocha dle ÚP Černolic označená jako zastavitelná plocha Z10a. V souladu s podkladem od obce Černolice- Závěrečnou zprávou, aby způsob využití pozemků v této lokalitě, k.ú. Černolice (známé též jako lokalita „V Prokopávce“) byl v územním plánu obce Černolice ponechán ve stávajícím způsobu využití těchto pozemků dle aktuálních údajů v katastru nemovitostí ke dni vyhlášení referenda, je celé území lokality zařazené do nezastavěného území NZ a NSp, tedy neurčené pro bydlení či jinou výstavbu. Zpracovatelem změny byla posouzena a konstatována vhodnost vypuštění těchto rozsáhlých ploch původně zastavitelného území z územního plánu, tj. ponechání této části území jeho přírodnímu krajinnému charakteru.

[9]

Lokalita Z1-5 (P15b) v zastavěném území je změnou navržena jako plocha přestavby na bydlení BI- návrh pro 2 rodinné domy. Zrušení ÚP v této ploše, resp. vymezení této lokality, vyplývá z Rozsudku Kr.soudu v Praze: „Rozhodnutí odpůrkyně (rozuměj obec) ze dne 1. 10. 2012 o námitkách..... č. j. 697..... se zrušují a věc se vrací odpůrkyni k dalšímu řízení.“

## **2.2.2 Upravený návrh změny po společném jednání byl zpracován v souladu s pokyny pořizovatele**

[1]

Lokalita Z1-5 (plocha přestavby P15b) byla v souladu s pokyny pro úpravu rozšířena o pozemky č.290/1, 290/5, 287/11, 288/22 a 288/26, pozemky byly zařazeny do ploch BI-návrh.

[2]

Do podmínek využití ploch byly doplněny tyto podmínky pro celé území:

-Všechny nové stavby musí být napojeny na centrální ČOV, předpokládá se napojení na ČOV Dobřichovice po její intenzifikaci

-Obytná a smíšená zástavba je podmíněna vybudováním vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV.

-Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací

[3]

Textová část Návrhu byla upravena tak, že ponechány byly pouze měněné části výroku, část textu byla přesunuta do tohoto odůvodnění.

[4]

Byl doplněn výřez výkresu VPS s lokalitou Z1-4 (vypuštěnou zastavitelnou plochou Z10a) a zde i v textové části bylo uvedeno vypuštění VPS PO1, která byla v ÚP vymezena pouze pro tuto rozvojovou plochu:

Ze seznamu „P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ) veřejná infrastruktura“ bylo tedy vypuštěno: „PO1 - Plocha pro víceúčelový objekt s mateřskou školou Pod dvorem“

[4]

Do řešeného území lokality Z1-1 byla dle pokynu pořizovatele přiřčena plocha P1d (plocha přestavby -v proluce) z důvodů vypuštění pro tak malou plochu již nepotřebné podmínky na zpracování regulačního plánu.

## **2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **CÍLE ŘEŠENÍ**

Důvodem pořízení změny č. 1 je absence nástroje pro rozhodování v území (územního plánu) v několika plochách na území obce Černolice, ve kterých byl ÚP Rozsudkem Krajského soudu v Praze zrušen jak v grafické tak v textové části.

Cílem řešení Změny č.1 je navrhnout způsob využití v plochách, ve kterých byl ÚP Černolic zrušen, tj v 5 ti předmětných zájmových lokalitách změny Z1-1 až Z1-5.

Změna č. 1 je zpracována ve výřezech dotčených výkresů ÚP nad aktuální mapou KN. Řešené území – lokality změny č. 1- je vymezeno v grafické části Odůvodnění změny – výkresu D2 – širší vztahy.

### **KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1**

#### **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem Územního plánu k 31. 1. 2012. a změnou č.1 ÚP nebylo aktualizováno.

#### **KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Změnou č. 1 byly redukovány nové plochy pro bydlení z rozsahu max. do 100 RD na rozsah do 50 RD. Celková koncepce se nemění.

#### **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Celková urbanistická koncepce územního plánu je zachována v rámci prvořadého využití zastavěného území: v menších lokalitách změny Z1-1 a části Z1-3 zrušených rozsudkem Krajského soudu v Praze byly navrženy plochy přestavby P1a a P16 na plochy bydlení. Z urbanistické koncepce se změnou č.1 pro řešené území vypouští požadavek na vydání regulačních plánů.

Urbanistická koncepce územního plánu se částečně upravuje v přístupu k rozsahu zastavitelných ploch: u plošně nejrozsáhlejších lokalit Změny Z1-4, části Z1-2 a části Z1-3 zrušených rozsudkem Krajského soudu dochází změnou č. 1 k jejich zařazení do nezastavěného území, tj. k zásadní plošné redukci navržených zastavitelných ploch oproti stavu ÚP před vydáním rozsudku. **Změna č. 1 řeší celkem 5 lokalit a úpravu regulativů ploch BI.**

**Podmínky využití ploch „BI- bydlení – v rodinných domech“ byly změnou č. 1 upraveny tak, že nyní obsahují vymezení podmínek prostorového uspořádání i pro plochy, u nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.** Pro všechny nově vyměřované pozemky se tak stanovují základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu bez ohledu na to, je-li pro ně stanovena podmínka vydání regulačního plánu nebo nikoliv.

Tato úprava regulativů zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu:

V lokalitách změny, tj.v plochách P1a, Z2a, Z9a, P15b a P16 bylo stanoveno, že jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby, výšku oplocení.

#### **Vymezení zastavitelných ploch**

V lokalitě Z1-2 se změnou č.1 vymezuje zastavitelná plocha Z2a o rozloze 0,34 ha (oproti 1,05 v ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu, v lokalitě Z1-3 byla vymezena zastavitelná plocha Z9a o rozloze 0,42 ha (oproti 2,44 ha v ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu, plochy v lokalitě Z1-4 byly změnou zařazeny do nezastavěného území v plném rozsahu původní zastavitelné plochy Z10a dle stavu ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu. Pro rozhodování o změnách v plochách Z2a a , Z9a se vypouští podmínka pořízení a vydání regulačního plánu.

**tabulka „Seznam zastavitelných ploch (Z)“ po změně č.1 (tučně vyznačeny lokality změny, pro lepší orientaci včetně zastavitelných ploch vypuštěných oproti stavu ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu):**

Poř. čís. dle ÚP	Lokalita změny č.1	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Max. Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
<b>Z2a</b>	<b>Z1-2</b>	<b>BI</b>	<b>0,36</b> (oproti původnímu stavu:-0,66 ha)	<b>3</b> (oproti původnímu stavu: -4RD)	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, v omezeném rozsahu pro max 3RD	<b>Podmínka vypuštěna</b>
Z2b		DS	0,25		přístupová komunikace pro plochu Z2a s obratištěm	
Z4a		RI	0,59	(chata)	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
Z7		SK	1,03		plocha smíš. komerční, bez možnosti bydlení, v případě plošné zástavby (více než 1 hlavní stavba) podmíněno RP	RP
<b>Z9a</b>	<b>Z1-3</b>	<b>BI</b>	<b>0,44</b> (oproti původnímu stavu: -2,0 ha)	<b>4</b> (oproti původnímu stavu: -19RD)	rozvojová plocha severně od Všenorské ul. v omezeném rozsahu pro max. 4 RD	<b>Podmínka vypuštěna</b>
Z10a vypuštěno	<b>Z1-4</b>		(oproti původnímu stavu:-10,1 ha)	<b>0</b> (oproti původnímu stavu: -30 RD)	Zastavitelná plocha Z10a byla zrušena rozsudkem Krajského soudu, změnou č.1 plocha zařazena do nezastavěného území	
Z14a		OV	0,04		plocha pro sběrný dvůr s omezeným využitím (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u křiž. pod N. Dvorem	
Z14b		DS	0,21		plocha pro parkoviště (Černolické skály)	
Z21a		BI	0,11	1	zástavba pozemku při silnici pod Novým Dvorem pro 1 RD	
Z23a		BI	0,78	4	plocha pro výstavbu max. 4 RD za Novým Dvorem (severně) - omezený rozsah oproti předchozímu návrhu	RP
Z25		OS	0,49		přírodní sportoviště v lok. Durango – zahrnuje areál s rekr. hřištěm a možné další doprovodné funkce (občerstvení, malý přír. amfiteátr, ...)	RP
Z26a		RI	0,88		plocha pro individuální rekr. Ve Stokách – návaznost na zahradu RD	
Z26b		DS	0,31		úprava a rozšíření obslužné komunikace do lokality Ve Stokách	
Z27		TI	0,02		požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí	
				<b>celkem 12</b> (oproti původnímu stavu: - 53 RD)		

### Vymezení ploch přestavby

V lokalitách změny Z1-1 a části Z1-3 zrušených rozsudkem Krajského soudu v Praze byly navrženy plochy přestavby P1a a P16 na plochy bydlení. Plocha přestavby P16 v lokalitě Z1-3 je vymezena v původním rozsahu dle stavu ÚP před vydáním rozsudku, v lokalitě Z1-1 byla část řešené plochy (proluka v ploše BI-stav) zařazena do BI stav, navržená plocha přestavby P1a zahrnuje plochy P1a a P1b (původní označení v ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu). Pro rozhodování o změnách v ploše P16 a P1a se vypouští podmínka pořízení a vydání regulačního plánu.

**tabulka Seznam ploch přestaveb po změně č.1 (= změn funkce v zastavěném území) (P) (tučně vyznačeny lokality změny, pro lepší orientaci oproti stavu ÚP před vydáním rozsudku Krajského soudu v Praze):**

Poř. čís. dle ÚP	Lokalita změny č.1	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
<b>P1a</b>	<b>Z1-1</b>	<b>BI</b>	<b>0,41</b>	<b>3</b>	rodinné domy v lokalitě "Ve Slatinách", severně od ul. Za parkem (poblíž vrtu HV1), omezený rozsah pouze na části původně navržených ploch - celkem max. 9 RD	<b>Podmínka vypuštěna</b>
P1d		BI	0,21	2		
P1e		BI	0,21	2		
P1f		BI	0,19	2		
P4b		RI	0,12	1 chata	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
P11a		RI	0,37	6 chat	dostavba chatové lokality v severní části území – v souladu s dřívější Studií	RP
P11b		RI	0,09	2 chaty		
P11c		DS	0,07		obslužná komunikace plochy P11a,b	
P12c		BI	0,08	1	zástavba proluky ve Všenorské ul. pro 1 RD	
P12d		BI	0,06	1	zástavba proluky v ul. Pod Hůrkou pro 1 RD	
P12g		BI	0,39	2	zástavba 2 poz. u penzionu mezi ul. Pod Hůrkou a Všenorskou (2 RD)	
P12h		BI	0,16	1	zástavba pozemku ve Všenorské ul. pro 1 RD	
P12i		BI	0,13	2	zástavba 2 pozemků v ul. Ke skalám, u křiž. pod N. Dvorem, pro 1-2 RD	
P12j		BI	0,09	1	zástavba pozemku v ul. Ke dvoru pro 1 RD	
P13		OH	0,33		plocha pro rozšíření hřbitova	
P15a		BI	0,53	10	brownfield – areál Nového Dvora, skupina 10 RD, již v realizaci	
<b>P15b</b>	<b>Z1-5</b>	<b>BI</b>	<b>0,58</b>	<b>5</b> (oproti původnímu stavu: +5RD)	rozvojová plocha ve vazbě na areál Nového Dvora	-
<b>P16</b>	<b>Z1-3</b>	<b>BI</b>	<b>0,82</b>	<b>7</b>	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD	<b>Podmínka vypuštěna</b>
P20		DS	0,02		námět úpravy veř. prostranství u obecního úřadu, vč. Parkoviště	
P23b		DS	0,05		obslužná komunikace pro plochu Z23a	
P24		OV	0,06		obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnicí funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.	

**celkem 39**  
(oproti původnímu stavu: +5RD)

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

V lokalitách změny Z1-2, Z1-3 a zejména Z1-4 je převážná část řešených ploch zařazena do nezastavěného území jakožto krajinného zázemí obce, a to do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití NZ a NSp.

### STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

**Změnou č. 1 se upravují a doplňují podmínky pro využití ploch BI bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské takto:**

~~šedě podloženo~~ = **změnou č.1 doplněný nebo upravený text**

~~přeškrtnuto~~ = **změnou č.1 vypuštěný text**

#### BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umístování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území není možné chovatelské a pěstitelské zázemí (s výjimkou užitkových částí zahrad). Většinou se jedná o nově navržené plochy pro obytnou zástavbu.

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- služby a provozovny (jen doplňkově v rámci objektů bydlení), nesmí přitom narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- ~~veřejná vybavenost typu předškolního zařízení (pouze v ploše Z10a)~~

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy ~~s výjimkou plochy Z10a (viz podmíněně přípustné využití)~~
- větší zařízení (rozsahem převyšujícím určené využití) pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstitelské plochy
- chov hospodářského zvířectva (s výjimkou plochy P15a – viz níže)

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~pouze pro plochu Z10a: jeden bytový polyfunkční dům v těžišti plochy, s integrovaným předškolním zařízením a případnými dalšími doplňkovými službami (malý obchod se stravováním, služby pro potřeby plochy, apod.)~~
- ~~pouze pro plochu P15a: chov koní (v úměrném rozsahu- pro vlastní potřebu, při splnění hyg. požadavků)~~

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

##### A ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

~~Pro plochy, u nichž se nepožaduje pořízení regulačního plánu~~

- ~~min. velikost pozemku: 1200 m<sup>2</sup> -platí pro nově vyměřované pozemky~~ **ve všech plochách kromě P16, P15b, Z9a, přičemž podmínku min. velikosti pozemku v plochách, u nichž se požaduje pořízení regulačního plánu, může regulační plán dále zpřísnit**
- ~~min. velikost pozemku v plochách P16, P15b, Z9a: 1000 m<sup>2</sup>~~
- podíl nezpevněných ploch 60%,
- max. procento zastavění 20%,
- zastavěná plocha maximálně však 200 m<sup>2</sup>,
- v případě zastavěného území a dostavby proluk řešit max. procento zastavění rodinnými domy individuálně s ohledem na velikost stavebního pozemku,
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkrovní, max. výška 8,5 m, zastřešení: nad hlavní hmotou jsou přípustné pouze sedlové a valbové střechy s minimálním sklonem 25°,
- přípustné jsou rodinné domy pouze s maximálně dvěma samostatnými byty
- ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu,
- u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů

- nedojde k umístování nadzemních vedení sítí, kabelizované rozvody budou ukládány do země
- v plochách P1a, P1d, Z2a, Z9a, P15b a P16 jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby, výšku oplocení -max. výška oplocení pozemků v plochách P1a, Z2a, Z9a, P15b a P16: 1,7 m, výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení)

### **Změnou č. 1 se doplňují podmínky pro využití ploch pro celé území:**

Všechny nové stavby musí být napojeny na centrální ČOV, předpokládá se napojení na ČOV Dobřichovice po její intenzifikaci.

Obytná a smíšená zástavba je podmíněna vybudováním vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV. Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací.

### **Ostatní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou Změnou č. 1 dotčeny.**

Změna č. 1 vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavitelných plochách tyto lokality následujícího navrhovaného využití:

**Lokalita Z1-1** BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (plocha přestavby P1a, P1d)  
NSp- plochy smíšené nezastavěného území-ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí- stav  
BI- bydlení – v rodinných domech stav

Jako lokalita Z1-1 byla vymezena plocha v rozsahu původních ploch P1a, P1b a P1d a navazující části pozemku č.87 („Ve slatinách-sever“). V řešené lokalitě je změnou v části navržena plocha přestavby P1a na BI-návrh, proluka byla začleněna do ploch BI-stav. Severní část pozemku č. 87 byla ponechána ve stávajícím využití jako nezastavěná plocha NSp v souladu s urbanistickou koncepcí Černolic, jejímž záměrem je nezastavovat dále centrální louku v této části obce. Byla vypuštěna podmínka vydání regulačního plánu a jeho zadání (příloha A1) jak v jeho části dotčené změnou č.1, tak v jeho části P1d pro malou plochu P1d, která nebyla Rozsudkem zrušena, avšak svým rozsahem pozemků pro 2 rodinné domy se stává prolukou v zástavbě (jako P1f a P1e) bez potřeby zpracování regulačního plánu.

**Lokalita Z1-2** BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (zastavitelná plocha Z2a)  
NSp- plochy smíšené nezastavěného území-ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí- stav  
Tato lokalita zahrnuje území celé původní zastavitelné plochy Z2a „Ve Slatinách“, západní část byla ponechána ve stávajícím využití jako nezastavěná plocha NSp, část východní byla zařazena do ploch BI-stav pro umístění 3RD. Byla vypuštěna podmínka vydání regulačního plánu.

**Lokalita Z1-3** BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (plocha přestavby P16) 0,82 ha  
BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (zastavitelná plocha Z9a) 0,44 ha  
NZ-plochy zemědělské-orná půda- stav

Lokalita Z1-3 „Pod Chvalovským“, která zahrnuje původně vymezené plochy P16 a Z9a, je změnou navržena z větší části k zařazení do nezastavěného území NZ-plochy zemědělské-orná půda-stav dle stávajícího využití, pouze západní část (Z9a) je vymezena pro bydlení (BI-návrh) v max.4 RD (v souladu se Závěrečnou zprávou Místního referenda). Plocha P16 je navržena opět jako plocha přestavby, také na BI-návrh. Byla vypuštěna podmínka vydání regulačního plánu, byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání -min. velikost pro nově vyměřované (oddělované) pozemky pro plochu P16 i Z9a je stanovena na 1000m<sup>2</sup>. Stanovené omezení max.výšky zástavby 8,5m, platné pro všechny plochy BI je po výrazném zmenšení zastavitelné plochy Z9a z hlediska ochrany krajinného rázu a pohledu na Černolické skály dostačující.

**Lokalita Z1-4** změna zařazuje celou plochu do nezastavěného území:  
NZ-plochy zemědělské-orná půda- stav a NSp-stav

Tato lokalita Z1-4, byla označena dle ÚP Černolic před jejím zrušením jako zastavitelná plocha Z10a. V souladu s podkladem od obce Černolice- Závěrečnou zprávou, aby způsob využití pozemků v této lokalitě, k.ú. Černolice (známé též jako lokalita „V Prokopávce“) byl v územním plánu obce Černolice ponechán ve stávajícím způsobu využití těchto pozemků dle aktuálních údajů v katastru nemovitostí ke dni vyhlášení referenda.

Celé území lokality je změnou č.1 zařazené do nezastavěného území NZ a NSp, tedy neurčené pro bydlení či jinou výstavbu. Zpracovatelem změny byla průzkumem lokalita posouzena a konstatována vhodnost vypuštění

těchto rozsáhlých ploch původně zastavitelného území z územního plánu, tj. ponechání této části území jeho přírodnímu krajinnému charakteru. V lokalitě došlo vypuštění VPS PO1, která byla v ÚP vymezena pouze pro tuto rozvojovou plochu („PO1 - Plocha pro víceúčelový objekt s mateřskou školou Pod dvorem“).

**Lokalita Z1-5** BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (plocha přestavby P15b) 0,58 ha  
Lokalita Z1-5 (P15b) v zastavěném území byla dle ÚP Černolic před jejím zrušením navržena k „přestavbě“ na ZS-plochy systému sídelní zeleně-soukromá a vyhrazená (zrušení ÚP v této lokalitě, vyplývá z Rozsudku Krajského soudu v Praze: „Rozhodnutí odpůrkyně (rozuměj obec) ze dne 1. 10. 2012 o námitkách..... č. j. 697..... se zrušují a věc se vrací odpůrkyni k dalšímu řízení.“)

Vzhledem k tomu, že navazující plochy (P15a) jsou již v současné době zastavěné a jedná se o plochu malého rozsahu uvnitř zastavěného území, je změnou navržena tato plocha přestavby P15b na také bydlení BI- návrh. Současně byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání -min. velikost pro nově vyměřované (oddělované) pozemky pro plochu P15b je stanovena na 1000m<sup>2</sup>.

Po společném jednání byla lokalita rozšířena o pozemky č.290/1, 290/5, 287/11, 288/22 a 288/26, tj. o 0,37 ha.

Změna č.1 ÚP Černolic vymezuje 0,8 ha zastavitelných ploch, avšak k rozšíření zastavitelných ploch změnou č.1 oproti stavu před zrušením ÚP v dotčených lokalitách nedochází: naopak dochází k redukci jejich původního rozsahu o 12,76 ha.

Změna č.1 ÚP Černolic vymezuje 1,44 ha ploch přestavby, všechny ve stejném rozsahu jako před zrušením ÚP v dotčených lokalitách, ale pouze v lokalitě Z1-5 (P15b) dochází k návrhu drobné plochy (0,21ha) BI pro bydlení oproti ploše soukromé a vyhrazené zeleně ZS.

**Tabulka lokalit změny č.1 ÚP Černolice**

Označení Lokality změny	Dotčené pozemky parc.č. -k.ú. Černolice	Rozloha a lokality (ha)	Způsob využití dle ÚP Černolice-stav před zrušením platnosti ÚP v lokalitách změny č.1	Způsob využití navrhovaný změnou č.1	Zastavitelná plocha, (Plocha přestavby v zastavěném území) (ha)	Rozšíření (+), zmenšení (-) zastavitelné plochy oproti stavu ÚP před jeho částečným zrušením (ha)
<b>Z1-1</b>	87, 82/23, 82/31, 98/4, 82/16,17,18	0,94	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh NSp - stav	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (P1a, P1d) BI- bydlení – v rodinných domech-stav NSp - stav	(0,62)	<b>0</b>
<b>Z1-2</b>	100/37 (část), 100/44	1,02	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (Z2a) NSp - stav	<b>0,36</b>	<b>-0,66</b>
<b>Z1-3</b>	261/49, 261/40, 261/1, 261/41, 261/24, 261/47, 309 st. 261/13	3,26	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (Z9a) BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (P16) NZ - stav	<b>0,44</b> (0,82)	<b>-2,0</b>
<b>Z1-4</b>	304 (část), 283/2, 283/1, 283/3, 283/4, 283/8, 283/9, 283/10, 283/13	10,1	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh	NSp – stav NZ - stav	0	<b>-10,1</b>
<b>Z1-5</b>	288/4, 287/13(část) 288/27(část) č.290/1, 290/5, 287/11, 288/22 a 288/26	0,58	ZS-plochy systému sídelní zeleně-soukromá a vyhrazená-návrh	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (P15b)	(0,58)	<b>0</b>
Změna č.1- Celkem zastavitelné plochy					0,8 ha	<b>-12,76</b>
Změna č.1- Celkem plochy přestavby					2,02 ha	



Textová část platného ÚP Černolic se změnou č. 1 doplňuje a upravuje pouze v dotčených kapitolách a subkapitolách, ostatní kapitoly zůstávají v platnosti.

Změna č. 1 nestanovuje pro žádnou z navržených zastavitelných ploch ani ploch přestavby v lokalitách změny Z1-1, Z1-2, Z1-3 a Z1-5 podmínku pořízení a vydání regulačního plánu.

## **2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

### **2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ**

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚPO na udržitelný rozvoj území nebyly stanoveny. Lokality řešené změnou č.1 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Změna č. 1 se týká zejména vypuštění zastavitelných ploch, tudíž bude mít kladný dopad na udržitelný rozvoj území a osídlení, ochranu jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Posouzení změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů změny č. 1 na území Natura 2000 nejsou požadovány, z tohoto důvodu není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č.1 na udržitelný rozvoj území. Kvalita životního prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude narušena.

### **2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) není požadováno.

## **2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

## **2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Změnou č. 1 bude zemědělský půdní fond dotčen ve 4 z 5 řešených lokalit, jedná o plošně nevelké lokality. V lokalitě Z1-1 zůstává zábor totožný s původním stavem ÚP, v lokalitách Z1-2, Z1-3 a Z1-4 dochází k navrácení již bilancovaných ploch do ZPF, v lokalitě Z1-5 je zábor uvnitř zastavěného území rozšířen o 0,37ha.

Celkový zábor ZPF v lokalitách změny č.1 činí **1,60 ha**. Oproti již bilancovanému stávajícímu záboru v ÚP Černolic dochází v lokalitách změny č. 1 k **navrácení ploch záboru celkem 12,39 ha do ZPF**.

( níže TABULKA ZÁBORŮ ZPF)

Označení Lokality Změny (OZNAČENÍ PLOCH)	Rozloha Lokality změny (ha)	Navrhované využití dle změny č.1, Zábor pro plochy:	Dotčené pozemky zábořem parc.č.dle KN (kú.Černolice)	Zábor ZPF (ha)	Změna oproti původnímu stavu záboru ÚP před změnou č.1 (ha)	kód BPEJ	Třída ochrany
<b>Z1-1</b> (P1a, P1d)	0,94	BI	87, 82/16,17,18	0,62	<b>0</b>	4.47.13	V.
<b>Z1-2</b> (Z2a)	1,02	BI	100/37, 100/44	0,36	<b>-0,66</b>	4.47.13	V.
<b>Z1-3</b> (Z9a, P16)	3,26	BI	261/49	0,44	<b>-2,0</b>	4.12.12	III.
<b>Z1-4</b>	10,1	NZ, NSp (navraceno do ZPF)	-	0	<b>-10,1</b>	4.64.11 4.37.56 4.26.54	III. V. V.
<b>Z1-5</b> (P15b)	0,58	BI	287/13, 288/27, 290/1, 290/5, 287/11,	0,30	+0,28	4.37.56	V.
			Celkem zábor III. třída ochrany: 0,44 ha Celkem zábor V. třída ochrany: 1,07 ha	Celkem zábor 1,81 ha	<b>Celkem změna záboru: -12,39 ha (navracení do ZPF)</b>		

#### Odůvodnění záborů ZPF :

Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené změnou č. 1 lze považovat za velmi přiměřenou, z hlediska orgánu ochrany životního prostředí až vynikající a to z důvodu navracení 12,39 ha do ZPF oproti bilancovaným záborům v ÚP Černolic před vydáním Rozsudku Kr. soudu v Praze. Jediná lokalita, kde je navrženo přestavbou P15b bydlení (BI), oproti původnímu návrhu zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), je lokalita Z1-5, kde se však z velké části jedná o ostatní plochu bez BPEJ a tudíž k záboru dochází pouze na 0,28 ha V.třídy ochrany. Zábor ZPF je ve III. a V.třídě ochrany a byl již v ÚP kromě části lokality Z1-5 bilancován.

## **2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP**

Cíle a požadavky na účelné využití zastavěného území, ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny. Všechny navržené zastavitelné plochy (v lokalitě Z1-2 zmenšená plocha Z2a, v lokalitě Z1-3 zmenšená plocha Z9a, v lokalitě Z1-4 zcela vypuštěná původní plocha Z10a) jsou výrazně menšího rozsahu než v ÚP Černolic před jeho zrušením v lokalitách změny. U ploch přestaveb přibývá pro bydlení jediná (P15b) nad rámec původně vymezených, a to v lokalitě Z1-5, kde se jedná o proluku v již zastavěném území, plochy přestavby P1a, P1d a P16 jsou změnou vymezeny ve stejném rozsahu s původním stavem ÚP.

Změna tak řeší 5 lokalit, kde dochází zejména k masivnímu vypuštění zastavitelných ploch (v lokalitách Z1-4, Z1-2 a Z1-3), tudíž bude mít kladný dopad vytvořením tlaku na účelné využívání zastavěného území a stávajících vymezených zastavitelných ploch.

## **2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **Řešení požadavků požární a civilní ochrany**

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Černolice.

#### **Požární ochrana:**

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není zásadním způsobem dotčeno řešení zásobování požární vodou, vztahující se k lokalitám změny. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Pro území lokalit změny č. 1 platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Při projektové přípravě území lokalit změny budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).

### **Civilní ochrana :**

Pro zpracování změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. Případné požadavky civilní ochrany budou řešeny při projektové přípravě staveb.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní  
Území obce se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. V řešeném území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 1 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není součástí Změny č. 1.

### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

Změnou č. 1 není tato problematika dotčena - v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

**Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje žádné CHLÚ, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

**Požadavky na ochranu geologické stavby území**

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

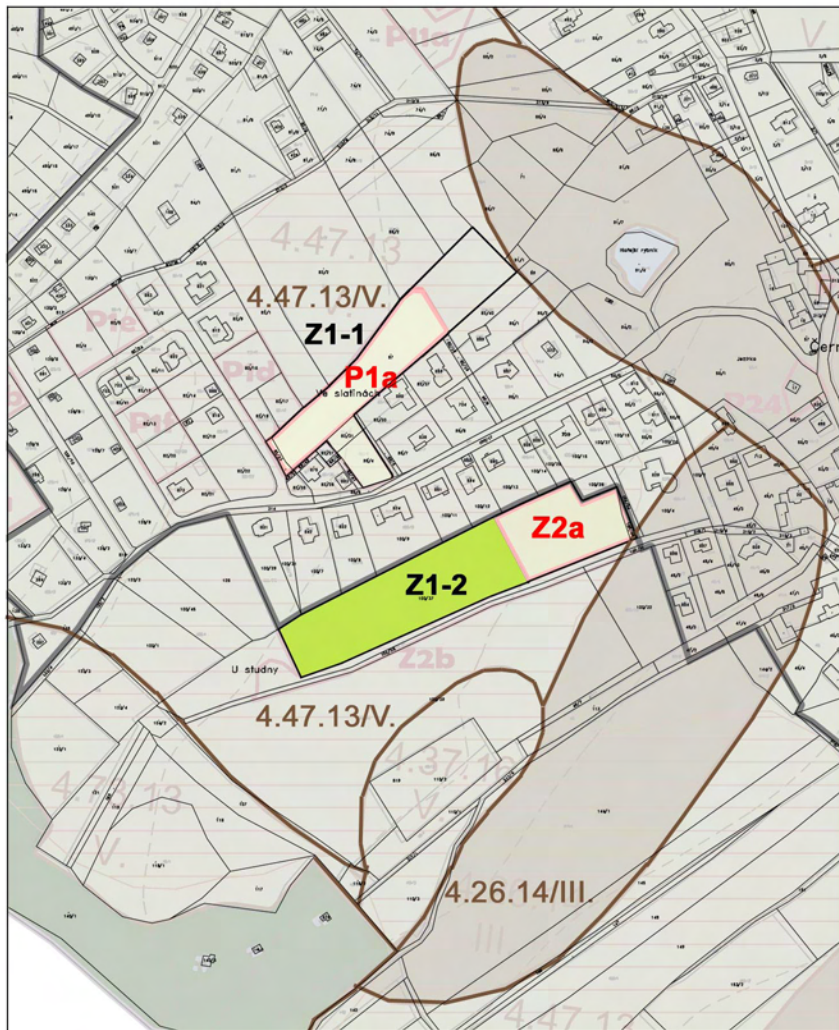
**Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Změnou č. 1 není tato problematika dotčena.

**2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna: 3 listů textové části, 7 listů grafické části

Odůvodnění změny: 13 listů textové části, 4 listy grafické části



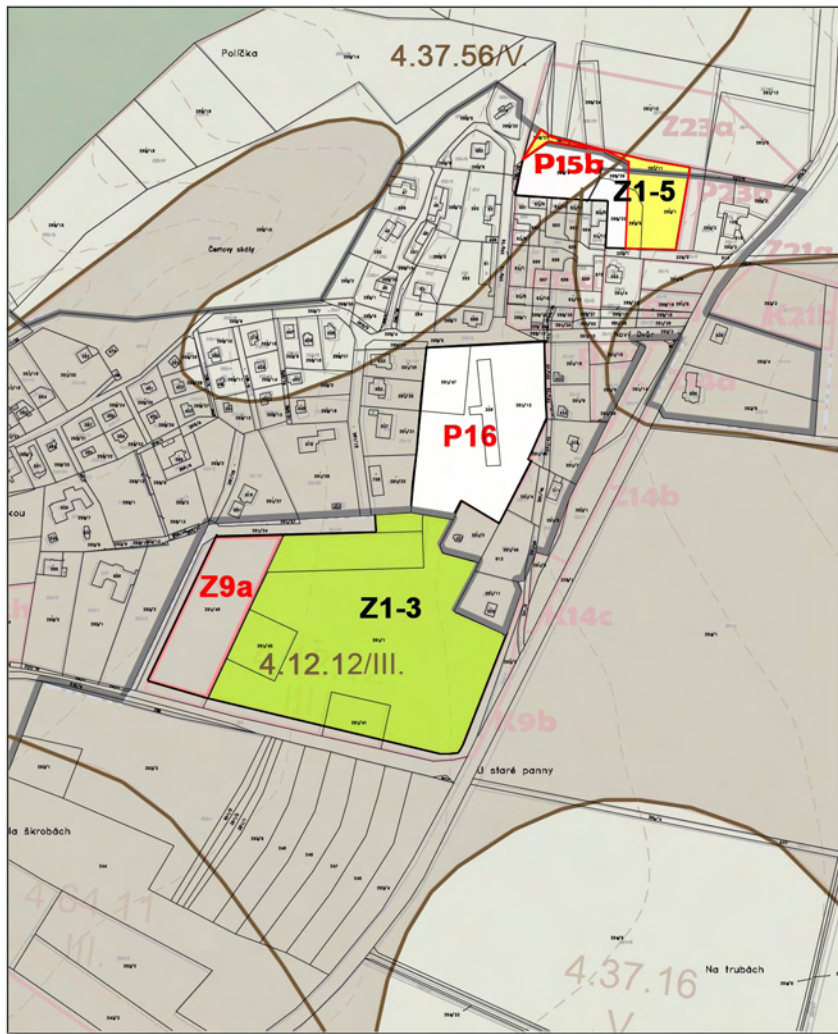
## LEGENDA

	KAT. ÚZEMÍ ČERNOLICE
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	ČÍSLO ZÁBORU ZPF (PLOCHY: Z-ZASTAVITELNÉ, P-PŘESTAVBOVÉ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, K-ZMĚNY V KRAJINĚ)
	HRANICE BPEJ
	KÓD BPEJ
	TŘÍDA OCHRANY
	INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ
	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TŘÍDOU OCHRANY III.
	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TŘÍDOU OCHRANY V.
	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCI LESA
	VODNÍ PLOCHY

## VÝŘEZ 1

## LEGENDA ZMĚNY Č. 1

	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1
	PLOCHY NAVRHOVANÉ ZMĚNOU Č.1 K NAVRÁCENÍ DO ZPF
	JIŽ BILANCOVANÝ ZÁBOR ZPF



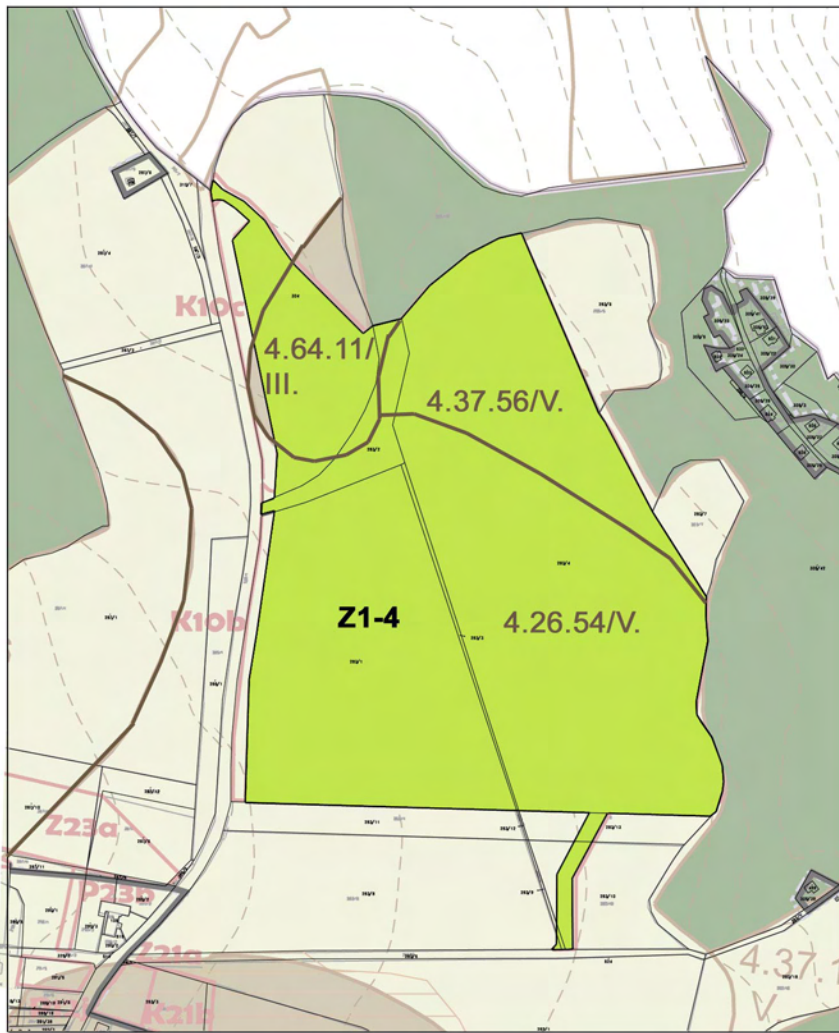
## LEGENDA

	KAT. ÚZEMÍ ČERNOLICE
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	ČÍSLO ZÁBORU ZPF (PLOCHY: Z-ZASTAVITELNÉ, P-PŘESTAVBOVÉ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, K-ZMĚNY V KRAJINĚ)
	HRANICE BPEJ
	KÓD BPEJ
	TŘÍDA OCHRANY
	INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ
	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TŘÍDOU OCHRANY III.
	ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TŘÍDOU OCHRANY V.
	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCI LESA
	VODNÍ PLOCHY

## VÝŘEZ 2

## LEGENDA ZMĚNY Č. 1

	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1
	PLOCHY NAVRHOVANÉ ZMĚNOU Č.1 K NAVRÁCENÍ DO ZPF
	PLOCHA NOVÉHO ZÁBORU ZPF
	JIŽ BILANCOVANÝ ZÁBOR ZPF
	PLOCHY BEZ BPEJ (NENÍ ZÁBOR)

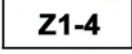



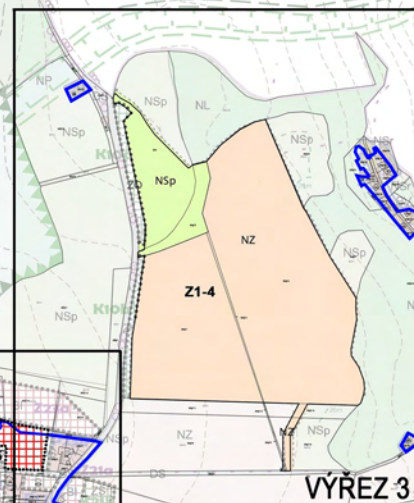
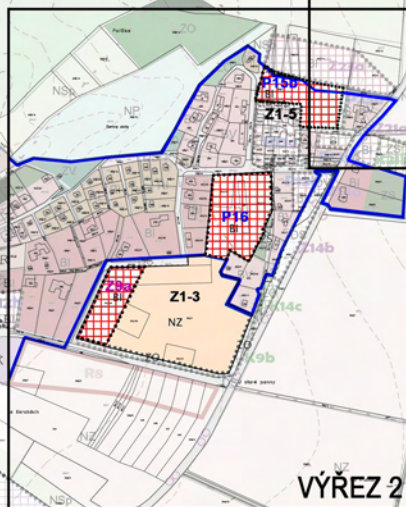
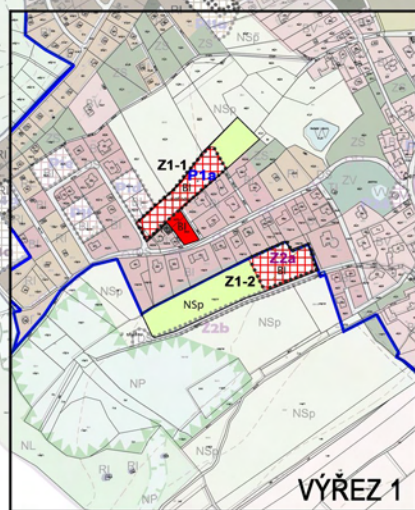
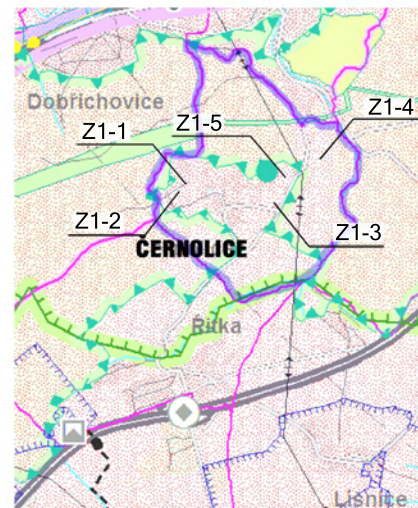
## LEGENDA

-  KAT. ÚZEMÍ ČERNOLICE
-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  ČÍSLO ZÁBORU ZPF (PLOCHY: Z-ZASTAVITELNÉ, P-PŘESTAVBOVÉ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, K-ZMĚNY V KRAJINĚ)
-  HRANICE BPEJ
-  4.12.12 KÓD BPEJ
-  III. TRÍDA OCHRANY
-  INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ
-  ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TRÍDOU OCHRANY III.
-  ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S TRÍDOU OCHRANY V.
-  POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCI LESA
-  VODNÍ PLOCHY

## VÝŘEZ 3

## LEGENDA ZMĚNY Č. 1

-  Z1-4 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1
-  PLOCHY NAVRHOVANÉ ZMĚNOU Č.1 K NAVRÁCENÍ DO ZPF



**Z1-5** UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI  
A OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

VYMEZENÍ LOKALIT NA PODKLADĚ  
ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU



## **Textová část Odůvodnění Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice zpracovaná pořizovatelem**

### **Obsah**

- a) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona
  - a.1) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  - a.2) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
  - a.3) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
  - a.4) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů
- b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5
- d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- f) Náležitosti vyplývající ze správního řádu
  - f.1) Postup pořízení změny č. 1 územního plánu Černolice
  - f.2) Rozhodnutí o námitkách

### **a) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona**

#### **a.1) Přezkoumání souladu návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Obec Černolice se nachází v „OB1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 2011 ve znění Aktualizace č.1 schválené dne 15.4. 2015 a upřesněnou Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 vč. Aktualizace č.1 ze dne 27.7.2015 (dále jen „ZÚR SK“). Tato rozvojová oblast byla vymezena na území, v nichž existují z důvodů soustředění aktivit republikového významu zvýšené požadavky na změny v území.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR SK nejsou řešenou změnou dotčeny.

Pořizovatel na základě přezkoumání Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice dospěl k závěru, že je v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

#### **a.2) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 1 územního plánu Černolice (dále i jen „ÚP Černolice“) řeší 5 lokalit, respektuje základní koncepci územního plánu, v řešených lokalitách oproti původnímu územnímu plánu redukuje plochy pro bydlení, část území ponechává v území nezastavěném s ohledem na ochranu zajištění hospodárného využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Cíle a úkoly územního plánování jsou stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Ve změně č. 1 ÚP Černolice jsou plněny takto:

#### ***Cíle územního plánování***

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v návrhu změny územního plánu důsledně dodržován, zejména přiměřeným rozvojem ploch bydlení v rámci zastavěného území a v těsné návaznosti na něj, tak aby byla zajištěna ochrana nezastavěného území.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Černolice je ve změně územního plánu zajištěna návazností na platný územní plán zároveň se zohledněním skutečností, které vyplynuly ze soudního rozhodnutí č.j. 50A7/2013-162, dále návazností na zpracované územně analytické podklady a vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

*(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Jedná se o činnost pořizovatele, která byla promítnuta v rámci procesu pořízení změny č.1 ÚP Černolice.

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Tyto základní principy územního plánování jsou v návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice respektovány, oproti původnímu územnímu plánu dochází k redukci zastavitelných ploch pro bydlení v řešených lokalitách tak, aby byly využity plochy v rámci zastavěného území a v těsné návaznosti na něj.

*(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Jedná se o ochranu nezastavěného území v rozhodovacím procesu o využití území. Tyto zásady jsou plně respektovány v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

*(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Netýká se, nezastavitelné pozemky jsou v souladu s § 2 odst. e) pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

### **Úkoly územního plánování**

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Návrh změny územního plánu vychází z územně analytických podkladů, kde jsou hodnoty území definovány.

*b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Návrh změny územního plánu respektuje urbanistickou koncepci rozvoje stanovenou územním plánem s ohledem na hodnoty území (oproti původnímu územnímu plánu zmenšuje vymezení zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na ochranu nezastavěného území).

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Potřeba změn v území byla definována původním územním plánem a jeho následným projednáním, kde došlo k vymezení rozsáhlých zastavitelných ploch na území obce přes odpor části místních obyvatel a některých dotčených orgánů. To vedlo následně ke zrušení části územního plánu, zároveň také k vyhlášení místního referenda, které představuje důležitý názor veřejnosti na případné změny v území. Návrh změny územního plánu byl zpracován na základě výše uvedených požadavků, zejména s ohledem na výsledek místního referenda konaného dne 24.5.2015

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*  
Požadavek je řešen prostřednictvím regulativů plošné a prostorové regulace ve výrokové části návrhu změny územního plánu Černolice.

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*  
Je součástí plošné a prostorové regulace a podmínek stanovených pro konkrétní zastavitelné plochy a plochy přestavby.

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

V rámci návrhu změny územního plánu obce Černolice není s ohledem na rozsah zastavitelných ploch stanoveno pořadí provádění změn v území.

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Není dotčeno změnou č. 1 ÚP Černolice, území obce není bezprostředně ohroženo ekologickými a přírodními katastrofami (viz územně analytické podklady ORP Černošice).

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*  
Vzhledem k rozsahu změny č. 1 ÚP Černolice nebylo přímo předmětem řešení, zůstává zachována původní koncepce územního plánu – zachovat stávající charakter menšího sídla, kde se předpokládá rozvoj zejména ploch bydlení, k rozvoji území by mělo zároveň přispět rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Návrh změny územního plánu vytváří předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení vhodnou funkční skladbou ve stávající sídelní struktuře a návrhem nových ploch ve vhodných polohách v území.

*j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Návrh změny územního plánu vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území především tlakem na racionální využití již zastavěného území a dále podmíněnosti využití ploch koordinací a realizací podmiňujících nebo souvisejících investic.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Vzhledem k rozsahu lokalit řešených změnou územního plánu nebylo dotčeno, vytvoření podmínek pro zajištění civilní ochrany je územním plánem zajištěno.

*l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Nebylo předmětem řešení změny územního plánu s ohledem na stávající stav řešených lokalit.

*m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Návrh změny územního plánu obsahuje regulativy, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úseku ochrany přírody a krajiny a ochrany vod. Respektuje však přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Vzhledem k rozsahu lokalit řešených změnou územního plánu nebylo dotčeno.

*o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Poznatky z těchto oborů lidského poznání se v návrhu změny územního plánu uplatňují zejména při formulaci regulativů funkčního využití a prostorového uspořádání území.

*(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.*

Příslušný orgán ve svém stanovisku nepožadoval posouzení vlivů navrhovaného řešení na životní prostředí, proto nebylo v rámci Změny č. 1 územního plánu Černolice zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel na základě přezkoumání dospěl k závěru, že cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

### **a.3) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Důvodem pro pořízení této změny bylo zrušení části územního plánu Černolice rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j.50A7/2013-162. Změna č. 1 územního plánu Černolice řeší 5 lokalit, respektuje základní koncepci územního plánu, v řešených lokalitách oproti původnímu územnímu plánu redukuje plochy pro bydlení, část území ponechává v území nezastavěném s ohledem na ochranu zajištění hospodárného využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.

Struktura Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh změny územního plánu vymezuje v řešených lokalitách plochy s rozdílným způsobem využití, které zařídí dle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky č. 501/2006Sb. a dle kategorií ploch ve stávajícím platném územním plánu. Změna územního plánu s ohledem na charakter území upravuje zejména pro plochy bydlení podmínky využití s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití, podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že návrh změny územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

### **a.4) Přezkoumání souladu Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů**

Při pořizování Návrhu změny č. 1 ÚP Černolice byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Úřad územního plánování vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání konaného dne 24.3.2016 je uvedena v příloze č. 1. Důležitým aspektem bylo zejména podmínění veškeré nové výstavby na dostatečně kapacitní technickou infrastrukturu (nutná intenzifikace ČOV Dobřichovice).

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

### **b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Při pořizování změny č. 1 územního plánu Černolice postupoval pořizovatel v souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona (důvodem pořízení změny bylo zrušení části územního plánu) a nebylo tedy zpracováno zadání. V rámci projednání Návrhu změny č.1 ÚP Černolice dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel od příslušného úřadu (Krajský úřad Středočeského kraje) stanovisko č.j. 029868/2016/KUSK ze dne 12.4.2016, příslušný úřad neuvádí požadavek na zpracování posouzení návrhu změny č. 1 ÚP Černolice z hlediska vlivů na životní prostředí. Vzhledem k rozsahu změny č. 1 ÚP Černolice (stanovení vhodného způsobu využití a podmínek prostorového uspořádání u 5 lokalit, ve kterých byl ÚP Černolic

zrušen a to částečně do ploch bydlení a částečně do nezastavěného území orná půda a plochy zeleně) nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

**d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

**e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Jedním z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel. **Vymezování zastavitelných ploch by vždy mělo být činěno s rozvahou a zejména s ohledem na potenciál rozvoje území.** Celé území OB1 Rozvojová oblast Praha, kam spadá i území obce Černolice, se vyznačuje několika zásadními specifiky oproti většině území ČR. Jedná se o suburbanizační území hl.m.Prahy, kde v posledních letech došlo k enormní výstavbě objektů bydlení (zejména rodinných domů) a lze předpokládat další pokračující trend v této výstavbě. Zároveň je však nutno tuto výstavbu korigovat tak, aby nedocházelo k nekoordinovanému rozvoji v území, zejména dodržovat zásady stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR SK - rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou; pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Růst sídel v tomto území je způsoben zejména migrací obyvatelstva do blízkosti hl.m.Prahy (a to jak stěhováním obyvatel z Prahy, tak z ostatních území do blízkosti Prahy). Pořizovatel proto při vyhodnocení potřeby vymezení ploch v území (pro bydlení) na rozdíl od nejobvyklejšího postupu (prognózy vývoje počtu obyvatel obce) vychází z polohy obce v sídelní struktuře (stanovené zejména na základě nadřazené územně plánovací dokumentace – zásad územního rozvoje Středočeského kraje a vlastní znalosti území vycházející z průzkumů v území a práce s územně analytickými podklady ORP Černošice), která představuje potenciál rozvoje území.

**Poloha obce Černolice v sídelní struktuře:**

- obec se nachází v OB1 – rozvojová oblast Praha (+)
- obec nemá přímé napojení na hromadnou kolejovou dopravu (-)
- občanskou vybavenost zajišťují zejména sousední obce Všenory a Dobřichovice (-)
- v současné době je problém s kapacitou ČOV (obec nemá vlastní ČOV, využívá ČOV Dobřichovice, tuto je však nutno intenzifikovat) (-)
- z hlediska sídelní struktury dle ZUR SK i UAP ORP Černošice se jedná o malou obec, která zajišťuje pouze základní funkce v území (-)
- z hlediska krajinného typu dle ZUR SK se nachází v krajině H – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních, obec se nachází v kvalitním životním prostředí (-/+)
- i přes trvalý nárůst počtu obyvatel (viz tabulka níže) neprošla obec dosud žádnou rozsáhlou urbanizací (obec byla dlouho bez územního plánu) (+)

S ohledem na výše uvedené skutečnosti by si měla obec Černolice zachovat i nadále charakter menšího sídla v kvalitním přírodním prostředí. Nabídka ploch pro bydlení by měla zároveň zohlednit dlouhodobý zájem o bydlení v této obci (viz tab. vývoje počtu obyvatel).

Vývoj počtu obyvatel:

rok	1971	1980	1991	1994	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006
poč. obyv.	249	195	142	140	139	180	182	199	200	206	215
rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
poč. obyv.	238	255	276	295	342	356	372	390	414		

Bydlení se v obci odehrává výhradně formou zástavby v rodinných domech, bytová výstavba se v obci nepředpokládá. Celkový předpokládaný počet nových domů na základě vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení je dle územního plánu a této změny prognózován na 51, z toho je již 6 realizováno zcela a některé další jsou ve fázi realizace. Převážná většina (39 domů) je navržena v rámci stávajícího zastavěného území. Oproti původnímu územnímu plánu dochází touto změnou k vypuštění lokality Z10a ze

zastavitelných ploch (změnou č. 1 označena jako Z1-4), kde byl původně navržen rozvoj pro 30 rodinných domů, částečně došlo i k redukci zastavitelné plochy Z9a a Z2a. V rámci pořízení změny č. 1 ÚP Černolice byl zohledněn i výsledek místního referenda konaného dne 24.5.2015 a týkající se právě rozsahu zastavitelných ploch Z10a, Z2a a Z9a. Navržený rozsah zastavitelných ploch vychází z výše uvedeného potenciálu obce v sídelní struktuře tj. zachování charakteru menšího sídla, rozvoj ploch bydlení je orientován zejména do ploch přestaveb v rámci stávajícího zastavěného území a dále do zastavitelných ploch v těsné návaznosti na stávající zastavěné území.

## **f) Náležitosti vyplývající ze správního řádu**

### **f.1) Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Černolice**

O pořízení Změny č. 1 územního plánu Černolice rozhodlo zastupitelstvo obce Černolice svým usnesením č.18-8-2015/ZO ze dne 19.8.2015. Obec Černolice, Černolice 64, 252 10 Černolice podala dne 24.8.2015 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“) jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“) žádost o pořízení Změny č. 1 územního plánu Černolice.

Při pořizování Změny č. 1 územního plánu Černolice postupoval pořizovatel v souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona (důvodem pořízení změny bylo zrušení části územního plánu) a nebylo tedy zpracováno zadání.

Návrh změny č. 1 územního plánu Černolice zpracoval Ing. akad.arch. Petr Foglar, ČKA 02 667, ateliér Foglar architects podle schváleného usnesení zastupitelstva obce č.18-8-2015/ZO ze dne 19.8.2015, kterým byl stanoven obsah této změny. Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 12848/2016 OUP ze dne 22.2.2016 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována, a sousedním obcím konání společného jednání dne 24.3.2016 o Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh změny č. 1 územního plánu Černolice a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce ve stejné lhůtě k uplatnění připomínek. O průběhu společného jednání byl proveden písemný záznam. Dále pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh změny č. 1 územního plánu Černolice, oznámení o doručení Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 24.2.2016 a na úřední desce OÚ Černolice, Černolice 64 dne 24.2.2016. S Návrhem změny č. 1 ÚP Černolice bylo možné se seznámit v kanceláři úřadu územního plánování, na Obecním úřadě Černolice a také způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice mohl každý uplatnit své připomínky.

Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje předložil pořizovatel podklady pro vydání stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 38152/2016 OUP ze dne 1.6.2016. Návrh změny č. 1 územního plánu Černolice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem regionálního rozvoje ve stanovisku č.j. 0877698/2016/KUSK ze dne 14.6.2016. V předložených podkladech neshledal žádné rozpory, potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Krajský úřad ve svém stanovisku upozornil pořizovatele na nutnost řešení problému napojení zastavitelných ploch na veřejnou infrastrukturu (problém nedostatečné kapacity stávající čistírny odpadních vod Dobřichovice).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 51 vyhodnotil výsledky projednání a na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil upravení Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice. Vyhodnocení výsledků projednání (uplatněných stanovisek a připomínek) je uvedeno v příloze č. 1 této části odůvodnění územního plánu Černolice.

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

### **f.2) Rozhodnutí o námitkách**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

**Příloha č. 1**

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu změny č. 1 územního plánu Černolice ke společnému jednání konanému dne 24.3.2016.

**Požadavky na úpravu návrhu Změny č. 1 ÚP Černolice po společném jednání****Zohlednění stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí a ostatních připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Černolice ke společnému jednání****A/ Dotčené orgány:**

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ - 121 - 3/2015/PD / 7.4.2016	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 08346/2016 doručeno dne 23.3.2016	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
3	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábf.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
5	Ministerstvo životního prostředí ČR, Kodaňská 1441/46, Praha 10	500/500/16, 13283/ENV/16 22.4.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO12289/2016/ 23.2.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
7	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Ministerstvo obrany - Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, odbor územní správy majetku Praha, Hradební 12, Praha 1	86293/2016-8201-OÚZ-PHA 7.3.2016	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-30768-4/OSM-2016 21.4.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.



10	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE28148/2016 OZP/Špa 25.4.2016 doplň. MUCE 52802/2016 OŽP/Špa 29.7.2016	<b>vodoprávní úřad:</b>	Do podmínek využití ploch bude doplněno, že všechny musí být napojeny na centrální ČOV (předpokládá se napojení do ČOV Dobřichovice po její intenzifikaci).
			1) požaduje odkanalizování nových ploch do centrální ČOV	
			2) požaduje upřednostnění výstavby veřejné kanalizace a vodovodu před výstavbou obytné a smíšené výstavby	Do podmínek využití ploch bude doplněna podmíněnost obytné a smíšené výstavby vybudováním vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV.
			3) požaduje řešit likvidaci srážkových vod v co největší míře zásakem, při nemožnosti zásaku, dešťovou kanalizací	Do podmínek využití ploch bude doplněna podmínka o likvidaci srážkových vod v co největší míře zásakem, při nemožnosti zásaku, dešťovou kanalizací.
			<b>orgán ochrany přírody:</b>	
			bez požadavků	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b>	
			stanovisko vydává KÚ Střed. kraje	Bez požadavku na řešení.
			<b>odpadové hospodářství:</b>	
			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
<b>ochrana ZPF:</b>				
dotčený je KÚ Stř. kraje	Bez požadavku na řešení.			
<b>státní správa lesů:</b>				
Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.			
11	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
12	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE16393/2016/O SKCR/SF 23.3.2016	návrh je akceptovatelný	Bez požadavku na řešení.
13	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	029868/2016/KUSK doručeno dne 14.4.2016	<b>ochrana přírody a krajiny</b>	
			Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana ZPF:</b>	
			Souhlasí s nezemědělským využitím ploch dle tabulky záborů ZPF: Z1-1, Z2-1, Z1-3, Z1-4, Z1-5	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana PUPFL:</b>	
			Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b>	
			Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
<b>prevence závažných havárií:</b>				
Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.			
<b>odbor dopravy:</b>				
Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.			

14	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Legerova 49, Praha 2	SEI0397/16/10.101/PŠ 30.3.2016	nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
15	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
18	Policie ČR, krajské řed.Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5	KRPS-63977-1/ČJ-2016-01000MN 29.2.2016	Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
19	Státní pozemkový úřad (Krajský pozemkový úřad pro SK - Pobočka Kladno), Kubelíkova 2797, Kladno, 272 01		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
20	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
21	Krajský úřad Stř. kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, Praha 5	087698/2016/KUSK 16.6.2016	Neshledal rozpory, lze postupovat v dalším řízení. Upozornění na požadavek řešení ČOV (do Dobřichovic po dohodě nebo řešit v rámci Z1 umístění vlastní ČOV).	Obec Černolice i nadále počítá s řešením odpadních vod v rámci ČOV Dobřichovice, vybudování vlastní ČOV považuje vzhledem k malému počtu nově připojovaných EO za neekonomické. Do doby intenzifikace ČOV Dobřichovice nebude probíhat napojování nových rozvojových ploch z Černolic.

<b>B/ Sousední obce, ostatní:</b>				
22	Město Dobřichovice	273/2016/ST-2 doručeno dne 22.4.2016	nesouhlasí s napojením plánované výstavby v dosud nezastavěných lokalitách na dobřichovickou ČOV doporučují vyčlenit plochu pro vlastní ČOV (z rozhodnutí rady města Dobřichovice č.04-28-16 ze dne 28.6.2016 upřesněno tak, že napojování výstavby z nových rozvojových ploch sousedních obcí bude možné až po vyřešení intenzifikace ČOV Dobřichovice)	Do podmínek využití ploch bude doplněno, že všechny nové stavby musí být napojeny na centrální ČOV (předpokládá se napojení do ČOV Dobřichovice po její intenzifikaci).
23	Obec Jíloviště		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
24	Obec Líšnice		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
25	Obec Řitka		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
26	Obec Všerory		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
27	Z.O. Archa Černolice, zastoupená Vladimírem Jirasem, předsedou, Černolice 159	29.2.2016	požadují omezení oblasti Z1-1 pouze na současné proluky mezi parcelami 82/18, 82/17, 82/28, 82/30, 98/7 rozpor s § 55 odst. 3 (ze znění připomínky je zřejmé, že byl míněn odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb., kdy lze změnou ÚP vymezit nové zastavitelné plochy pouze v případě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	Jedná se o pozemky v zastavěném území dle územního plánu, nacházející se uvnitř sídla. Navržená zástavba se nenachází v dominantní poloze a svým využitím i podmínkami prostorového uspořádání odpovídá okolním plochám. Změna č. 1 ÚP Černolice je pořizována v souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. z důvodu doplnění částí územního plánu Černolice, které byly zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 50A7/2013-162. Změna č. 1 ÚP Černolice vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby přiměřeně poloze obce v sídelní struktuře a s ohledem na potenciál rozvoje území. Oproti původnímu rozsahu zastavitelných ploch v původním územním plánu dochází k redukci zastavitelných ploch, zejména ploch zastavitelných mimo přímou návaznost na stávající zastavěné území. Podrobné odůvodnění vymezení rozsahu zastavitelných ploch je součástí Odůvodnění změny č. 1 ÚP Černolice zpracované pořizovatelem kap. e). Připomínka nebude zapracována.
28	Vítězslav Pechan, Ivana Pechanová, Novodvorská 130, Černolice	9.3.2016	požadují zařazení pozemků parc. č. 290/1, 290/5, 287/11, 288/22, 288/26 mezi pozemky určené pro výstavbu rodinných domů	Připomínka bude zapracována. Dotčené území má být předmětem řešení zm.č.1 s ohledem na rozhodnutí Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 7/2013-162 týkající se zrušení rozhodnutí o námítce č. 697.