

ČERNOLICE

ZMĚNA č.1 ÚP ČERNOLICE - NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ
01/2016

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

OBJEDNATEL ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec ČERNOLICE
HLAVNÍ 64, 252 10 ČERNOLICE
STAROSTA OBCE PAVEL SCHMIDT
e-mail 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

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

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP ČERNOLIC

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

- Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo
- Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze 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
- Al) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- Am) 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
- An) 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:

Aa) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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, ve kterých byl ÚP zrušen rozsudkem Krajského soudu. 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.

Urbanistická koncepce územního plánu se zásadně mění 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 Krajského soudu. Lokalita změny Z1-5 zrušená rozsudkem Krajského soudu je navržena jako plocha přestavby P15b na plochy bydlení BI-návrh. Z urbanistické koncepce se změnou č.1 pro řešené území změnou č.1 ÚP vypouští požadavek na vydání regulačních plánů.

Ac.2) 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.

Změnou č. 1 se nahrazuje tabulka „Seznam zastavitelných ploch (Z)“ v plném rozsahu (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
Z2a	Z1-2	BI	0,36 (oproti původnímu stavu:-0,66 ha)	3 (oproti původnímu stavu: -4RD)	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, v omezeném rozsahu pro max 3RD přístupová komunikace pro plochu Z2a s obratištěm	Podmínka vypuštěna
Z2b		DS	0,25			
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 smíši. komerční, bez možnosti bydlení, v případě plošné zástavby (více než 1 hlavní stavba) podmíněno RP	RP
Z9a	Z1-3	BI	0,44 (oproti původnímu stavu: -2,0 ha)	4 (oproti původnímu stavu: -19RD)	rozvojová plocha severně od Všenorské ul. v omezeném rozsahu pro max. 4 RD	Podmínka vypuštěna
Z10a vypuštěno	Z1-4		(oproti původnímu stavu:-10,1 ha)	0 (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	
				celkem 12 (oproti původnímu stavu: - 53 RD)		

Ac3) 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.

Změnou č.1 se nahrazuje tabulka Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P) v plném rozsahu (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
P1a	Z1-1	BI	0,41	3	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	Podmínka vypuštěna
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 Studii	RP
P11b		RI	0,09	2 chaty		
P11c		DS	0,07			
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	
P15b	Z1-5	BI	0,21	2 (oproti původnímu stavu: +2RD)	rozvojová plocha ve vazbě na areál Nového Dvora	-
P16	Z1-3	BI	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD	Podmínka vypuštěna
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 plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.	

celkem 36
(oproti původnímu stavu: +2RD)

Subkapitola Ac4) Systém sídelní zeleně není změnou dotčena.

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.

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch

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

Ostatní subkapitoly Ae2) až Ae8) nejsou změnou dotčeny.

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)

Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání

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 umístění 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 pěstební 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 m² -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 m²**
- podíl nezpevněných ploch 60%,
- max. procento zastavění 20%,
- zastavěná plocha maximálně však 200 m²,
- 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 podkroví, 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, 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)

Ostatní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou Změnou č. 1 dotčeny. Subkapitoly Af1), Af2) nejsou změnou dotčeny.

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.

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.

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 přílohy:

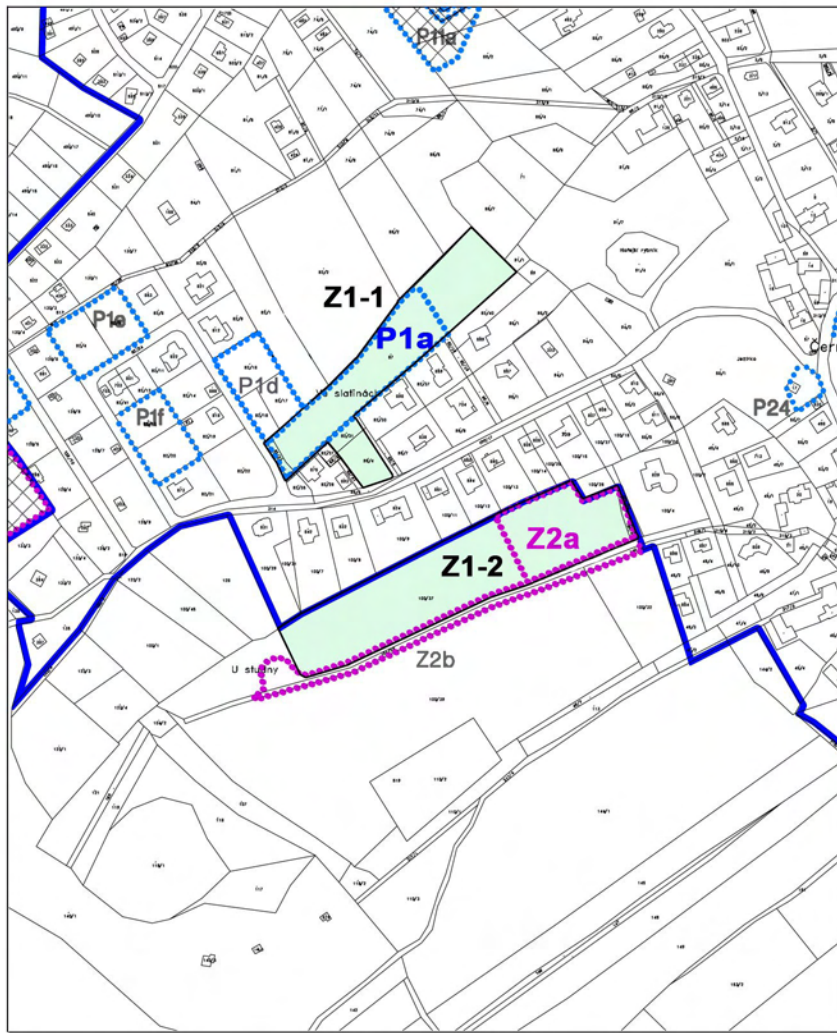
- A1 (Zadání regulačního plánu pro plochu „P1a, P1b, P1d – Ve slatinách sever“)
- A2 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z2a, Z2b – Ve slatinách jih“)
- A5 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení“)
- A6 (Zadání regulačního plánu pro plochu „Z10a – Pod 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
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

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

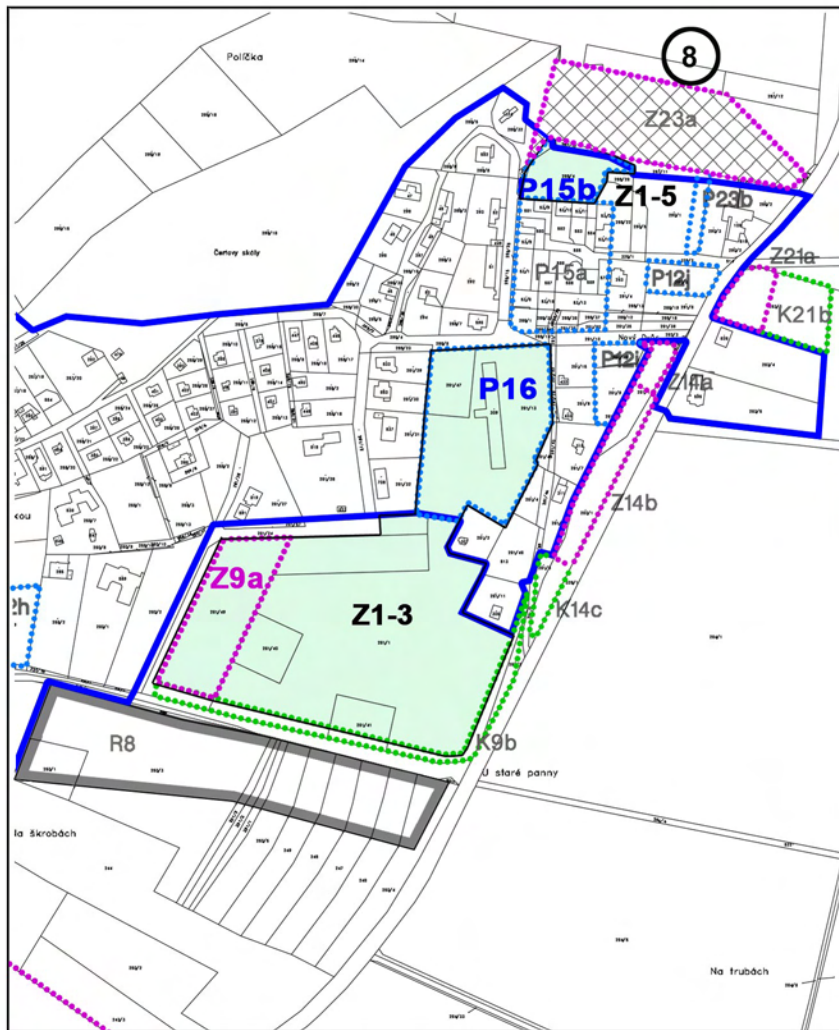
Změna: 6 listů textové části, 6 listů grafické části, odůvodnění změny: 8 listů textové části, 4 listy grafické části



LEGENDA

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

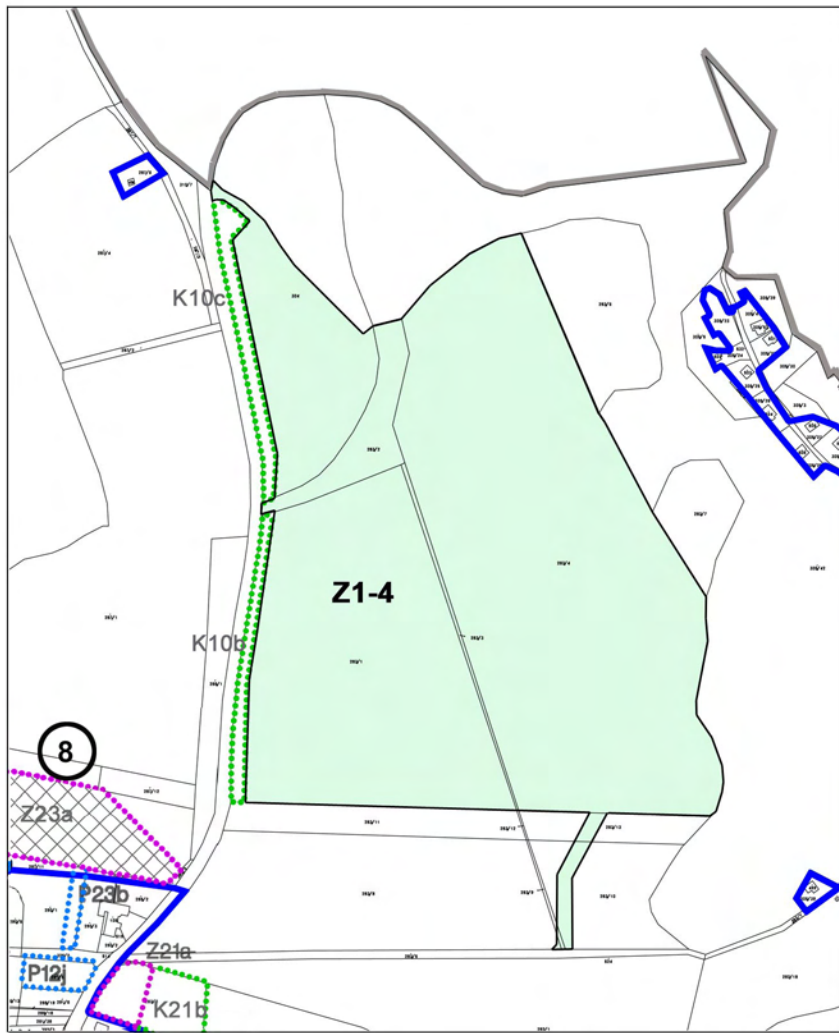
VÝŘEZ 1







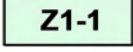

LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- Z2a** OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- P1a** OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- K19** 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

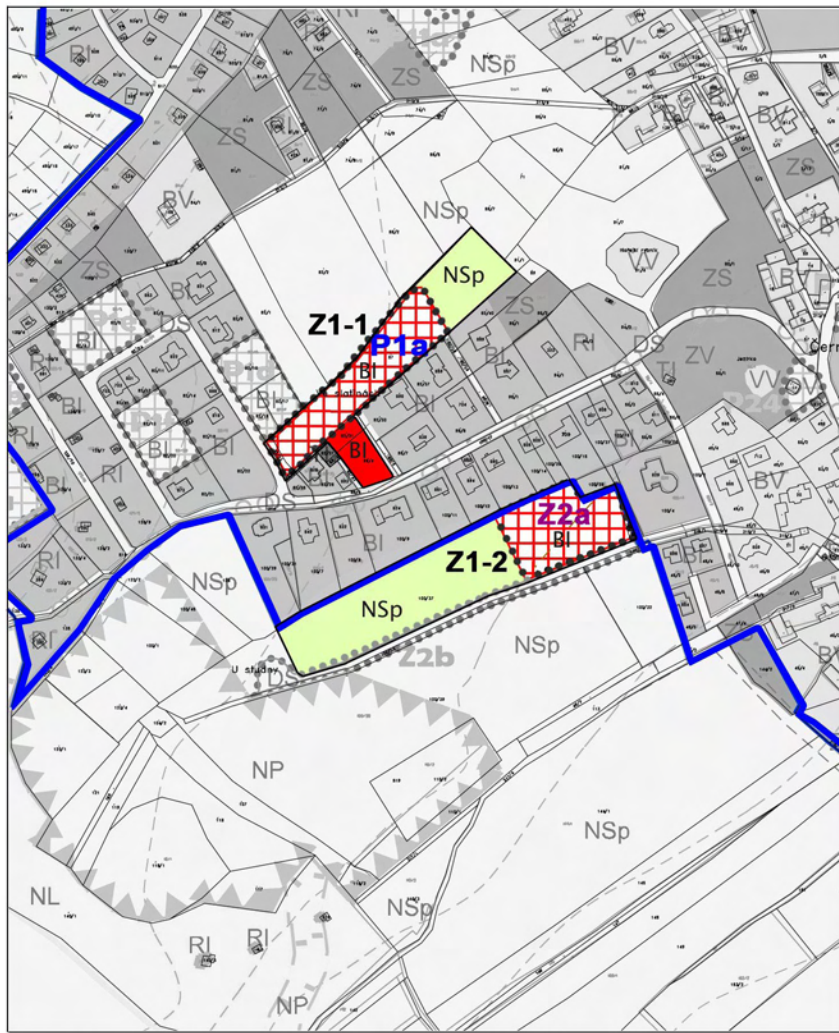
VÝŘEZ 2



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



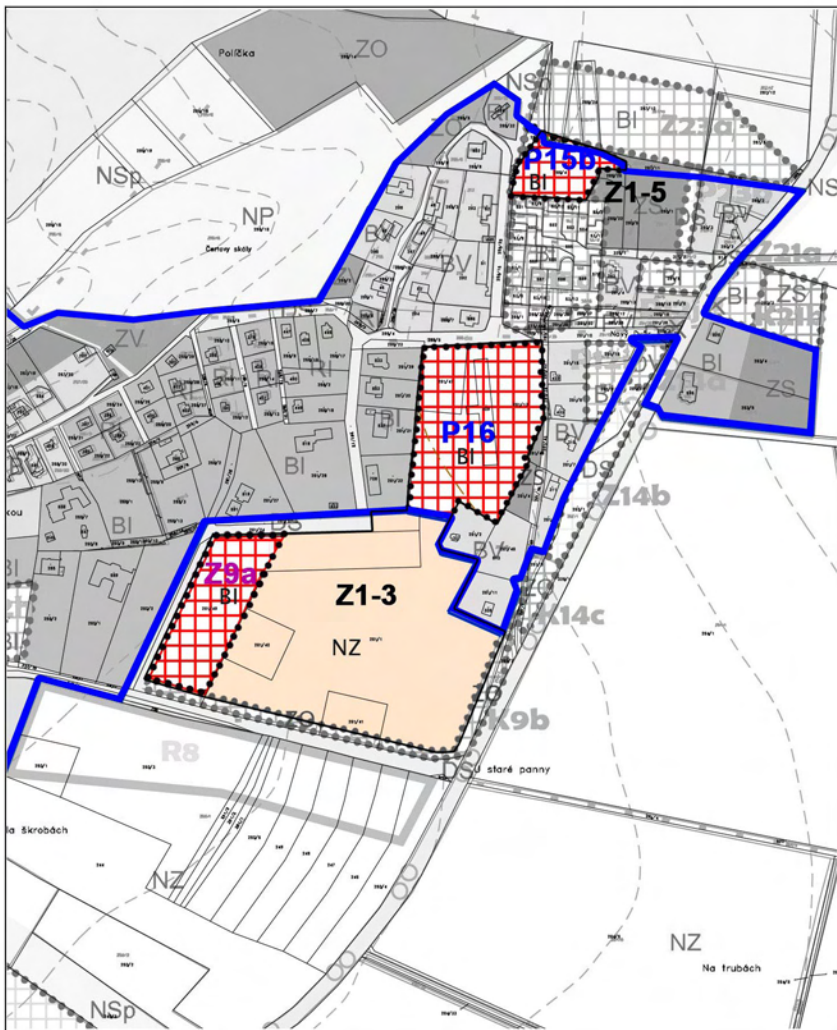
LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- Z2a OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- P1a OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- Z1-1 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 |
| | | NSp - plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí |

VÝŘEZ 1



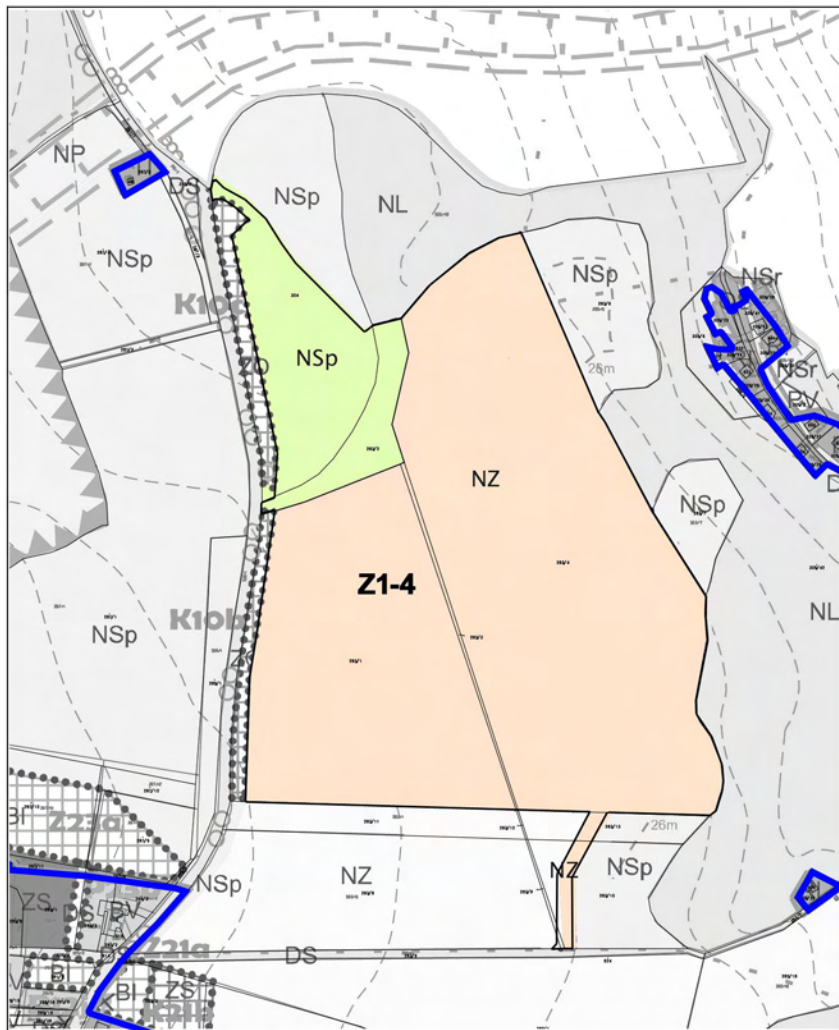
LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- Z2a** OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- PLOCHY PŘESTAVEB - ZMĚNY FUNKCE V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- P1a** OZNAČENÍ PLOCH PŘESTAVEB
- Z1-1** OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č. 1

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- | stav | návrh | |
|------|---|--|
| | <div style="width: 8px; height: 8px; border: 1px solid red;"></div> | BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské |
| | | NZ - plochy zemědělské - orná půda |

VÝŘEZ 2



LEGENDA

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- Z1-1** 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



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

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ČERNOLIC

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, Všenory, 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, 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

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 prolukou 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.“

2.3. 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 předemtných 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

Urbanistická koncepce územního plánu se mění 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.

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)
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 a P1b 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 1000m². 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 Čemolické 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.

Lokalita Z1-5 BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (plocha přestavby P15b)

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 pro 2

rodinné domy. Současně byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání -min. velikost pro nově vyměřované (oddělované) pozemky pro plochu P15b je stanovena na 1000m² .

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 Lokalit změny	Dotčené pozemky parc.č. -k.ú. Černolice	Rozloha lokalit (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)
Z1-1	87, 82/23, 82/31, 98/4	0,73	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh NSp - stav	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (P1a) BI- bydlení – v rodinných domech-stav NSp - stav	(0,41)	0
Z1-2	100/37 (část) 100/44	1,02	BI-bydlení-v rodinných domech-návrh	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (Z2a) NSp - stav	0,36	-0,66
Z1-3	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	0,44 (0,82)	-2,0
Z1-4	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	-10,1
Z1-5	288/4, 287/13(část) 288/27(část)	0,21	ZS-plochy systému sídel zeleně-soukromá a vyhrazená-návrh	BI- bydlení – v rodinných domech-návrh (P15b)	(0,21)	0
Změna č.1- Celkem zastavitelné plochy					0,8 ha	-12,76
Změna č.1- Celkem plochy přestavby					1,44 ha	

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

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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 lokalitách Z1-1 a Z1-5 zůstává zábor totožný s původním stavem ÚP, v lokalitách Z1-2, Z1-3 a Z1-4 dochází k navrácení již bilancovaných ploch do ZPF.

Celkový zábor ZPF v lokalitách změny č.1 činí **1,23 ha**. Oproti již bilancovanému stávajícímu záboru v ÚP Černolic dochází v lokalitách změny č. 1 k **navrácení ploch záboru celkem 12,76 ha do ZPF**

TABULKA ZÁBORŮ ZPF

Označení Lokality Změny (OZNAČENÍ PLOCH)	Rozloha Lokality změny (ha)	Navrhované využití dle změny č.1, Zábor pro plochy:	Dotčené pozemky záborem parc.č.dle KN (kú.Černolice)	Zábor ZPF (ha)	Změna oproti původnímu stavu záboru ÚP před změnou č.1 (ha)	kód BPEJ	Třída ochrany
Z1-1 (P1a)	0,73	BI	87	0,41	0	4.47.13	V.
Z1-2 (Z2a)	1,02	BI	100/37, 100/44	0,36	-0,66	4.47.13	V.
Z1-3 (Z9a, P16)	3,26	BI	261/49	0,44	-2,0	4.12.12	III.
Z1-4	10,1	NZ, NSp (navráceno do ZPF)	-	0	-10,1	4.64.11 4.37.56 4.26.54	III. V. V.
Z1-5 (P15b)	0,21	BI	287/13 288/27	0,02	0	4.37.56	V.
			Celkem zábor III. třída ochrany: 0,44 ha Celkem zábor V. třída ochrany: 0,79 ha	Celkem zábor 1,23 ha	Celkem změna záboru: -12,76 ha (navrácení do ZPF)		

Odůvodnění záborů ZPF :

Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené změnou č. 1 lze považovat za velmi přiměřenou, z hlediska

Odůvodnění Změny č.1 ÚP Černolic-12/2015

orgánu ochrany životního prostředí až vynikající a to z důvodu navrácení 12,76 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 jedná o ostatní plochu bez BPEJ a tudíž k záboru nedochází. Zábor ZPF je ve III. A V.třídě ochrany a byl již v ÚP 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 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 zásahů 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.

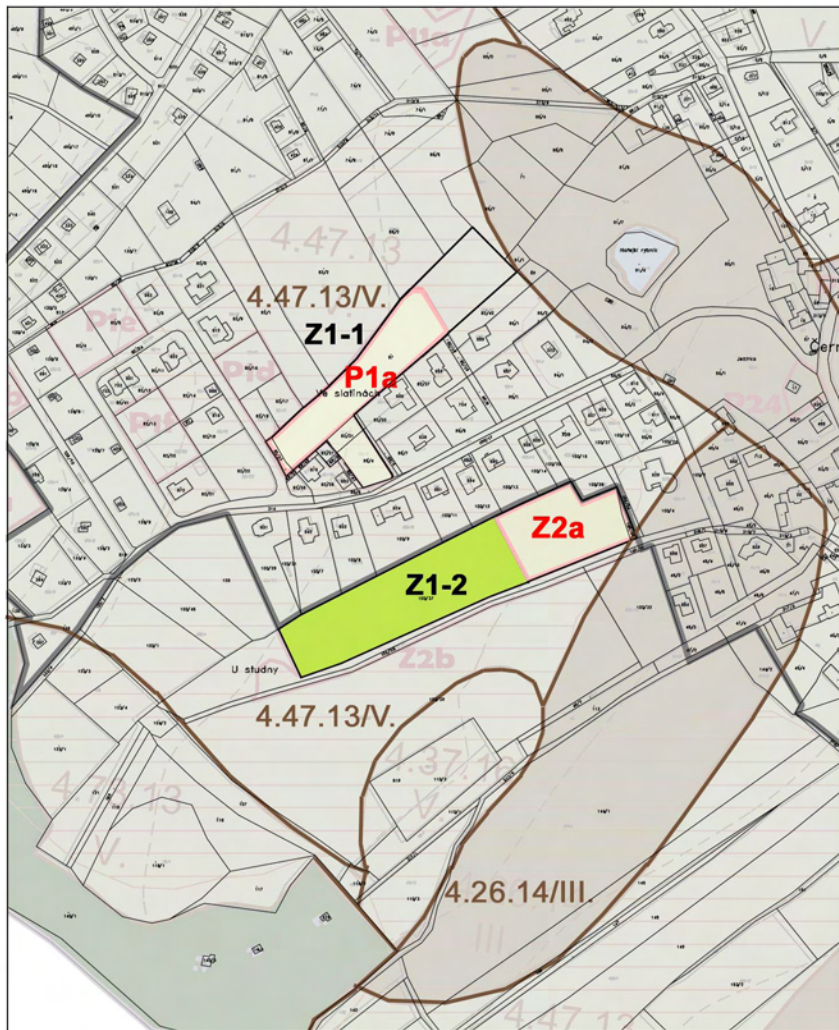
Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou č. 1 není tato problematika dotčena.

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

Změna: 6 listů textové části, 6 listů grafické části

Odůvodnění změny: 8 listů textové části, 4 listy grafické části



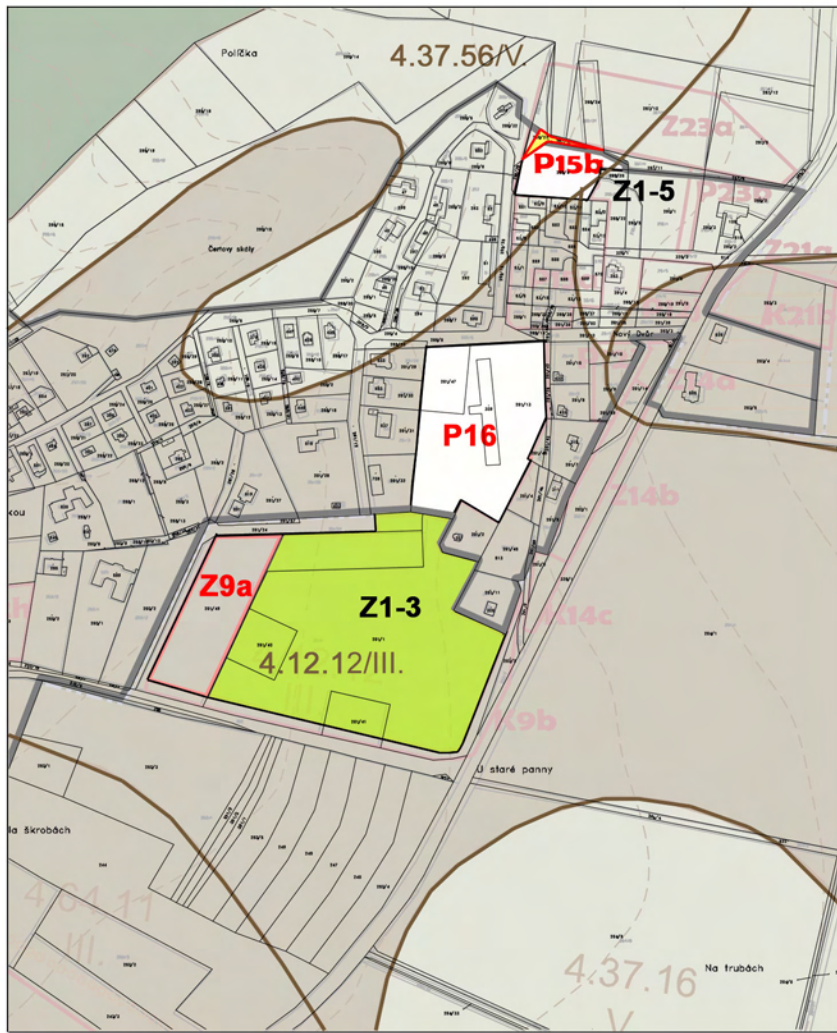
LEGENDA

	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 FUNKCÍ 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



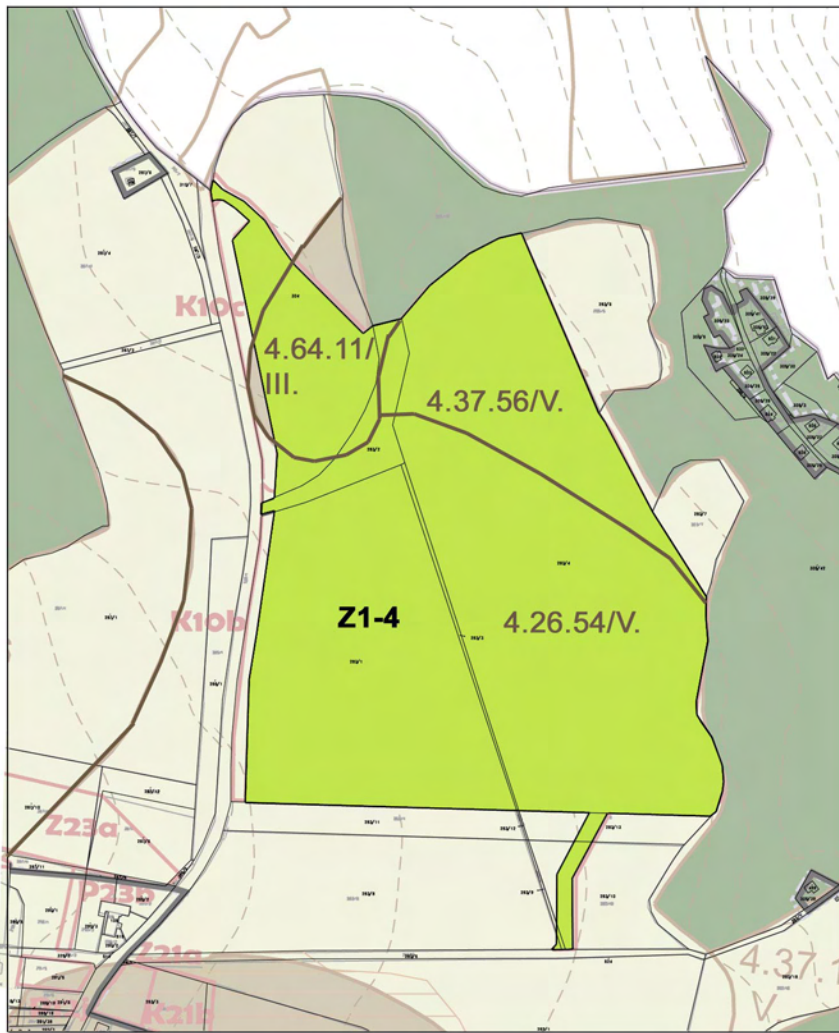
LEGENDA

	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 LEŠA
	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)

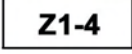



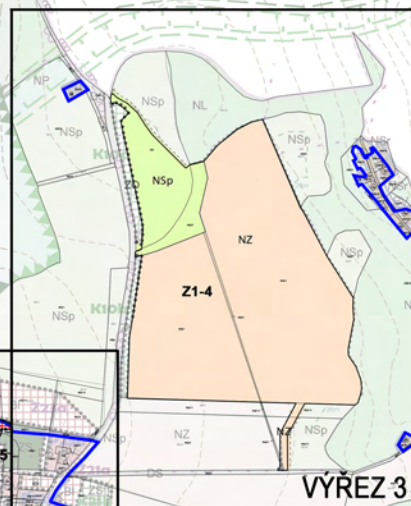
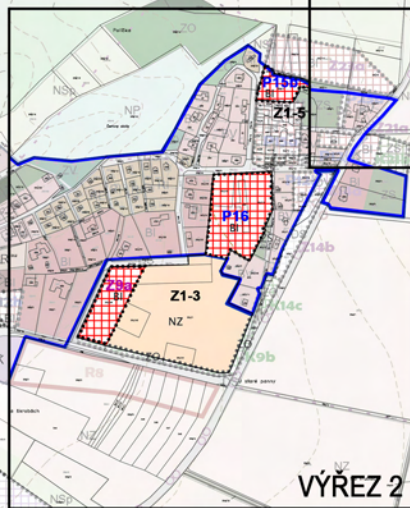
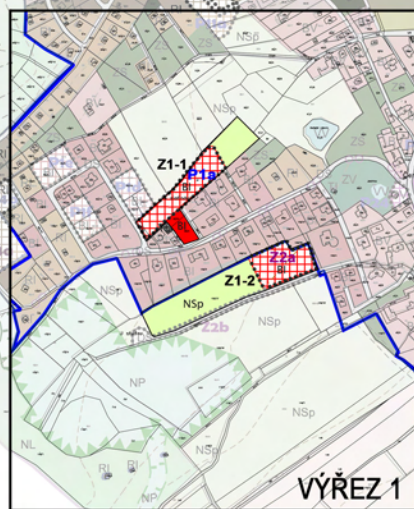
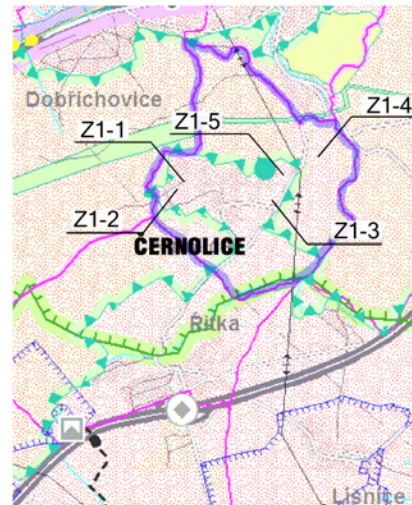
LEGENDA

-  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