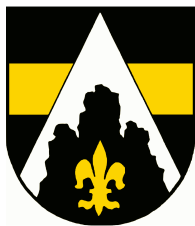


# ČERNOLICE

ZMĚNA č.2 ÚP ČERNOLIC 06/2020



## Obec Černolice

Hlavní 64, 252 10 Černolice

tel: 257 711 372, e-mail: obec@cernolice.net

<http://www.cernolice.net>

---

# ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOLIC

## 06/2020

Záznam o účinnosti	
vydal	Zastupitelstvo obce Černolice
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

Projektant	
projektant:	Ing. akad.arch. Petr Foglar, ČKA 02 667, FOGLAR ARCHITECTS Kubišтова 6, 140 00 Praha 4
podpis:	otisk úředního razítka:

**ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:**

**1. ZMĚNA č.2 ÚP ČERNOLIC**

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

**POŘIZOVATEL**

MěÚ ČERNOŠICE  
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
KARLŠTEJNSKÁ 259  
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)

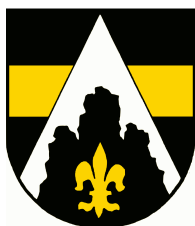
**ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY**



**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. JAKUB KOLÍN  
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



## **Obec Černolice**

Hlavní 64, 252 10 Černolice

tel: 257 711 372, e-mail: obec@cernolice.net

<http://www.cernolice.net>

---

# **Opatření obecné povahy č.        /2020 Změna č. 2 územního plánu Černolic**

Zastupitelstvo obce Černolice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 55b ve spojení s § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. .... ze dne .....

**vydává**

### **Změnu č. 2 územního plánu Černolic,**

kterou se mění Územní plán Černolic, vydaný jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP ze dne 20. 12. 2012 ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černolic, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2017 ze dne 22. 2. 2017.



# 1. ZMĚNA Č. 2 ÚP ČERNOLIC

## 1) Textová část ÚP Černolic se změnou č.2 aktualizuje:

Názvy kapitol a struktura textové části územního plánu Černolic byly změnou č.2 uvedeny do souladu s platnou legislativou, KURZÍVOU jsou vyznačeny provedené úpravy.

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

### Aa) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu zachycuje stav k 28.9.2018.

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

Text kapitoly Ab) není změnou dotčen.

### Ac) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### Ac.1) Urbanistická koncepce

#### **Změnou č.2 se doplňuje následující odstavce:**

„Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou změnou č.2 vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.“

#### Ac.2) Vymezení zastavitelných ploch

**Změnou č. 2 se nahrazuje tabulka** „Seznam zastavitelných ploch (Z)“ v subkapitole Ac2) v plném rozsahu takto:

Seznam zastavitelných ploch (Z)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění
Z2a	BV	0,36	3	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, rovněž v omezeném rozsahu <i>pro max. 3RD</i>
Z2b	PV	0,06		přístupová komunikace pro plochu Z2a <i>-část vypuštěna ze zastavitelných ploch (lokality změny: Z2-5)</i>
Z4a	SR	0,59	(chata)/ 1RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.
Z7	OM	1,03		Plocha pro komerční zařízení malá a střední <i>- (lokality změny: Z2-4)</i>
Z9a	BV	0,44	4	rozvojová plocha severně od Všenorské ul. <i>-v omezeném rozsahu pro max. 4RD</i>
Z14a	OV	0,04		plocha pro sběrný dvůr s omezeným využitím (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u křiž. pod N. Dvorem <i>-vypuštěno ze zastavitelných ploch (lokality změny: Z2-8)</i>
<del>Z14b</del>				
Z21a				<i>-převedeno do zastavěného území v rámci aktualizace</i>
Z23a	BV,PV	0,81	4	plocha pro výstavbu max. 4 RD za Novým Dvorem (severně) – omezený rozsah oproti předchozímu návrhu <i>-vypuštěno ze zastavitelných ploch (lokality změny: Z2-7)</i>
<del>Z26</del>				
Z26a	RI	0,88		plocha pro individuální rekr. Ve Stokách – návaznost na zahradu RD
<del>Z26b</del>				<i>-převedeno do stavu v rámci aktualizace</i>
Z27	TI	0,02		požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí
Doplněno změnou č.2:				
<b>Lokalita změny</b>				
Z28	SR	0,28	3 chaty/ RD	<b>dostavba v proluce lokality U Obrázku chatami nebo rodinnými domy</b> <i>- (Lokalita změny: Z2-11)</i>
			15	

Ac3) Vymezení ploch přestavby

**Změnou č. 2 se nahrazuje tabulka „Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P)“, takto:**

Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění
P1a	BV	0,41	3	rodinné domy v lokalitě "Ve Slatinách", severně od ul. Za parkem (poblíž vrtu HV1), celkem max. 5RD
P1d	BV	0,21	2	
P4b	SR	0,12	1 chata/ RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného
P11a	SR	0,63	8 chat/RD	dostavba chatové lokality v severní části území
P12g	BV	0,20	1	zástavba 1 poz. u penzionu mezi ul. Pod Hůrkou a Všenorskou (1 RD) –zčásti převedeno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace
P12h	BV	0,16	1	zástavba pozemku ve Všenorské ul. pro 1 RD
P13	OV	0,33		plocha obč.vybavení pro školku, domov pro seniory (Lokalita změny: Z2-10)
P15b	BV	0,53	5	rozvojová plocha ve vazbě na areál Nového Dvora
P16	BV,PV	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD
P20	DS	0,02		námět úpravy veř. prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště
P23b	PV	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.
Doplňeno změnou č.2:				
<b>Popis záměru, upřesnění / Lokalita změny</b>				
P25	SR	0,83	6	dostavba chatové lokality Nad Rybníkem chatami nebo rodinnými domy (Lokalita změny: Z2-1)
P26	BV,ZS	0,79	5	rozvojová plocha pro bydlení v lokalitě u Hořejšího rybníku (Lokalita změny: Z2-2)
P27	BV	0,67	4	přestavba stávajících zahrad na plochy bydlení v lokalitě Na škrobách (Lokalita změny: Z2-3)
P28	BV	0,17	1	přestavba stávající zahrady u ulice Hlavní na plochu bydlení (Lokalita změny: Z2-9)
			40	

Ac.4) Systém sídelní zeleně

**Změnou č. 2 se na začátek doplňuje text:**

„Systém sídelní zeleně v obci je již založen a je funkční.“

**a poslední věta se upravuje takto (kurzívou doplněný text):**

„V centrální části obce je vymezena plocha ZV-zeleň veřejná s cílem zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu veřejné území severozápadně od centra - kolem rybníčku.“

**Změnou č. 2 se vypouští text:**

„Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové plochy – většinou jako součást ploch změn v krajině.“

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

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině

**Změnou č. 2 se v tabulce“ Seznam ploch změn v krajině (K) vypouštějí všechny řádky a doplňují těmito 2 novými:**

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
K22	NP	0,16	doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56
K23	NP	0,18	doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56

**Ad) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**Ad1) Doprava**Změnou č. 2 se vypouští text:**

„Výstavba v zastavitelné ploše Z26a je podmíněna vybudováním kapacitní přístupové komunikace. Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci nových lokalit povinností zajistit pro každý byt min. jedno parkovací stání nebo garáž na vlastním pozemku. Ve stávající zástavbě se navrhuje parkovací stání u silnice pod Novým Dvorem (Z14b) a v centru u obecního úřadu (P20).“

**a nahrazuje se textem:**

„Výstavba v zastavitelné ploše Z26a je podmíněna úpravou a rozšířením stávající komunikace s napojením na silnici III/11510. Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci nových lokalit povinností zajistit pro každý byt min. jedno parkovací stání nebo garáž na vlastním pozemku. Ve stávající zástavbě se navrhuje parkovací stání v centru u obecního úřadu (P20).“

Ad2) Vodní hospodářství**Změnou č. 2 se celý text odrážky „zásobování vodou“ nahrazuje tímto textem:**

„Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod, který je dostatečným zdrojem vody pro stávající zástavbu i plánovaný rozvoj obce. Na základě bilance potřeby vody a vzhledem ke stavu konstrukce jímacího vrtu lze konstatovat, že stávající vrt HV1 je schopen zajistit částečnou rezervu v případě poruchy skupinového vodovodu. Nezbytným předpokladem pro rozvoj rodinného bydlení v zóně SR (plochy smíšené) je zavedení veřejného vodovodu a splaškové kanalizace do těchto lokalit.“

**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.**Ae4) Prostupnost krajiny**Změnou č. 2 se z této subkapitoly vypouští věta:**

„Pěší propojení Černolic a Všenor bude v souvislosti s výstavbou obytné lokality pod Novým Dvorem řešeno novým chodníkem s napojením na místní komunikaci do Všenor.“

Ae7) Rekreační**Změnou č.2 se na konec 1. odstavce doplňuje následující text:**

„Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou změnou č.2 vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.“

**Změnou č.2 se ze 2. odstavce vypouští věta:**

„V chatové osadě Durango je navrženo přírodní sportoviště s doprovodnými funkcemi (občerstvení, přírodní amfiteátr).“

**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)**

Af1) Vymezení některých pojmů**Změnou č.2 se doplňuje následující text:**

„Pod pojem **srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu““

Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání **s prvky regulačního plánu****Změnou č.2 se z odrážky „Regulace prostorového uspořádání“ vypouští věta:**

„Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci zón (regulační plány).“

**Změnou č.2 se doplňuje následující text:**

„Pro všechny stavby dále platí při jejich umísťování tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce:

**podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu:**

-v území je možno umísťovat stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce  
-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, tvar střech a výšku oplocení

**-tvary střech:**

nad hlavní stavbou jsou v rozsahu min. 60% zastavěné plochy přípustné pouze sedlové, pultové a valbové střechy s minimálním sklonem 20°, rovné střechy nad hlavní stavbou jsou přípustné, avšak pouze s vegetačním pokryvem, vegetační kryt je doporučen i u střech pultových, přičemž žádná z těchto podmínek si neklade za cíl omezit umístění současných moderních architektonicky hodnotných domů

-nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů.

**-barevnost a materiálové provedení staveb:**

povrchy fasád budou omítané, popřípadě obkládané. Kamenný obklad je možný do rozsahu 50% celkové plochy fasád (bez oken). Dřevěný obklad je možný do rozsahu 100 % plochy fasád (přípustné jsou též dřevostavby s výjimkou srubových staveb). Obklad lícovými cihlami je možný do rozsahu 100 % celkové plochy fasád. Je možný též obklad kompaktními deskami nebo cetrisovými deskami v dané povolené barevnosti.

barevnost fasád je doporučena ve škále: bílá, světle šedá, dále světlé odstíny barev a barva povrchu materiálu obkladu (dřevo, kámen apod.)

barevnost rámců oken bude volena z neagresivních barev.

-nepřípustná je forma srubových staveb

**oplocení pozemků:**

max. výška oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím: 1,8 m,

výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení

maximální úsek plného oplocení (pevné zdi): 50% délky uličního oplocení“

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

**Změnou č. 2 se z výčtu ploch s rozdílným způsobem využití vypouští tyto položky:**

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

ZO – zeleň – ochranná a izolační

ZP – zeleň – přírodního charakteru“

**Struktura stanovených podmínek byla změnou č.2 uvedena do souladu s platnou legislativou:**

Upravuje se název odstavce „Určené využití“ na „Hlavní využití“

Z Nepřípustného využití se vypouští přebytečné odrážky a nahrazují textem:

„veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím“

**Změnou č. 2 se upravují a doplňují se podmínky pro využití ploch takto:**

**BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské**

**Text odstavce HLAVNÍ VYUŽITÍ se upravuje na:**

bydlení v rodinných domech

**do odstavce PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se doplňují položky:**

- rodinné domy s možností ubytování v soukromí

- chovatelská činnost bez negativního vlivu (hluk, zápach) za hranice vlastního pozemku

**Text odstavce PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se vypouští a nahrazuje textem:**

- všechny nové stavby musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod

**Na začátek odstavce**

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se doplňuje položka:**

-veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

**Text odstavce PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se vypouští a nahrazuje textem tohoto znění:**

- min.velikost pozemku pro výstavbu RD v návrhových plochách(BV-návrh):800 m2
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD ve stávající zástavbě (zastavěném území BV-stav): 400 m2
- podíl nezpevněných ploch na pozemku RD v návrhových plochách min. 60%,
- max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
- zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 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,

- 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 v zastavěném území se požaduje v rámci projektové přípravy stavby (pro vydání stavebního nebo společného povolení) doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- nedojde k umístování nadzemních vedení sítí, kabelové rozvody budou ukládány do země
- Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

### **Změnou č. 2 se nahrazují v plném rozsahu podmínky pro využití ploch**

#### **SR – plochy smíšené obytné – rekreační takto:**

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro individuální rekreaci
- rodinné domy

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště, sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- příslušné komunikace
- chovatelská činnost bez negativního vlivu za hranice pozemku
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v RD, resp. výstavba nového RD v zastavěném území (SR-stav) je možná při splnění těchto podmínek:  
všechny nové stavby RD a změny staveb na bydlení musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod  
přístupové komunikace k pozemku musí splňovat parametry pro příjezd požárních vozidel a vozidel IZS a zásah požárních jednotek (minimální šířka 3,5 m)

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- lůžková zdravotnická zařízení
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny
- bytové domy
- větší zařízení 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)
- zahrádkářské a pěšební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- min. velikost pozemku pro výstavbu RD, resp. změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v zastavěném území (SR-stav): 400 m<sup>2</sup>
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD nebo stavby pro rekreaci v návrhových plochách (SR-návrh): 800 m<sup>2</sup>
- Pro výstavbu / přestavbu na RD:
  - podíl nezpevněných ploch v návrhových plochách min. 60%,
  - max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
  - zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 200 m<sup>2</sup>,
  - výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkrovní, max. výška 8,5 m,
- 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.



- Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem
- Pro výstavbu /přestavbu staveb pro rekreaci:
  - min. podíl nezpevněných ploch 70%,
  - max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m<sup>2</sup>,
  - výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

### RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

**Text odstavce** PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU **se nahrazuje textem tohoto znění:**

- Pro plochu Potoky - Ve stokách (Z26a): min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (platí pro nově vyměřované pozemky),
- Pro ostatní plochy: min. velikost pozemku se nepředepisuje (další nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují),
- Pro všechny plochy: min. podíl nezpevněných ploch na pozemku 70%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m<sup>2</sup>, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

### PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY PRO RODINNOU REKREACI NA LESNÍCH POZEMCÍCH A MIMO LES

- Na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- U chat samostatně stojících na lesních pozemcích (pozemky parc. č. 305/44 až 305/50) je přípustná pouze nezbytná nutná údržba.
  - u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby

### OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

**do odstavce** PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se doplňuje text 3.odrážky takto:**

- zařízení komerční vybavenosti (jen doplňkově - obchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování do 20 lůžek, kanceláře, služby a drobné provozovny)

**Text odstavce** PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU **se nahrazuje textem tohoto znění:**

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

### OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

**Z odstavce** NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se vypouští odrážka:**

- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

**Text odstavce** PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU **se nahrazuje textem tohoto znění:**

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 45%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5 m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce, a dále pro plochu Z7 ještě tyto podmínky:
  - v ploše Z7 je možno umísťovat pouze stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší charakter obce a zejména krajinný ráz, což bude podrobně doloženo v rámci projektové přípravy na umístění staveb v území
  - v ploše Z7 budou preferovány rovné vegetační střechy,
  - v ploše Z7 je nepřipustné plné oplocení pozemku

**OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

**Do odstavce** PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU **se doplňuje odrážka:**

- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

**TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

**do odstavce** PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se doplňuje odrážka:**

- rozhledna v ploše Z27

**ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích**

**do odstavce** PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se doplňuje odrážka:**

- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)

**NZ – plochy zemědělské – orná půda**

**do odstavce** PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se doplňuje odrážka:**

- stavby, zařízení, a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví
- liniové stavby pozemních (účelových) komunikací, pěší cesty, cyklostezky, hipostecky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF

**Text odstavců** **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ a PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se nahrazuje v plném rozsahu takto:**

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze formou ohradníků pro pastvu hospodářských zvířat, kdy je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- areály zemědělské výroby
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů a území těžby

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- maximální zastavená plocha přípustných staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): 100 m<sup>2</sup>
- max. výška přípustných staveb: 6 m
- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,

**NL - plochy lesní**

**Text odstavce** **HLAVNÍ VYUŽITÍ se nahrazuje v plném rozsahu takto:**

- lesnické hospodaření a plnění funkce lesa

**do odstavce** PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ **se doplňuje odrážka:**

- prvky ÚSES

**Text odstavce** **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se nahrazuje v plném rozsahu takto:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

**Změnou č. 2 se nahrazují v plném rozsahu podmínky pro využití ploch**

**NP – plochy přírodní takto:****CHARAKTERISTIKA**

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které neslouží k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF), dále v krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační a protierozní. Všechny tyto plochy plní buď funkci VKP nebo jsou prvky ÚSES

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC) a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- solitérní a liniová zeleň
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

**PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochr. přírody a ZPF

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veškeré stavby (včetně oplocení), tj. jakékoliv nadzemní a podzemní stavby
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- nejsou stanoveny

**NSr – plochy smíšené nezastavěného území - zeleň s rekreační nepobytovou funkcí**

**do odstavce PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se doplňuje odrážka:**

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury

**Text odstavců NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ a PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se nahrazuje v plném rozsahu takto:**

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- plochy a zařízení pro pobytovou rekreaci
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- - maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m<sup>2</sup>
- - max. výška přípustných staveb: 4m

**Odstavec PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH se vypouští.**

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

**do odstavce PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ se doplňují odrážky:**

- travní porosty (extenzivní), **louky, pastviny**
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- stavby dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro pastevectví

**Text odstavců NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ a PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se nahrazuje v plném rozsahu takto:**  
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- -případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- - maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m<sup>2</sup>
- max. výška přípustných staveb: 4m

**Odstavec PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH se vypouští.**

**Změnou č. 2 se nahrazují kapitoly, týkající se veřejně prospěšných staveb a opatření Ag) a Ah) v celém rozsahu takto:**

### **Ag) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

#### **Ag.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územní plán ve znění změny č.2 vymezuje tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění:

dopravní infrastruktura:

WD1 - místní komunikace zpřístupňující nové plochy

WD1b – Ve Slatinách jih,

WD1c – Před skalami,

WD1d – Nový Dvůr

WD1i – Nový Dvůr jih

WD3 - parkoviště U Parku–před OÚ,

technická infrastruktura:

WT1 - trafostanice pro návrhové plochy vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS) WT2 - navržená přeložka úseku vzdušného vedení VN 22 kV

WT3 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV

WT4 - navržené vodovodní řady pro návrhové plochy, vč. přivaděče (skupinový vodovod Mníšek), nový vodojem

WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových ploch

#### **Ag.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit**

Územní plán ve znění změny č.2 vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona) takto:

prvky ÚSES –VPO dle ZÚR Stč.kraje:

WU1 - NRBK 56

WU2 - NRBK 56

#### **Ag.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem ve znění změny č.2 nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

#### **Ag.4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Územním plánem ve znění změny č.2 nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

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

Předkupní právo ve prospěch obce Černolice se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Černolice:

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

ozn. - popis / parcelní číslo

veřejná infrastruktura:

PO2 - Obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod./  
/ poz.č.56/1, st.17 dle KN

veřejné prostranství:

PP1 - zeleň na veřejném prostranství na Dolní návsi / poz.č.313/5, st.30 dle KN

### 3) **Změnou č. 2 se vypouštějí kapitoly:**

Ai) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

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 STUDII PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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.,

An) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

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

### 4) **Změnou č. 2 se vypouštějí všechny přílohy textové části ÚP Černolic, tj. 5 zadání těchto regulačních plánů:**

Z4a – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci

Z7 – U křížku – plocha určená pro smíšené komerční využití

P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci

Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení

Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci

### 5) **Grafická část ÚP Černolic se změnou č. 2 doplňuje o tyto samostatné změnou dotčené výkresy:**

B1 Základní členění území	1:5000
B2 Hlavní výkres	1:5000
B3 Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1:5000
B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

### 6) **Údaje o počtu listů změny č. 2 Územního plánu Černolic**

Změna:

10 listů textové části, 4 samostatné výkresy

Odůvodnění změny:

14 listů textové části + 30 stran textové části ÚP Černolic s vyznačením změn (kapitola 2.11),

3 samostatné výkresy



## **Poučení**

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

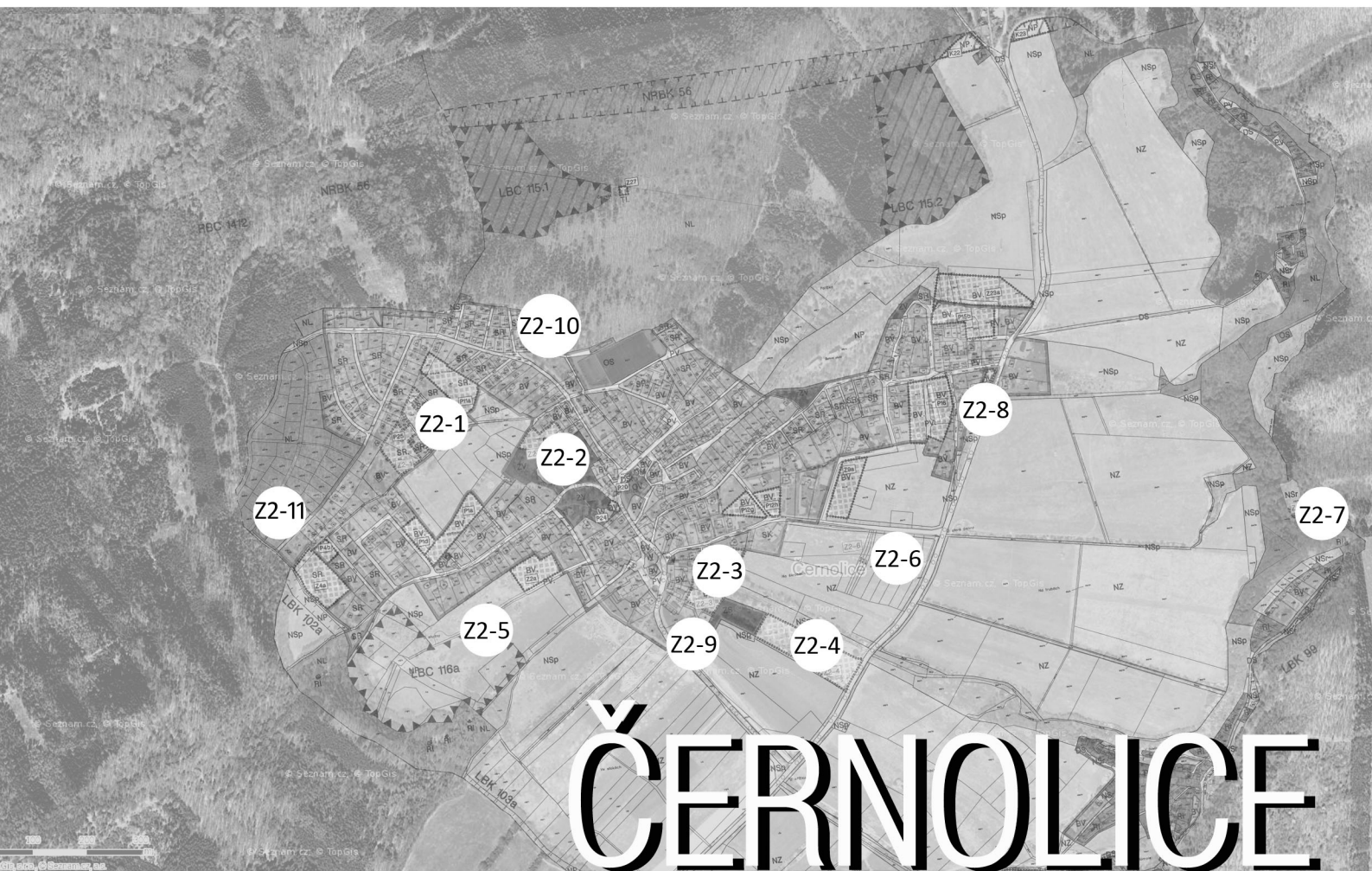
Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh lze podat do 1 roku let ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

.....  
Pavel Schmidt - starosta

.....  
Jiří Michal – místostarosta



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚP ČERNOLICE

## 2.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČERNOLIC - OBSAH:

### TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b> , 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	2
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	2
2.2.	<b>Vyhodnocení splnění požadavků zadání</b> nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu návrhu změny č.2 pro opakované veřejné projednání popřípadě vyhodnocení souladu	3
	1. se schváleným výběrem nejhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,	
	2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,	
	3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,	
	4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,	
	5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,	
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny č.2	6
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	13
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	14
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	15
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	15
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	16
2.11	<b>Územní plán Černolic- Textová část s vyznačením změn</b> (samostatné stránkování 1-30)	16

### GRAFICKÁ ČÁST

D1 – Koordinační výkres	1:5000
D2 – výkres širších vztahů	1: 10 000
D3 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez č.1	1:5000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 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 Černolic (dále také jen „ÚP Černolic“), v průběhu jeho platnosti byla zpracována 1 jeho změna (změna č.1).

Územní plán Černolic byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), vydán zastupitelstvem obce dne 19. 12. 2012 jako OOP č.1/2012 a nabyl účinnosti 4. 1. 2013.

Dne 20. 2. 2013 byl podán návrh na zrušení Územního plánu Černolic, dne 17. 10. 2014 Krajský soud v Praze vynesl rozsudek č.j. 50 A 7/2013 – 163, kterým část Územního plánu Černolic zrušil v textové i grafické části a dále zrušil část rozhodnutí o námitkách. Na základě tohoto rozsudku rozhodlo zastupitelstvo usnesením č. 17-8-2015/ZO ze dne 19. 8. 2015 o pořízení Změny č. 1 územního plánu Černolic. Změna č. 1 územního plánu Černolic byla vydána zastupitelstvem obce Černolice jako OOP č.1/2017 a nabyla účinnosti dne 10.3.2017.

Požadavek na pořízení Změny č. 2 územního plánu Černolic (dále jen „Změna č. 2 UP Černolic“) vychází z usnesení zastupitelstva obce Černolice č. 19-8-2015/ZO ze dne 19. 8. 2015, pořizovatelem byl určen Městský úřad Černošice, úřad územního plánování. Změna č. 2 má především revidovat stávající podmínky v území a umožnit úpravy, které se zrušenými částmi územního plánu souvisí, avšak nebyly obsaženy v rozsudku a tedy je nebylo možné řešit ve změně č. 1. Proto jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Černolic i Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Černolic, která bude pořizována zkráceným postupem a s prvky regulačního plánu.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 2 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 pr

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

Území obce Černolice je dle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“) součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností (ORP).

Změna č.2 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z Aktualizace č. 1 PÚR ČR. Pro řešení Změny č.1 nevyplývají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR 2008 žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

Z obecně formulovaných Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (PÚR ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1) naplňuje změna č.2 ÚP Černolic zejména požadavky na komplexnost řešení:

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i*

hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- navržené sjednocení funkčního využití území pro bydlení do 2 funkcí -BV-bydlení v rodinných domech - venkovské a SR- plochy smíšené obytné rekreační -s přípustností bydlení za splnění určených podmínek, představuje komplexní řešení. Společně s doplněnými podmínkami prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, stanovenými pro celé území, vytváří předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel i pro přiměřený rozvoj, a zachovává hodnoty i charakter malebného sídla v těsném sousedství přírodního prostředí;

*(19)- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změnou č.2 není navrženo žádné rozšíření zastavitelných ploch, možnost výstavby je orientována dovnitř zastavěného území- do proluk a ploch přestaveb. V řešeném území dochází ke koordinaci veřejných zájmů obce a soukromých zájmů investorů. Změna navrhuje hospodárné využití zastavěného území obce, a zajišťuje ochranu nezastavěného území

### **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**

Změna č.2 ÚP Černolic je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Dopady lokalit změny na nezastavěné území se nepředpokládají, stejně tak jako negativní ovlivnění krajinného rázu nebo přírodních hodnot území.

Obec Černolice má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (vyhodnocení URÚ) slabý sociální pilíř. Jedná se o obec v hlavní suburbanizační zóně hl.m. Prahy s trvalým nárůstem počtu obyvatel. Obec je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území pro rozvoj bydlení. Změna č.2 vychází z reálných možností obce a navrhuje účelné využití území a vyvážený rozvoj, přiměřený velikosti obce a potenciálu území- rozvoj probíhá směrem „dovnitř“-v rámci proluk a ploch přestaveb uvnitř zastavěného území.

Vytváří také předpoklady pro posílení hlavní funkce - bydlení, a zároveň nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území, dochází k doplnění prvků regulačního plánu pro stavby v rámci celého území obce s ohledem na stávající podobu sídla a krajinný ráz, čímž přispívá ke stabilizaci současného stavu a podpoře kvalitativního rozvoje urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot území. Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Obsah změny č.2 ÚP Černolic 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, které částečně reviduje a doplňuje v souladu se Zadáním změny (resp. Zprávou o uplatňování ÚP Černolic).

Návrh změny č.2 územního plánu obce Černolice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

Návrh změny je zpracován na podkladě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černolic, kapitoly E. „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny“.



Zpráva o uplatňování Územního plánu Černolic vychází z požadavku ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Vzhledem k tomu, že byl Územní plán Černolic vydán v roce 2012, přistoupil Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Černolic za období 12/2012 – 3/2018.

## **2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2 NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU**

**SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,  
S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA  
S POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 53 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,  
S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,  
S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,**

### **V návrhu změny č.2 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání:**

[1]

Hranice zastavěného území byla změnou č.2 aktualizována na podkladě mapy KN ke dni 28.9.2018 a je vyznačena ve výkresu Základního členění.

Proluky ve stávající zástavbě a již zastavěné pozemky byly převedeny do zastavěného území, dále byla z důvodu ochrany stávající louky uvnitř obce tato přírodní zeleň vyčleněna ze zastavěného území a převedena do nezastavěného území.

[2]

Byly prověřeno a revidováno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

-bylo eliminováno zařazení stavebních pozemků pro bydlení v zastavěném území do dvou různých ploch s rozdílným způsobem využitím- plochy BI a BV byly sjednoceny do 1 způsobu využití BV- bydlení v rodinných domech-venkovské, které lépe odpovídá stavu v území i koncepci obce.

-bylo zrevidováno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ZS-plochy systému sídelní zeleně-soukromá a vyhrazená:

V platném územním plánu byly v některých lokalitách vymezeny plochy s rozdílným využitím i v rámci jednoho pozemku, což se při posuzování záměrů v území jeví jako nekoncepční, umožňující nejednoznačný výklad a bránící žádoucímu rozvoji v rámci již vymezených pozemků v zastavěném území. Jedná se zejména o plochy vyhrazené zeleně v rámci stavebních pozemků objektů pro bydlení.

(tj.část pozemku BV, část pozemku ZS)

Změnou č.2 jsou tyto plochy sjednoceny pod 1 způsob využití (BV) v souladu se Stavebním zákonem.

- proluky v zastavěném území, z nichž některé byly v ÚP vymezeny jako rekreace nebo bydlení –stav a některé jako soukromá zeleň (ZS)-stav, byly změnou č.2 sjednoceny a převedeny do zastavěných ploch funkce, která je obklopuje.

[3]

Plochy rekreace RI, které jsou součástí kompaktního sídla nebo na něj přímo navazují, byly převedeny do ploch smíšených obytných –rekreačních SR a byly stanoveny podmínky pro změnu stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na trvalé bydlení, resp. pro výstavbu nových RD, což lépe odpovídá kompaktní urbanistické struktuře obce.

[4]

Bylo prověřeno možné využití zastavitelné plochy Z7, plocha smíšené obytné – komerční (SK) pro bydlení a shledáno jako nevhodné. Zástavba rodinnými domy v pásu mezi obcí a silnicí III/11510 by se nevhodným způsobem „vysypala“ z obce směrem do krajiny a došlo by k narušení pohledů na

kompaktní sídlo – zejména od jihovýchodu a to i z dálkových pohledů. Je navržena změna způsobu využití z SK na OM-občanské vybavení- komerční zařízení malá a střední a pro umístování staveb určeny podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu

[4]

Byly částečně doplněny a upraveny Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky, vyplývajícími ze Zadání změny:

Byla stanovena minimální velikosti pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách, zejména s ohledem na možnost dělení velkých pozemků, a s ohledem na vhodnost zástavby menších pozemků uvnitř zastavěného území.

[5]

Byla prověřena potřebnost vymezení ploch s podmínkou zpracování regulačního plánu, zejména s ohledem na rozsah území, která zahrnují, a který po vydání změny č.1 již není velký. Problematiku stanovenou v jejich zadání je možno řešit nástroji územního rozhodování a současně doplněním prvků regulačního plánu do podmínek využití ploch. Tudíž byla tato podmínka u všech dotčených ploch vypuštěna (současně byly vypuštěny přílohy textové části ÚP, tj. Zadání všech regulačních plánů)

[6]

Území obce je pro výstavbu regulováno prvky regulačního plánu, zejména jsou řešeny tvary střech, oplocení pozemků a vymezeny vhodné architektonické výrazové prostředky v souladu s charakterem stávající zástavby- toto je stanoveno v kapitole Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání s prvky regulačního plánu. Toto doplnění regulativů o prvky regulačního plánu zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu.

[7]

Trasa NRBK 56 byla uvedena do souladu se ZÚR Středočeského kraje.

[8]

V souladu se Zadáním byly aktualizovány VPS a VPO v rámci celého území dle aktuálního stavu a platné legislativy.

[9]

Jako lokality změny bylo vymezeno 10 lokalit, z toho:

4 nové plochy přestavby v zastavěném území (Z2-1, Z2-2, Z2-3, Z2-9)

3 vypuštění zastavitelných ploch a převedení (Z2-5, Z2-7, Z2-8)

1 změna způsobu využití v rámci již vymezených zastavitelných ploch územním plánem (Z2-4)

1 změna způsobu využití v rámci již vymezených ploch přestavby územním plánem (Z2-10)

1 lokalita vypuštění plochy územní rezervy (Z2-6)

[10]

Byly prověřeny plochy změn v krajině- jejich vymezení a realizovatelnost: po změně č.1 zůstaly v ÚP 2 pásy změn v krajině (K8b,K14 c a K10bc,), které byly vymezeny jako ochranná a izolační zeleň pro oddělení zastavitelných ploch od přilehlých komunikací. Po vypuštění těchto zastavitelných ploch již jejich vymezení postrádá smysl, tudíž jsou změnou č.2 navrženy k vypuštění.

Naopak jako změny v krajině byly vymezeny části NRBK 56 v úsecích mimo lesní pozemky.

[11]

Bylo prověřeno a upraveno grafické znázornění kultur na plochách, které neodpovídalo skutečnosti (lesní pozemky byly převedeny do ploch NL, aktualizovány plochy NZ, které jsou využívány pro hospodaření na ZPF, a plochy NSp dle stavu v území.

[12]

Vzhledem k hodnotnému krajinnému rázu, poloze zastavěného území obce přiléhající k lesním pozemkům a kvalitnímu přírodnímu prostředí v podobě nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů a také s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou změnou č.2 navrhovány žádné nové zastavitelné plochy. Byly prověřeny podmínky pro vymezení menších rozvojových ploch uvnitř stávajícího urbanizovaného území (ploch přestaveb) s vhodným napojením na stávající veřejnou infrastrukturu bez zásadních nároků na budování nové veřejné infrastruktury. Pro rozvoj obce je účelné využití dosud nezastavitelných proluk v zástavbě, což je změnou v rámci ploch přestavby navrženo ve 4 lokalitách změny.

### **V upraveném návrhu změny č.2 pro opakované veřejné projednání jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající z pokynů pořizovatele**

- 1) Byla upravena formální stránka dokumentace: rozdělena textová a výkresová část dokumentace, výřezy dotčených výkresů byly nahrazeny samostatnými celkovými změnovými výkresy s vyznačením změn (plochy nedotčené změnou č. 2 jsou ve výkresech znázorněny tlumeně a v odstínech šedé):

Základní členění území  
Hlavní výkres  
Konceptce veřejné infrastruktury  
Výkres VPS a VPO

- 2) Do výkresové části byly barevně vyznačeny veškeré změny způsobu využití ploch, ke kterým došlo změnou č.2 v rámci revize a komplexní úpravy stanovených podmínek využití ploch.
- 3) Jako pozemky navrhované k vynětí z PUPFL byla vymezena zastavitelná plocha SR (nově vyznačená jako lokalita Z2-11) mimo aktuálně vymezené zastavěné území (pozemky parc.č. 490/2 a 490/3) a dále (v souladu s požadavkem orgánu ochrany lesa) pozemky v zastavěném území se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích, které jsou v platném územním plánu zaneseny, avšak jejich vynětí z PUPFL dosud neproběhlo (pozemky parc.č.543/2, 507/3, 507/2,507/1, 498/2, 498/3, 498/1).
- 4) Číslování ploch změny č.2 ve změnových lokalitách navazuje v číselné řadě na stávající číslování zastavitelných ploch a ploch přestaveb v platném ÚP, pro lepší orientaci jsou v koordinačním výkresu Odůvodnění změny ještě označeny lokality změny (Z2-1 až Z2-11). Jako lokalita změny Z2-12 bylo v rámci úprav pro opakované VP nově označeno celé území obce (kde změna zahrnuje komplexní úpravu stanovených podmínek využití ploch, vypuštění způsobu využití „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, resp. jeho sloučení s plochami BV do 1 způsobu využití, dále vypuštění způsobu využití ZO-zeleň ochranná a izolační a ZP- zeleň přírodního charakteru, vymezení prvků regulačního plánu).
- 5) Do regulativů ploch NSp byla jako přípustné využití doplněna dopravní infrastruktura.
- 6) Do regulativů ploch BV, SR, OS a OV byla zapracována podmínka, že plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona
- 7) V regulativech ploch NL-plochy lesní byl upraven text Hlavního využití na „lesnické hospodaření a plnění funkce lesa
- 8) Z veřejně prospěšných staveb a opatření byly dle pokynů pořizovatele vypuštěny tyto stavby:  
PO3 - Plocha pro sběrný dvůr (u silnice Před Skalami) / poz.č.261/14 dle KN  
WD1h - úprava a rozšíření stávající komunikace Potoky-Ve Stokách  
WD4 - úseky cyklostezek (náhrada úseku cyklotrasy do Všenor cyklostezkou + hřebenová)
- 9) Západní okrajová část návrhové plochy BV v lokalitě Z2-2 byla převedena do ploch ZS-návrh a část ponechána jako ZS-stav

**V dokumentaci změny č. 2 pro vydání zastupitelstvem jsou zohledněny nepodstatné úpravy, které vyplynuly z vyhodnocení stanovisek a připomínek, uplatněných k opakovanému veřejnému projednání**

- 1) Byl zpřesněn text podmínky v OP lesa takto: plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona
- 2) Do textové i grafické části odůvodnění byla doplněna informace o existenci podzemního vodního zdroje- pramene v Hořejším rybníku
- 3) Do textové i grafické části odůvodnění byla doplněna informace, že celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.
- 4) Byla doplněna legenda grafické části o popis šrafy, vyjadřující zastavitelné plochy určené k vynětí z PUPFL.

## **2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ, KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2**

### **CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2**

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce v plochách lokalit změny. Důvodem pořízení změny č.2 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce ČERNOLICE a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a dále celková revize vymezení ploch v územním plánu, aktualizace zastavěného území, uvedení textové i výkresové části do souladu s platnými předpisy.

Celková koncepce územního plánu je změnou č.2 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP ČERNOLICE je částečně revidována a upravena.

Změna č. 2 je zpracována v dotčených výkresech s vyznačenými změnami ÚP nad aktuální mapou KN. Řešené území – lokality změny č. 2- je vymezeno v grafické části Odůvodnění změny – výkresu D2 – širší vztahy.

#### **2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 28.9.2018, graficky je znázorněna ve výkrese Základního členění území změny č.2.

Proluky ve stávající zástavbě a již zastavěné pozemky byly převedeny do zastavěného území, dále byla z důvodu ochrany stávající louky uvnitř obce tato přírodní zeleň vyčleněna ze zastavěného území a převedena do nezastavěného území.

#### **2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Změna č.2 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP ČERNOLICE ve znění změny č.1.

Vzhledem k hodnotnému krajinnému rázu, poloze zastavěného území obce přiléhající k lesním pozemkům a kvalitnímu přírodnímu prostředí v podobě nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů a také s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu nejsou změnou č.2 navrhovány žádné nové zastavitelné plochy s výjimkou drobné lokality Z2-11. Byly prověřeny podmínky pro vymezení menších rozvojových ploch uvnitř stávajícího urbanizovaného území (ploch přestaveb) s vhodným napojením na stávající veřejnou infrastrukturu bez zásadních nároků na budování nové veřejné infrastruktury. Pro rozvoj obce je účelné využití dosud nezastavitelných proluk v zástavbě, což je změnou v rámci ploch přestavby navrženo ve 4 lokalitách změny.

Trasa nadregionálního biokoridoru K56 v Územním plánu Černolic byla uvedena do souladu se ZUR.

Do koncepce ochrany a rozvoje hodnot obce je změnou doplněno, že celé území obce (lokalita změny Z2-12) je pro výstavbu regulováno prvky regulačního plánu: zejména jsou řešeny tvary střech, oplocení pozemků a vymezeny vhodné architektonické výrazové prostředky v souladu s charakterem stávající zástavby- toto je stanoveno v kapitole Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání s prvky regulačního plánu. Toto doplnění regulativů o prvky regulačního plánu zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu.

Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Způsob řešení změny územního plánu obce Černolice vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce zejména využitím proluk a ploch přestaveb uvnitř zastavěného území. Konkrétní záměry, které budou důsledkem této změny územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území.

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

Celková urbanistická koncepce územního plánu ve znění změny č.1 se nemění a je změnou č.2 respektována a je pouze doplněna. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP ČERNOLICE ve znění změny č.1 je částečně revidována a upravena pro celé území obce (lokalita změny Z2-12). Lokality změny jsou vyznačeny v koordinačním výkrese.

**Tabulka lokalit změny č.2 ÚP Černolice- viz níže:**

Označení Lokality změny/ Označení plochy	Dotčené pozemky parc.č. -k.ú. Černolice	Rozloha lokality (ha)	Způsob využití dle ÚP Černolice -stav po změně č.1	Způsob využití navrhovaný změnou č.2	Nová plocha přestavby v zastavěném území (ha)	Rozšíření (+), zmenšení (-) zastavitelné plochy oproti stavu ÚP po změně č.1(ha)
Z2-1 P25, P11a	74/4, 76/1, 77/1, 81/1, 81/4, 81/8, 68/1,69/2	0,93	ZS – plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená NSp – plochy smíšené nezastavěného území	SR – plochy smíšené obytné - rekreační	0,83	0
Z2-2 P26	91/4, 91/6, 91/7, 91/8	1,44	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí ZS – plochy systému sídelní zeleně soukromá a vyhrazená	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské (návrh) ZS – plochy systému sídelní zeleně soukromá a vyhrazená (návrh) ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	0,79	0
Z2-3 P27	37/2, 40/1, 40/2, 42/1, 42/2 část	0,67	ZS – plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhr.	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské (návrh)	0,67	0
Z2-4 Z7	243/1	1,03	SK – plochy smíšené obytné - komerční	OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0	0
Z2-5	100/37 část, 100/38 část	0,18	DS – dopravní infrastruktura - silniční	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí	0	-0,18
Z2-6	části 246, 247, 248, 249, 250/1, 250/3, 250/4, 250/5, 251/1, 251/2, 251/3,	1,40	NZ – plochy zemědělské – orná půda R8 – plochy územní rezervy – BI – bydlení v RD	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí NZ – plochy zemědělské – orná půda R8 - zrušeno	0	0
Z2-7	279/1,279/4, 279/5,279/6, 279/7, 279/8, 279/9,279/10, 279/11, 279/12	0,43	OS – občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (návrh)	NSr - plochy smíšené nezastavěného území – zeleň s rekreační nepobytovou funkcí RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)	0	- 0,34
Z2-8	261/14 část, 262/1 část	0,21	DS – dopravní infrastruktura - silniční	NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě	0	-0,20
Z2-9 P28	44/3	0,17	ZS – plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské (návrh)	0,17	0
Z2-10 P13	299/3, st.712	0,31	OH – občanské vybavení - hřbitovy	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0	0
Z2-11 Z28	490/2, 490/3, 543/3	0,28	NSr – plochy smíšené nezastavěného území - zeleň s rekreační nepobytovou funkcí	SR – plochy smíšené obytné - rekreační	0	0,28
Z2-12	Celé území obce			Revize a komplexní úprava stanovených podmínek využití ploch, vypuštění způsobu využití BI bydlení v rodinných domech- městské a příměstské, resp. jeho sloučení s plochami BV, vypuštění způsobu využití ZO-zeleň ochranná a izolační a ZP- zeleň přírodního charakteru	0	0
Změna č.2- celkem zastavitelné plochy Změna č.2- Celkem nově vymezené plochy přestavby					2,46	-0,44

Změnou č.2 je urbanistická koncepce doplněna a upravena ÚP v řešených lokalitách: jako lokality změny bylo vymezeno 12 lokalit, z toho:

**4 nové plochy přestavby** v zastavěném území (Z2-1, Z2-2, Z2-3, Z2-9)

**1 nová zastavitelná plocha** (Z2-11)

**celé území obce** (Z2-12)

**vypuštění 3 zastavitelných ploch** a převedení 0,72 ha do nezastavěného území (Z2-5, Z2-7, Z2-8)

1 změna způsobu využití v rámci již vymezených zastavitelných ploch územním plánem (Z2-4)

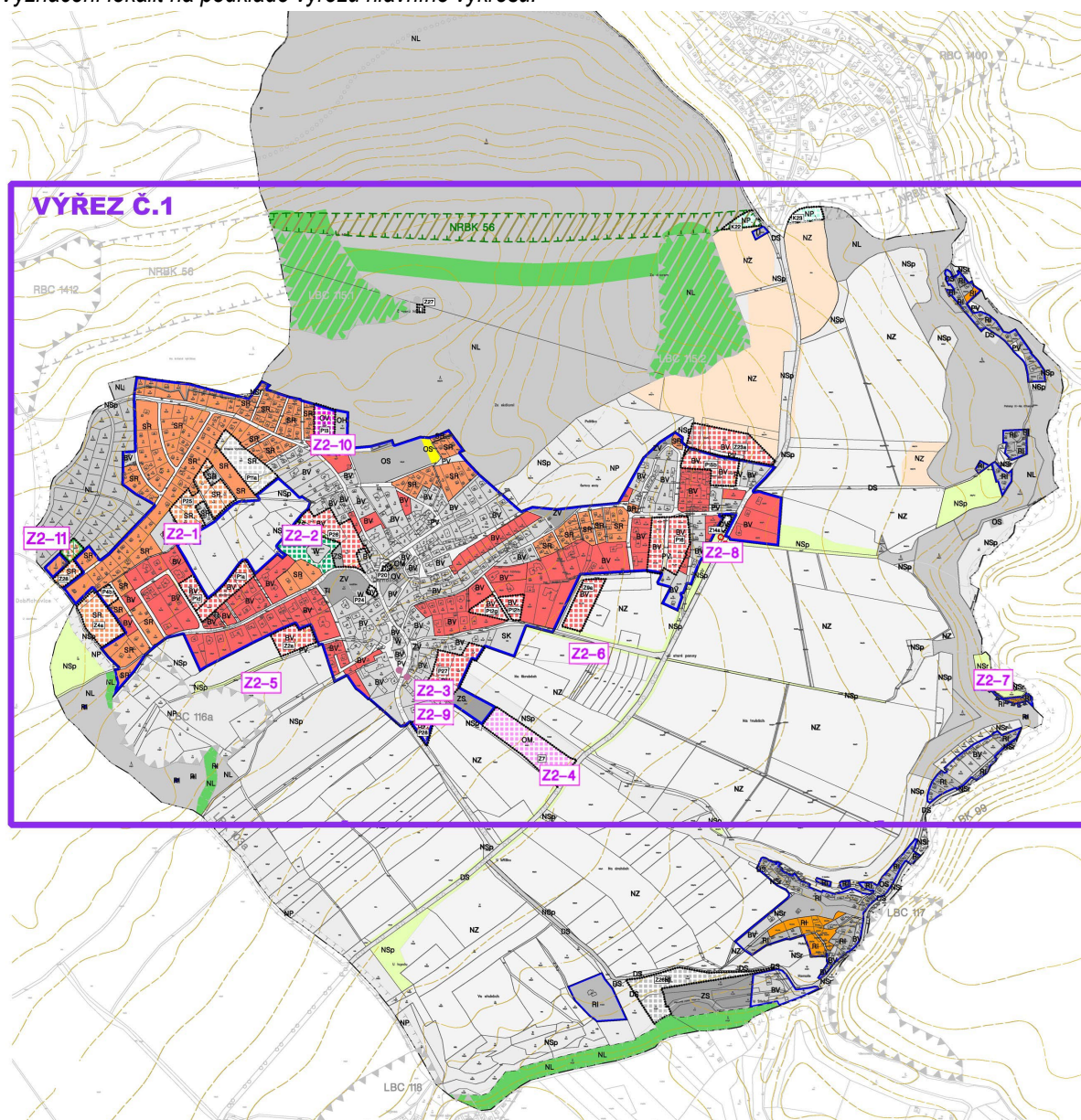
1 změna způsobu využití v rámci již vymezených ploch přestavby územním plánem (Z2-10)

1 lokalita **vypuštění plochy územní rezervy** (Z2-6)

Celková urbanistická koncepce územního plánu je změnou č.2 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP ČERNOLICE ve znění změny č.1 je částečně revidována a upravena.

V lokalitě Z2-2 je aktualizován ÚP v souladu se stavem v území a vymezena **sidelní zeleň** (plocha veřejné zeleně-stav). Ochrana louky -plochy zeleně uvnitř obce je podpořena jejím zařazením do ploch smíšených nezastavěného území - **ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí**.

Vyznačení lokalit na podkladě výřezu hlavního výkresu:





**Lokalita Z2-1**

Je plochou přestavby a nachází se v severní části zastavěného území obce na okraji nezastavěné plochy zeleně-louky. Cílem vymezení lokality je sjednocení funkčního využití ploch v této části území, které zahrnuje doplnění proluk a zahrad pro možnost umístování staveb uvnitř zastavěného území (plocha přestavby P25 na plochy SR-smíšené obytné – rekreační-návrh), a zarovnání již vymezené plochy s navazujícím oplocením (drobné rozšíření plochy přestavby P11a). Část plochy (jižní část pozemku 74/3) je aktualizována do ploch SR-stav. V ploše P11a dochází změnou k vypuštění polohově určených komunikací. Navržené plochy přestavby mají rozlohu 0,93 ha a přímo navazují, resp. jsou obklopeny plochami stejného využití na tuto plochu přestavby. Návrhové plochy veřejných prostranství zajišťují adekvátní dopravní obsluhu nové obytné čtvrti, doplnění ploch zeleně jednak v pásu podél severozápadního okraje plochy, jednak jako pás stromové a keřové zeleně v rámci rozšíření komunikace na Vinici zajistí vhodné zasazení lokality do krajiny.

**Lokalita Z2-2**

Zahrnuje plochu okolo Hořejšího rybníka v severní části zastavěného území obce, část lokality je převedena do ploch ZV veřejné zeleně-návrh (0,65 ha), část (0,79 ha) jako plocha přestavby P26 do plochy BV-návrh a ZS-návrh na okraji nezastavěné plochy zeleně-louky.

**Lokalita Z2-3**

Představuje plochu přestavby P27 v jižní části sídla (jeho zastavěného území) z ploch zahrad na plochy BV-návrh, které vhodně doplní stávající zástavbu RD o plochy s možností výstavby několika rodinných domů bez expanze do nezastavěného území.

**Lokalita Z2-4**

Jedná se o zastavitelnou plochu, vymezenou již platným ÚP, k rozšíření zastavitelných ploch nedochází. Bylo prověřeno možné využití této zastavitelné plochy Z7, plocha smíšené obytné – komerční (SK) pro bydlení a shledáno jako nevhodné. Zástavba rodinnými domy v pásu mezi obcí a silnicí III/11510 by se nevhodným způsobem „vysypala“ z obce směrem do krajiny a došlo by k narušení pohledů na kompaktní sídlo – zejména od jihovýchodu a to i z dálkových pohledů. Je navržena změna způsobu využití z SK na OM-občanské vybavení- komerční zařízení malá a střední a pro umístování staveb určeny podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu.

**Lokalita Z2-5**

V této lokalitě dochází k vypuštění původně vymezené plochy DS pro komunikaci ze zastavitelných ploch, která měla obsloužit návrhovou plochu BV, již z ÚP vypuštěnou v rámci změny č.1. Dojde k jejímu převedení do ploch nezastavěného území (NSp), zůstává ponechána zkrácená plocha PV pro příjezd k ploše Z2a.

**Lokalita Z2-6**

Představuje vypuštění plochy územní rezervy pro bydlení (R8) o výměře 1,4 ha na východním okraji sídla, která po prověření byla vyhodnocena jako nadbytečná a nevhodná. Strategii obce je využívat pro výstavbu v souladu s cíli územního plánování v co největší míře proluky a plochy přestaveb uvnitř zastavěného území.

**Lokalita Z2-7**

V této lokalitě (Potoky) dochází k vypuštění původně vymezené zastavitelné plochy OS-občanské vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení a převedení do ploch nezastavěného území (NSr), zčásti dle stavu v území do ploch RI-stav.

**Lokalita Z2-8**

V této lokalitě dochází k vypuštění původně vymezené plochy pro parkoviště (DS) ze zastavitelných ploch, převedení do ploch nezastavěného území (NSp).

**Lokalita Z2-9**

Představuje plochu přestavby P28 v jižním cípu zastavěného území z ploch zahrad na plochy BV-návrh, s možností výstavby 1 RD. Výměra lokality činí 0,17 ha.

**Lokalita Z2-10**

Jedná se o plochu přestavby P13, vymezenou již platným ÚP, změnou je navrženo převedení ze způsobu využití OH-návrh (původně rozšíření hřbitova) na OV-návrh (určené pro umístění stavby veřejného občanského vybavení, např. MŠ nebo domov pro seniory). Výměra lokality: 0,31 ha.

**Lokalita Z2-11**

Se nachází na západním okraji sídla v chatové oblasti. Zastavitelná plocha tvoří proluku mezi zastavěným územím sídla a odděleným pozemkem pro rekreaci, který tvoří samostatnou plochu zastavěného území. Jedná se tedy o doplnění struktury lokality a propojení zastavěného území. Na části lokality dochází k záboru PUPFL, jeho plocha je ovšem minimální a nachází se vedle stávající plochy rekreace na lesním pozemku. Výměra lokality: 0,28 ha.

**Lokalita Z2-12**

Jako lokalita Z2-12 je zahrnuto celé území obce, změna zde představuje komplexní úpravu stanovených podmínek využití ploch, vypuštění způsobu využití „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, resp. jeho sloučení s plochami BV do 1 způsobu využití, dále vypuštění způsobu využití ZO-zeleň ochranná a izolační a ZP- zeleň přírodního charakteru. Pro celé území dochází vymezení prvků regulačního plánu.

**2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ**

Změnou č.2 není koncepce veřejné infrastruktury, stanovená ÚP Černolice zásadně dotčena.

**KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou zásadně dotčena. Pro obsluhu lokalit změny č.2 je zajištěna dostatečná dopravní obslužnost.

**KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Změnou č.2 se nemění základní koncepce technického vybavení na území obce udaná ve schváleném ÚP ČERNOLICE. Změna č.2 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.

Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.

**VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ**

Celková koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování na území obce není dotčena.

Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod, který je dostatečným zdrojem vody pro stávající zástavbu i plánovaný rozvoj obce. Na základě bilance potřeby vody a vzhledem ke stavu konstrukce jímacího vrtu lze konstatovat, že stávající vrt HV1 je schopen zajistit částečnou rezervu v případě poruchy skupinového vodovodu. Nezbytným předpokladem pro rozvoj rodinného bydlení v zóně SR (plochy smíšené) je zavedení veřejného vodovodu a splaškové kanalizace do těchto lokalit.

V Hořejším rybníku se nachází přirozený podzemní vodní zdroj- pramen, který je vyznačen v grafické části v koordinačním výkresu.

Z hlediska splaškové kanalizace je nutné zajistit posílení kanalizačního systému, tj. přečerpávacích ČS splaškové kanalizace, a zajištění možnosti likvidace dalšího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice, protože je v současné době stanoven limit množství odpadních vod od 500EO.



**ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Zásobování elektrickou energií bude řešeno v projektové přípravě území, a to včetně návrhu polohy nových trafostanic. V plochách změny budou nároky na příkon el. energie vycházet z navrhovaného využití plochy.

**ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM**

Řešené území není plynofikováno, nejbližší potrubí rozvodu plynu VTL je u obce Řitka. Eventuální plynofikace obce je možná napojením přes RS-VTL ze stávajícího VTL plynovodu u Řitky.

**NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Černolice, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů. V lokalitách, řešených změnou, nejsou přípustné stavby a provozy, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.

**KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Změnou č.2 se týká ploch pro občanskou vybavenost v rámci 3 lokalit: v lokalitě Z2-10 dochází ke změně způsobu využití z plochy OH na OV za účelem výstavby objektu veřejné občanské vybavenosti-mateřské školy, v lokalitě Z2-4 dochází ke změně z ploch smíšených obytných komerčních (SK) na plochy OM-občanské vybavení –komerční zařízení malá a střední. V lokalitě Z2-7 je vypuštěna zastavitelná plocha pro OS-obč.vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení.

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Černolice není změnou dotčena.

**KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Změna zachovává a doplňuje koncepci veřejných prostranství platného ÚP, v lokalitě Z2-2 vymezuje plochu veřejné zeleně okolo Hořejšího rybníka (ZV- zeleň na veřejných prostranstvích- návrh).

**2.3.5. 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**

**PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

Změna č.2 neovlivňuje celkovou koncepci uspořádání krajiny.

Trasa nadregionálního biokoridoru K56 v Územním plánu Černolic byla uvedena do souladu se ZÚR Středočeského kraje. Do koncepce ochrany a rozvoje hodnot obce je změnou doplněno, že území obce je pro výstavbu regulováno prvky regulačního plánu. Toto doplnění regulativů o prvky regulačního plánu zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Způsob řešení změny územního plánu obce Černolice vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce zejména využitím proluk a ploch přestaveb uvnitř zastavěného území. Z důvodu ochrany stávající louky uvnitř obce tato přírodní zeleň vyčleněna ze zastavěného území a převedena do nezastavěného území.

**VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků. Změna nevymezuje plochy ÚSES.

**OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Do území nezasahuje žádné záplavové území, rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují. Protierozní opatření na zmírnění negativního projevu vodní a větrné eroze, tj. organizační (vhodné umístění pěstovaných plodin, pásové pěstování plodin či návrhy vegetačních pásů mezi pozemky), agrotechnická a vegetační (půdoochranné obdělávání) a technická (příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže aj.), nejsou předmětem návrhu změny.

**REKREACE**

Změnou nejsou vymezena území pro sport a rekreaci. Zastavitelná plocha pro přírodní sportoviště v osadě Durango je převedena z využití OS do ploch smíšeného nezastavěného území (lokality Z2-7).

**DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

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

**2.3.6. 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.2 byly částečně doplněny a revidovány Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky, vyplývajícími ze Zadáání změny.

Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání jsou změnou částečně upraveny doplněny a uvedeny do souladu s platnou legislativou. (viz kapitola 2.11. tohoto odůvodnění)

Změna č.2 v rámci zjednodušení a revize systému vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vypouští způsob využití „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, současně je změnou č.2 toto využití sloučeno s plochami BV do 1 způsobu využití, dále vypouští způsob využití ZO-zeleň ochranná a izolační a ZP- zeleň přírodního charakteru.

Změna č.2 vymezuje prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce, které je označeno jako lokalita změny Z2-12.

**2.3.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Změnou č.2 vymezuje 1 novou VPS, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit, dále dochází v souladu se Zadááním změny k aktualizaci dle stavu v území a k upřesnění nadřazených VPO v podobě trasy nadregionálního biokoridoru ÚSES NRBK 56 (v ÚP Černolic ve znění změny č.2 označení WU1 a WU2).

Nově byla vymezena VPS WD1i pro komunikaci obsluhující plochu přestavby P16. U VPS WD1d byl upraven rozsah.

Lokální prvky ÚSES byly z veřejně prospěšných opatření vypuštěny, jelikož dle platné legislativy mohou být pouze, z hlediska ne zcela dávné historie, v nevhodném módu „pro vyvlastnění“.

Z veřejně prospěšných staveb a opatření byly dále vypuštěny tyto stavby:

WD1h - úprava a rozšíření stávající komunikace Potoky-Ve Stokách

WD4 - úseky cyklostezek (náhrada úseku cyklotrasy do Všenor cyklostezkou + hřebenová)

**2.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změnou č.2, dochází pouze v souladu se Zadááním změny k aktualizaci Ploch a koridorů s možností uplatnění předkupního práva dle stavu v území.

Z veřejně prospěšných staveb byla vypuštěna plocha pro sběrný dvůr:

PO3 - Plocha pro sběrný dvůr (u silnice Před Skalami) / poz.č.261/14 dle KN

### **2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Změnou č.2 se nestanovují.

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

Zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo příslušným Orgánem požadováno.

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

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č.2.

### **2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Územní plán ve znění změny č. 2 vymezuje prvky regulačního plánu, zakotvené v kapitole Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání s prvky regulačního plánu.

Změna č.2 prvky regulačního plánu vymezuje ve výrokové části pro všechny umísťované stavby na celém území obce (pro všechny stavby platí při jejich umísťování tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce- lokalita změny Z2-12)

#### **podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu (výčet prvků regulačního plánu):**

-v území je možno umísťovat stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce

-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, tvar střech a výšku oplocení

#### tvary střech:

-nad hlavní stavbou jsou v rozsahu min. 60% zastavěné plochy přípustné pouze sedlové, pultové a valbové střechy s minimálním sklonem 20°, rovné střechy nad hlavní stavbou jsou přípustné, avšak pouze s vegetačním pokryvem, vegetační kryt je doporučen i u střech pultových, přičemž žádná z těchto podmínek si neklade za cíl omezit umístění současných moderních architektonicky hodnotných domů

-nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů.

#### barevnost a materiálové provedení staveb:

-povrchy fasád budou omítané, popřípadě obkládané. Kamenný obklad je možný do rozsahu 50% celkové plochy fasád (bez oken). Dřevěný obklad je možný do rozsahu 100 % plochy fasád (přípustné jsou též dřevostavby s výjimkou srubových staveb). Obklad lícovými cihlami je možný do rozsahu 100 % celkové plochy fasád. Je možný též obklad kompaktními deskami nebo cetrisovými deskami v dané povolené barevnosti.

-barevnost fasád je doporučena ve škále: bílá, světle šedá, dále světlé odstíny barev a barva povrchu materiálu obkladu (dřevo, kámen apod.)

-barevnost rámu oken bude volena z neagresivních barev.

-nepřípustná je forma srubových staveb

oplocení pozemků:

- max. výška oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím: 1,8 m,
- výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení
- maximální úsek plného oplocení (pevné zdi): 50% délky uličního oplocení

### **Odůvodnění vymezení prvků regulačního plánu**

Změna č.2 pro celé území doplňuje podmínky prostorového uspořádání touto formou z důvodů ochrany současného charakteru Černolic jako kompaktního sídla, dosud nenarušeného nevhodným typem zástavby, umístěného dopravně v koncové, tj. klidové poloze a v přímém dotyku s krajinnými a přírodními hodnotami.

Sídlo šplhá svahem až po okraj lesního komplexu, lemovaného Černolickými skalami, disponuje exkluzivním výhledem do níže položené krajiny a jeho charakteristikou z dálkových pohledů je rostlým způsobem uspořádaná hladina střech, proložená zelení. Stávající podoba sídla a krajinný ráz nevyvolává potřebu omezovat moderní charakter nové výstavby (zejména rodinných domů), což není ani smyslem vymezení regulačních prvků, avšak navržená regulace (prvky regulačního plánu) určuje zásady objemového řešení staveb s ohledem na nenarušení výše jmenovaných hodnot území. Toto doplnění regulativů o prvky regulačního plánu zajišťuje respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, aniž by bylo nutno uplatnit nástroj Regulačního plánu v rozvojových plochách (resp. plochách přestavby) plošně malého rozsahu, jako jsou vymezeny v ÚP Černolic.

## **2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL**

### **Zábory ZPF:**

Změnou č.2 bude ZPF dotčen v lokalitách Z2-1, Z2-2, Z2-3, Z2-9 a Z2-11.  
(bilance viz níže v tabulce na str.15)

### **Zábory PUPFL:**

1) Jako pozemky navrhované k vynětí z PUPFL byla nově vymezena zastavitelná plocha SR v lokalitě Z2-11 mimo aktuálně vymezené zastavěné území (2 pozemky):

parc.č. 490/2.....642 m2, parc.č. 490/3.....601 m2

Celkově k vynětí z PUPFL ploch, nově vymezených změnou č.2: **0,12 ha**

2) Dále (v souladu s požadavkem orgánu ochrany lesa OŽP MěÚ Černošice) byly k vynětí doplněny také pozemky v zastavěném území se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích, které jsou v platném územním plánu již zaneseny, avšak jejich vynětí z PUPFL dosud neproběhlo.

Jedná se o pozemky parc.č.543/2, 507/3, 507/2,507/1, 498/2, 498/3, 498/1, celkově k vynětí z PUPFL ploch, vymezených v platném ÚP z r.2012: .....**0,53 ha**

Celkem zábor PUPFL (1)+(2).....**0,65 ha.**

Tabulka –bilance záboru ZPF:

Označení Lokality Změny (OZNAČENÍ PLOCH)	Rozloha Lokality změny (ha)	Navrhované využití dle změny č.2, Zábor pro plochy:	Dotčené pozemky zábořem parc.č.dle KN (kú.Černolice)	Nový zábor ZPF (ha)	Změna oproti původnímu stavu záboru ÚP před změnou č.1 (ha)	kód BPEJ	Třída ochrany
<b>Z2-1</b> (P25, část P11a)	0,93	SR	74/4, 76/1, 77/1, 68/1,69/2	0,72	<b>+0,72</b>	4.47.13 4.64.11	V. III.
<b>Z2-2</b> (P26)	0,99	BV,ZS	91/6, 91/8	0,79	<b>+0,79</b>	4.64.11	III.
<b>Z2-3</b> (P27)	0,67	BV	37/2, 40/1, 40/2, 42/1, 42/2 část	0,67	<b>+0,67</b>	4.64.11	III.
<b>Z2-5</b>	0,18	NSp – navrácení do ZPF		0	<b>-0,18</b>	4.47.13	V.
<b>Z2-7</b>	0,43	NSr, RI – navrácení do ZPF, převedení do ZU		0	<b>-0,34</b>	4.68.11	V.
<b>Z2-8</b>	0,21	NSp, TI – navrácení do ZPF, převedení do ZU	261/14 část, 262/1 část	0	<b>-0,20</b>	4.12.12 4.64.11	III. V.
<b>Z2-9</b> (P28)	0,17	BV	44/3	0,13	<b>+0,13</b>	4.47.13	V.
<b>Z2-11</b> (Z28)	0,28	SR	490/2, 490/3, 543/3	0,16	<b>+0,16</b>	4.47.13	V.
			Celkem zábor III. třída ochrany: 1,50 ha Celkem zábor V. třída ochrany: 0,97 ha	Celkem zábor 2,47 ha	<b>Celkem změna záboru: +1,75 ha</b>		

Celkem zábor ZPF ve III. a V. třídě ochrany BPEJ ve změně č.2 činí **2,47 ha**, do ZPF je naopak změnou **navráceno 0,72 ha**. Výsledný nárůst záborů ZPF je tak o **1,75 ha**, a to u půd III. a V. bonity.

## 2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.2 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP.

Změna č.2 je vymezuje většinu změnových ploch BV-návrh a SR-návrh v zastavěném území formou ploch přestaveb. Tím dochází k vhodnému využití proluk a volných ploch uvnitř zastavěného území bez negativních expanzí do okolního nezastavěného území. Změna vymezuje 1 novou zastavitelnou plochu (Z2-11), ve 3 lokalitách jsou zastavitelné plochy naopak vypuštěny (lokality Z2-5, Z2-7 a Z2-8). Změna č.2 tak podporuje koncepci danou ÚP a rozšiřuje možnosti intenzivnějšího využití zastavěného území. Změna č.2 navrhuje účelné využití zastavěného území a přispívá k ochraně nezastavěného území určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území.

## 2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změnou č.2 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany.

### Řešení požadavků požární a civilní ochrany

**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.2 není zásadním způsobem dotčeno řešení zásobování požární vodou, vztahující se k lokalitě 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.2 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.

Jako zdroj požární vody může soužit i Hořejší rybník, který se nachází v těžišti zástavby obce. 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 :**

Změna č.2 nebude mít vliv na již zapracované požadavky civilní ochrany ve stávajícím ÚP.

Změnou č.2 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.2 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

**Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

**Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

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

Při realizaci staveb, které leží na poddolovaném území č.2039 Černolice, bude zajištěn báňský posudek, doporučuje se postupovat podle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaných územích.

**Požadavky na ochranu geologické stavby území**

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

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

S ohledem na charakter lokalit změny č.2 nebyly požadavky na ochranu před povodněmi stanoveny. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

**2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna: 10 listů textové části, 4 listy grafické části , 4 samostatné výkresy

Odůvodnění změny:

16 listů textové části + 30 stran textové části ÚP Černolic s vyznačením změn (kapitola 2.11),

3 samostatné výkresy

**2.11. ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN**

Viz níže (samostatné stránkování 1-30)

## 2.11. ÚP ČERNOLIC- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

**-Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Změny č.2, včetně úprav názvů kapitol, které byly změnou č.2 uvedeny do souladu s platnou legislativou**

**-Kurzívou jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Změny č.1**

**-zeleně jsou vyznačena úpravy pro opakované veřejné projednání**

### Obsah územního plánu

#### A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>Aa) Vymezení zastavěného území</b> .....	3
<b>Ab) Základní Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	3
Ab1) Rozvoj území obce .....	3
Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot .....	3
<b>Ac) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	3
Ac1) Urbanistická koncepce .....	3
Ac2) Vymezení zastavitelných ploch .....	4
Ac3) Vymezení ploch přestavby .....	5
Ac4) Systém sídelní zeleně .....	6
Ac5) Vymezení ploch změn v krajině .....	6
<b>Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b> .....	6
Ad1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava .....	6
Ad2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy .....	7
Ad3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, zásobování plynem, spoje .....	7
<b>Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, nerostů apod.</b> .....	8
Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch .....	8
Ae2) Ochrana přírody a krajiny .....	8
Ae3) ÚSES .....	8
Ae4) Prostupnost krajiny .....	9
Ae5) Protierozní opatření .....	9
Ae6) Ochrana před povodněmi .....	9
Ae7) Rekreace .....	9
Ae8) Dobývání nerostů .....	9
<b>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)</b> .....	10
Af1) Vymezení některých pojmů .....	10
Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání včetně prvků regulačního plánu .....	11
Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání .....	13
<b>Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo</b> .....	28
Ag1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	28
Ag2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit .....	28
Ag3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit .....	29

Ag4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	29
<b>Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....</b>	<b>29</b>
<del>Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění .....</del>	<del>29</del>
Ai) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	29
<del>Ak) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</del>	<del>29</del>
<del>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 .....</del>	<del>29</del>
<del>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. (viz příloha č. 1) .....</del>	<del>30</del>
<del>An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</del>	<del>30</del>
<del>Ao) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....</del>	<del>30</del>
<del>Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....</del>	<del>30</del>

**Přílohy – zadání regulačních plánů**

A1 P1a, P1b, P1c, P1d – Ve slatinách sever – plocha určená pro bydlení .....	31
A2 Z2a, Z2b – Ve slatinách jih – plocha určená pro bydlení .....	34
A3 A1 Z4a, P4b – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci .....	37
A4 A2 Z7 – U křížku – plocha určená pro smíšené komerční využití .....	40
A5 Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení .....	43
A6 Z10a – Pod Dvorem (prokopávka) – plocha určená pro bydlení .....	46
A7A3 P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci .....	50
A8 A4 Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení .....	53
A9 A5 Z25 – Potoky Durango – plocha určená pro sport a rekreaci .....	56

**B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

- B1. Výkres základního členění území 1:5 000
- B2. Hlavní výkres 1: 5 000
- B3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000
- B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

**Obsah odůvodnění územního plánu (v samostatném svazku)**

**C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

- D1. Koordinační výkres 1: 5 000
- D2. Výkres širších vztahů 1:50 000
- D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000



## A Textová část územního plánu

### Aa) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno samostatně dle § 59 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona). Po uskutečnění místního šetření bylo vydáno formou opatření obecné povahy č. 1/2008 (OOP nabylo účinnosti dne 30. ledna 2008). Pro územní plán bylo zastavěné území projektantem v několika případech upraveno (rozšířeno) podle stavu. Zastavěné území je přehledně znázorněno ve výkresu č. B1 – Výkres základního členění území, č. D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a rovněž v dalších výkresech.

Hranice zastavěného území ~~byla aktualizována změnou č.2-a~~ je zakreslena ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu a zachycuje stav k 28.9.2018.

### Ab) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Ab1) Rozvoj území obce

Pro zachování stávajícího charakteru menšího sídla byla stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – nové plochy pro bydlení v rozsahu max. do ~~400 RD~~ 50 RD.

Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura - především zajištění nových vodních zdrojů (v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce) a limitní kapacita kanalizačních přípojek.

K rozvoji území obce by mělo výrazně přispět rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu, jako je cykloturistika a turistika. Územní plán vytváří předpoklady pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby CR, penziony, stravování apod. – zároveň i pro vytvoření pracovních příležitostí v místě). Dále se předpokládá i rozšiřování a zkvalitňování turistické vybavenosti (sít' pěších a cyklostezek), budování dalších naučných a tematických stezek, revitalizace veřejných prostranství.

#### Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále vyhlášené maloplošné ZCHÚ (přírodní památka Černolické skály) a jiné přírodní hodnoty (Přírodní park Hřeben). Dále je snaha ochránit potenciální kulturní památky včetně archeologických. Největší pozitivní kulturní hodnotou obce je zapojení struktury obce do přírodního prostředí a soulad její siluety s panoramatem krajiny. Jako urbanisticky hodnotné území je vymezena zástavba kolem nepravidelné návsi s rybníčkem a kapličkou. K zásadám ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a souborů patří také hledisko urbanistických souvislostí, tzn. snaha o příznivé začlenění jejich okolí. Rovněž je nutné chránit hodnotné objekty lokálního významu přispívající k identitě území (kaplička na návsi, hřbitovní kaple, křížek při rozcestí silnic pod obcí), lokality s hodnotnými stromy, významné krajinné prvky a další, ve smyslu zásad ochrany krajiny a přírody. Podrobněji viz příslušná kapitola Cf6) části Odůvodnění územního plánu.

### Ac) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### Ac1) Urbanistická koncepce

Je založena na prvořadém využití zastavěného území – existujících proluk a dalších pro zástavbu vhodných, dosud nevyužitých ploch. Kromě toho jsou navrženy další zastavitelné plochy zčásti vycházející z přijatelných požadavků vlastníků pozemků, zčásti to jsou plochy doplňující stávající urbanistickou koncepci sídla. ~~Plošně největší jsou navrženy 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).~~ Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je oproti některým jiným sídlům v okolí a vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. že zůstane

zachován charakter menší obce rozprostřené lineárně v mírném svahu pod zalesněným hřbetem pohoří Hřebeny. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu s přijatelnými záměry konkrétních vlastníků.

~~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 různě velkých pozemků s vybaveností a vazbou na krajinu při zachování příznivých pohledů na Černolické skály.~~

Rozvoj dalších rekreačních chat je v území nevhodný, chaty se navrhují jen velmi omezeně (několik ploch – většinou jen jako dostavby volných pozemků v rámci existujících chatových lokalit).

Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou ~~změnou č.2~~ vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.

V zastavěném území obce se klade důraz na zkvalitnění prostředí ve smyslu vytvoření předpokladů pro optimální využívání ze strany obyvatel, rekreatů a návštěvníků (návrh nových, resp. usměrnění provozu na šířkově nestandardních místních komunikacích, rehabilitace veřejných prostorů, doplnění občanské vybavenosti, apod.). Kromě jedné plochy pro komerční aktivity malé a střední - OM ~~občanské vybavení- komerční zařízení malá a střední~~ - se žádné výrobní a skladové plochy nenavrhují. Konceptce uspořádání krajiny respektuje stávající členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch je dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků s hierarchickým členěním (vč. ÚSES).

#### Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy (Z) jsou uvedeny v následující tabulce, včetně zrušených návrhových ploch. ~~Pro přehlednost a lepší identifikaci je uvedeno i původní číslování ze zadání, resp. návrhu ÚP pro společné jednání.~~

#### Seznam zastavitelných ploch (Z) ~~ve znění změny č.2~~

Poř. čís. dle ÚP	Pův.-označ	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíně- nost RP
Z2a	<del>Z2b, část Z2a</del>	BI-BV	0,36	3	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, rovněž v omezeném rozsahu pro max. 3RD	RP.....
Z2b	<del>část Z5</del>	DS-PV	<del>0,25</del> 0,06		přístupová komunikace pro plochu Z2a <del>s obratištěm</del> <del>-část vypuštěna ze zastavitelných ploch</del> lokalita změny: Z2-5	
	<del>Z3</del>				zrušeno	
Z4a	<del>Z4a</del>	RI-SR	0,59	(chata) 1RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
Z7	<del>Z7</del>	SK OM	1,03		Plocha pro komerční zařízení malá a střední plocha smíš. komerční, bez možnosti bydlení, v případě plošné zástavby (více než 1 hlavní stavba) podmíněno RP-Lokalita změny: Z2-4	RP
Z9a	<del>Z9</del>	BI BV	0,44	4	velká rozvojová plocha severně od Všenorské ul. pro max. 23 RD, k dořešení RP společně s plochou P16 (severně), v omezeném rozsahu pro max. 4RD	RP.....
Z10a	<del>Z10</del>	BI	9,1	30	výstavba ucelené skupiny RD v izolované poloze vůči sídlu, podloženo studií komplexního urb. řešení se zapojením celku do krajiny, součástí bude plocha veř. vybavenosti (MŠ apod.) – k dořešení RP	RP
Z14a	<del>část Z14</del>	OV	0,04		plocha pro sběrný dvůr s omezeným využitím (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u křiž. pod N. Dvorem	
Z14b	<del>část Z14</del>	DS	0,21		plocha pro parkoviště (Černolické skály) Lokalita změny: Z2-8	
Z21a	<del>část Z21</del>	BI	0,14	4	zástavba pozemku při silnici pod Novým Dvorem pro 1 RD -převedeno změnou č.2 do zastavěného území v rámci aktualizace	
Z23a	<del>Z23</del>	BI BV,PV	0,78 0,81	4	plocha pro výstavbu max. 4 RD za Novým Dvorem (severně) –omezený rozsah oproti předchozímu návrhu	RP
Z25	<del>Z25</del>	OS	0,49		přírodní sportoviště v lok. Durango – zahrnuje areál s rekr. hřištěm a možné další doprovodné funkce (občerstvení, malý přír. amfiteátr) -vypuštěno ze zastavitelných ploch změnou č.2- Lokalita změny: Z2-7	RP
Z26a	<del>Z26</del>	RI	0,88		plocha pro individuální rekr. Ve Stokách – návaznost na zahradu RD	
Z26b		DS	0,34		úprava a rozšíření obslužné komunikace do lokality Ve Stokách -převedeno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
Z27	<del>D27</del>	TI	0,02		požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí	
<del>Z28</del>		SI	0,28	3 chaty RD IS	dostavba proluky lokality U Obrázku chatami nebo rodinnými domy Lokalita změny: Z2-11	

Územní plán **ve znění změny č.2** nevymezuje žádné plochy územních rezerv.

Jediná plocha územní rezervy je vymezena jižně od plochy Z9a, pro výhledovou zástavbu při Všenorské ul., o rozloze cca 1,4 ha. Určení této plochy je **BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech**.

### Ac3) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbové plochy (P) jsou vymezeny lokality nacházející se v zastavěném území. Jako skutečně přestavbovou plochu (v užším významovém smyslu) lze označit **plochu P15a – Nový Dvůr (již probíhající přestavba byv. hospodářského areálu na byty) a případně část plochy P16 – území bývalého teletníku** (navrženo rovněž využití pro bydlení, služby apod.).

Územní plán navrhuje následující plochy přestavby (tj. plochy změn v zastavěném území):

Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P) **ve znění změny č.2**

Poř. čís. dle ÚP	Pův. označ.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
P1a	Z1e, část Z1a	BI BV	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. 5RD -převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace -převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	RP.....
P1b	část Z1a	BI	0,26	4		
P1c						
zrušeno						
P1d	část Z1a	BI BV	0,21	2		
P1e	Z12a	BI	0,24	2		
P1f	Z12b	BI	0,49	2		
P4b	Z4b	RI SR	0,12	1 chata/ RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
P11a	část Z11	RI SR	0,37	6 8 chat/RD	dostavba chatové lokality v severní části území <b>—v souladu s dřívější studií</b>	RP
P11b	část Z11	RI	0,09	2 chaty		
P11c	část Z11	DS	0,07			
P12e	Z12e	BI	0,08	4	zástavba proluky ve Všenorské ul. pro 1 RD-převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P12d	Z12d	BI	0,06	4	zástavba proluky v ul. Pod Hůrkou pro 1 RD-převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P12g	Z12g	BI BV	0,39	2 1	zástavba 2 poz. u penzionu mezi ul. Pod Hůrkou a Všenorskou (2 1 RD) -zčásti převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P12h	Z12h	BI BV	0,16	1	zástavba pozemku ve Všenorské ul. pro 1 RD	
P12i	Z12i	BI	0,13	2	zástavba 2 pozemků v ul. Ke skalám, u kříž. pod N. Dvorem, pro 1-2 RD -převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P12j	Z12j	BI	0,09	4	zástavba pozemku v ul. Ke dvoru pro 1 RD-převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P13	Z13	OH.OV	0,33		plocha obč.vybavení pro <b>rozšíření hřbitova</b> – školku, domov pro seniory Lokalita změny: Z2-10	
P15a	část P15	BI	0,53	40	<b>brownfield</b> – areál Nového Dvora, skupina 10 RD, již v realizaci - převáděno změnou č.2 do stavu v rámci aktualizace	
P15b	část P15	BI BV	0,58	5	<b>rozvojová plocha</b> ve vazbě na areál Nového Dvora	
P16	P16	BI BV,PV	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD, <b>k dořešení RP společně s plochou Z9a (jižně)</b>	RP.....
P20	Z20	DS	0,02		námět úpravy veř. prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště	
P23b	malá část Z23	DS PV	0,05		obslužná komunikace pro plochu Z23a	
P24	Z24	OV	0,06		obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.	
P25		SR	0,83	6	dostavba chatové lokality Nad Rybníkem chatami nebo rodinnými domy Lokalita změny: Z2-1	
P26		BI BV, Z3	0,79	1	rozvojová plocha pro bydlení v lokalitě u hořejšího rybníku Lokalita změny: Z2-2	
P27		BI BV	0,67	4	přestavba stávajících zahrad na plochy bydlení v lokalitě Na škrobách Lokalita změny: Z2-3	
P28		BI BV	0,17	1	přestavba stávající zahrady u ulice Hlavní na plochu bydlení Lokalita změny: Z2-9	

#### Ac4) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně v obci je již založen a je funkční.

Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové plochy – většinou jako součást ploch změn v krajině.

Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). ~~Podél navrhovaných významnějších místních obslužných komunikací v plochách Z2a, Z9a, P16 a Z10a se požaduje návrh oboustranných min. 2 m širokých pásů zeleně. ....~~ Podél ~~ostatních~~ navrhovaných místních obslužných komunikací bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně. Dále je třeba zkvalitnit stávající plochy. **V centrální části obce je vymezena plocha ZV-zeleně veřejná s cílem** zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu veřejné území severozápadně od centra - kolem rybníčku.

#### Ac5) Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině (tzn. plochy pro zeleň vesměs v nezastavěném území):

Seznam ploch změn v krajině (K)

Poř. čís. dle ÚP	Pův. označ.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
K0b	malá část Z9	ZO	0,24		izolační zeleň kolem plochy Z9a (jižní a vých. okraj)	
K40b	malá část Z10	ZO	0,17		izolační zeleň kolem plochy Z10a podél silnice (západní okraj)	
K40c	malá část Z10	ZO	0,24			
K14e	část Z14	ZO	0,08		izolační zeleň při silnici	
K40	D40	VV	0,06		návrh nové retenční plochy na Černolickém potoce, revitalizace vodního toku	
K21b	část Z21	ZS	0,19		zahradka (nezastavitelná část pozemku) u Z21a	
K22		NP	0,16		doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56	
K23		NP	0,18		doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56	

#### Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

##### Ad1) Doprava

Koncepce dopravy zůstává bez podstatných změn. Na vyšší komunikační síť je obec napojena silnicí III/11510, procházející východně mimo zástavbu. Zastavěné území obce je napojeno krátkým zaslepeným úsekem silnice III/11514 na III/11510 dvěma křižovatkami. Silniční síť je stabilizovaná.

Návrh nové komunikační sítě obsahuje vesměs obslužné komunikace v rozvojových plochách. V převažující míře ulic obytného charakteru bude uplatněno též uspořádání bez výškového rozlišení vozovky, tj. s preferencí pěšího provozu (obytné ulice). ~~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.~~ Podél navrhovaných místních obslužných komunikací bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně.

Výstavba v zastavitelné ploše Z26a je podmíněna **úpravou a rozšířením stávající komunikace vybudováním kapacitní přístupové komunikace s napojením na silnici III/11510.**

Parkování a odstavení vozidel bude řešeno v rámci nových lokalit povinností zajistit pro každý byt min. jedno parkovací stání nebo garáž na vlastním pozemku. Ve stávající zástavbě se navrhuje parkovací stání ~~u silnice pod Novým Dvorem (Z14b) a~~ v centru u obecního úřadu (P20). ~~Ostatní požadavky budou konkretizovány v rámci ploch, kde je pro rozhodování o změnách jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu.~~

Současný systém obsluhy hromadnou dopravou osob se nijak výrazně nezmění. Pro obsluhu nové plochy Pod Dvorem je navrženo zřízení nové autobusové zastávky linky PID 448 na silnici III/11510.

Pro cykloturistiku je navrženo doplnění, resp. změna stávající cyklotrasy 8129 (nebezpečný úsek vedený po silnici do Všenor je nahrazen úsekem cyklostezky v lese, podmíněno pokračováním na k. ú. Všenory). Lesní zpevněná cesta je navržena jako hřebenová cyklostezka s in-line dráhou (Černolice – Řevnice).

~~Chodník je navržen podél silnice od Nového Dvora k lokalitě Z10a (Pod Dvorem), s návazností směr Všenory – pěší cesta severozápadním směrem (návaznost na stávající zpevněnou komunikaci)~~  
Dále je navržena obnova „Zlatokopecké stezky“ údolím Všenorského potoka a další historické (především lesní) cesty.

## Ad2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

~~Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod, který je dostatečným zdrojem vody pro stávající zástavbu i plánovaný rozvoj obce.~~ Na základě bilance potřeby vody a vzhledem ke stavu konstrukce jímacího vrtu lze konstatovat, že stávající vrt HV1 je schopen zajistit částečnou rezervu v případě poruchy skupinového vodovodu. požadované množství vody pro stávající zástavbu.

~~Nezbytným předpokladem pro rozvoj rodinného bydlení v zóně SR (plochy smíšené) je zavedení veřejného vodovodu a splaškové kanalizace do těchto lokalit.~~

~~Nezbytným předpokladem pro další bezprostřední rozvoj obce je zajistit stabilní a kvalitní zdroje pitné vody, především prověřit vydatnost a kvalitu průzkumného vrtu HV2 (jihozápadně cca 150–250 m od stávajícího vrtu HV1) a jeho následné zapojení do vodovodního systému obce, zajistit jeho ochranu a vyhlásit OP.~~

~~Do budoucna je z hlediska zajištění kvalitní pitné vody nezbytné zajistit nové zdroje pitné vody, např. zprovoznění dalšího vrtu, který by pokryl zvýšenou potřebu pitné vody. Nejvhodnějším řešením se jeví připojení obce na Mníšecký skupinový vodovod. Dalším nezbytným předpokladem bude vybudování nového vodojemu, jehož velikost se bude odvíjet od výhledového rozvoje. Předpokládaná velikost bude v rozmezí od 120–150 m<sup>3</sup> a bude upřesněna na základě koordinace výstavby infrastruktury pro nové rozvojové plochy.~~

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Z hlediska splaškové kanalizace je nutné zajistit posílení kanalizačního systému, tj. přečerpávacích ČS splaškové kanalizace, a zajištění možnosti likvidace dalšího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice, protože je v současné době stanoven limit množství odpadních vod od 500EO.

## Ad3) Energetika

Elektroenergetika:

### Návrh

V současné době je v řešeném území zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby u tří trafostanic – označ. v situaci TS-P1, -P2, -P3 vč. přívodních kabelů 22kV. Tyto TS jsou zahrnuty do celkového řešení zásobování obce elektřinou.

Výstavba trafostanic bude v dílčích etapách dle potřeby.

### Nové a nahrazené trafostanice

Mimo uvedené trafostanice označené TS-P1, -P2, -P3 jsou v území navrženy další nové trafostanice označené TS-N1 až TS-N5 a dále je navržena výměna stávajících stožárových trafostanic za trafostanice kabelové. Navrhovaná TS-P2 je navržena jako venkovní průběžná ve stávajícím venkovním vedení.

Stávající trafostanice (PZ\_3457, PZ\_4275), které budou nahrazeny stanicemi kabelovými umístěnými poblíž stávajícího stanoviště se zruší včetně stávajících venkovních přípojek.

Velikost osazených traf v jednotlivých trafostanicích bude určena dle potřeby.

### Nový kabelový rozvod VN 22 kV

Nové a vyměněné trafostanice budou napájeny novým kabelovým vedením 22kV v okruzích. Trafostanice budou napojeny smyčkově. Kably okruhů se napojí nově zřízenými svody z venkovního vedení.

Plyn:

Řešené území není plynofikováno, nejbližší potrubí rozvodu plynu VTL je u obce Řitka. Eventuální plynofikace obce je možná napojením přes RS-VTL ze stávajícího VTL plynovodu u Řitky.

## **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**

Územní plán pouze zařazuje nezastavitelné území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro:

- zajištění územní ochrany prvků ÚSES (= plochy přírodní),
- hospodářské a rekreační funkce (= plochy lesní),
- zajištění pozvolné přechodové zóny mezi sídlem a krajinou,
- celkové začlenění sídla do obrazu krajiny,
- posílení retenční funkce území a další funkce (= plochy smíšené nezastavěného území),
- hospodaření na zemědělských pozemcích, výsadba ovocných stromů podél cest, opatření zvyšující retenci území, krajinářská a protierozní opatření a další (= plochy zemědělské).

Konkrétní změny jsou menšího rozsahu a jsou patrné z grafické části a z popisu jednotlivých záměrů.

### **Ae2) Ochrana přírody a krajiny**

V řešeném území se nachází maloplošné zvláště chráněné území - **přírodní památka Černolické skály** (kód: 2248, rozloha: 2,2178 ha, vyhlášeno nařízením býv. Okresního úřadu Praha – západ ze dne 19. 12. 2002). Řešením územního plánu nedojde k ovlivnění této přírodní památky.

Velká část řešeného území leží v **Přírodním parku Hřebený** (vyhlášen 11. 11. 2009 na základě schválení Radou Středočeského kraje). Z podmínek ochrany přírodního parku lze dovodit skutečnost, že z nich nevyplývá zákaz vymezení zastavitelných ploch, pokud pro ně stanovené podmínky nebudou v rozporu s:

- o důvodem vyhlášení přírodního parku
  - o podmínkami ochrany přírodního parku, které jsou relevantní na úrovni územního plánu.
- ~~Týká se ploch Z10a a Z25 – podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kap. Af).~~

Na území obce nejsou vyhlášeny památné stromy ani zde nejsou evidovány lokality s výskytem zvláště chráněných druhů nebo nerostů.

### **Ae3) ÚSES**

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability v řešeném území jsou již většinou vymezeny, a to jako závazné (prvky ÚSES vymezené v územních plánech sousedních obcí – pro zajištění návazností prvků na sousedních katastrech), zbývající prvky jsou převzaty z okresního generelu ÚSES k upřesnění jejich vymezení.

Na zpracovávaném území se nacházejí tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- Nadregionální biokoridor NRBK 56 (Karlštejn, Koda – K59). Celé řešené území leží v jeho ochranném pásmu,
- Lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru: LBC 115.1 a LBC 115.2 (náhrada biocentra označeného v generelu LBC 115),
- Lokální biocentrum LBC 116a (oproti generelu zpřesněno, zmenšeno a přizpůsobeno parcelaci pozemků)
- Lokální biokoridory 100a, 102a, 103a.
- Pro zajištění funkčnosti je navrženo rozšíření LBC 118 v souladu s okresním generelem, tato úprava vyžaduje koordinaci rovněž na k. ú. Řitka (podrobněji viz odůvodnění ÚP).



#### Ae4) Prostupnost krajiny

Návrh územního plánu respektuje síť stávajících cest, které nebudou narušeny. ~~Pěší propojení Černolic a Všenor bude v souvislosti s výstavbou obytné lokality pod Novým Dvorem řešeno novým chodníkem s napojením na místní komunikaci do Všenor.~~ Stávající úsek cyklotrasy je navržen převést ze silnice III/11510 (s nebezpečnou zatáčkou) na lesní úsek cyklostezky do Všenor.

#### Ae5) Protierozní opatření

Protierozní opatření spočívají v zachování, resp. obnovení mezí, zejména v území východně od silnice Řitka – Všenory, kde krajina s intenzivní zemědělskou výrobou má malou retenční schopnost. Dochází tak k nežádoucím vlivům na vodní režim – rychlý odtok, vodní eroze půdy, zanášení vodních toků a svodnic.

#### Ae6) Ochrana před povodněmi

Povodňové nebezpečí v řešeném území nepředstavuje významnou hrozbu. Potenciální omezení pro využitelnost území vyplývá pouze pro většinou chatovou zástavbu v údolí Všenorského potoka, kde hrozí lokální záplavy (záplavové území nebylo vyhlášeno.).

Náprava spočívá v realizaci opatření a zásad eliminujících případné vlivy povodní – v daném případě zejména snížením rychlého odtoku (obnova mezí a vybudování retencí v krajině), a to na území odvodňovaném Všenorským potokem i mimo řešené území.

#### Ae7) Rekreace

Pobytová rekreace ve formě individuálních rekreačních chat je stabilizovaná hlavně v údolí Všenorského potoka a severozápadně od sídla. S ohledem k přetíženosti území a většinou nevhodným nebo obtížným podmínkám umožňujícím zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury pro další zástavbu, je další rozvoj staveb pro individuální rekreaci nežádoucí. Výjimkou jsou drobnější doplnění ploch Pod lesem (Z4a, P4b), U Hořejšáku (P11a, P11b) a Potoky – Ve stokách (Z26a) – návaznost na zahradu rodinného domu. Odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit je nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení (za předpokladu polohy v ploše RI stav a splňujících tzv. regulativy). ~~Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou změnou č.2 vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.~~

Stabilizovaný (bez nároků na plošný rozvoj) je fotbalový areál SK Černolice. Existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci (pěší turistika, cykloturistika, horolezectví). Pro krátkodobou každodenní rekreaci je navrženo několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality - dětská hřiště (v části prostoru parku – vazba na plochu Ve Slatinách, Pod dvorem). ~~V chatové osadě Durango je navrženo přírodní sportoviště s doprovodnými funkcemi (občerstvení, přírodní amfiteátr).~~ Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu v obci se v rámci regulativů umožňuje využít většinu stávajících i návrhových ploch.

#### Ae8) Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v řešeném území evidována žádná chráněná ložisková území, dobývací prostory ani poddolovaná území.

## 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)*

### Af1) Vymezení některých pojmů

**Nerušící funkcí** se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

**Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení** se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

**Zastavěným územím** se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkresu B1 – Základní členění území a B2 - hlavním výkresu.

**Zastavěnou plochou** se rozumí plocha zastavěná stavbou (budovou) a jinými objekty vč. přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí, tzn. nezahrnuje zpevněné plochy.

**Zpevněnou plochou** se rozumí zpravidla nepropustná nebo polopropustná plocha (chodníky, parkoviště, přístupové komunikace na pozemku, apod.), u níž není možné přímo zasáknout dopadlou srážkovou vodu. Voda je sváděna z těchto ploch, akumulována nebo vhodně zasáknuta mimo tyto plochy (nebo pod nimi pomocí zasakovacích zařízení), nebo odváděna do kanalizace.

**Izolační (ochrannou) zelení** se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

**Doprovodnou zelení** se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, která má estetickou, krajinnotvornou, případně protierozní funkci.

**Rozvojovými plochami** se souhrnně označují zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jsou to plochy, kde se zejména odehrává nový rozvoj obce, tj. kde dochází ke změnám využití území.

**Objektem** se rozumí budova, dům, stavba, jejich soubor apod.

**Omezujícími prvky přírodního charakteru** jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

**Omezujícími prvky technického charakteru** jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastruktury stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

Pod pojem **srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“



Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro umístování staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů.

### Regulace funkčního využití

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů a vyhlášek.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 139, § 128 - 131 (údržba stavby, odstranění stavby) a opatření stavebního zákona týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny ve výkresu B2 - hlavním výkresu.

Kromě konkrétních podmínek využití jednotlivých ploch (viz dále) jsou pro celé řešené území nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro obytná území jsou nepřipustné:

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisí s obsluhou a funkcí obytné zóny

### Zvláštní požadavky na využití území

Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 5 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

## Regulace prostorového uspořádání

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí obce ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území tak, jak jsou uvedeny v grafické části územního plánu Černolic.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na plochách s rozdílným způsobem využití určených k zastavění procentní podíly, určující míru využití území:

**Maximální procento zastavění** určuje největší možný podíl zastavitelnosti pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu. Nezahrnuje zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy).

**Podíl nezpevněných ploch** – určuje minimální podíl zeleně (bez zastavěných a zpevněných ploch).

V některých případech mohou být podmínky doplněny pro příslušnou plochu dalšími konkretizovanými ustanoveními.

Pro všechny plochy platí, že v případě etapového řešení musí být minimálních podílů zeleně dosaženo i v rámci jednotlivých etap.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, atp.) oproti původnímu terénu. Pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

~~Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci zón (regulační plány).~~

Nedojde k umístování nadzemních vedení sítí, rozvody budou řešeny ukládáním do země (kabelizací).

Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce. Nové průmyslové a komerční zóny se v obci nenavrhují. Pokud by se přesto některé stavby ve vymezených kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití těmto typům zón blížily, musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí – tzn. přizpůsobení se velikostí hmot, měřítkem, výškou, užitými materiály apod.

Základní podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci následující kapitoly *Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání*.

**Pro všechny stavby dále platí při jejich umístování tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce:**

### podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu:

v území je možno umístovat stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce

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, tvar střech a výšku oplocení

#### tvary střech:

nad hlavní stavbou jsou v rozsahu min. 60% zastavěné plochy přípustné pouze sedlové, pultové a valbové střechy s minimálním sklonem 20°, rovné střechy nad hlavní stavbou jsou přípustné, avšak pouze s vegetačním pokryvem, vegetační kryt je doporučen i u střech pultových, přičemž žádná z těchto podmínek si neklade za cíl omezit umístění současných moderních architektonicky hodnotných domů

nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů.

#### barevnost a materiálové provedení staveb:

povrchy fasád budou omítané, popřípadě obkládané. Kamenný obklad je možný do rozsahu 50% celkové plochy fasád (bez oken). Dřevěný obklad je možný do rozsahu 100 % plochy fasád (přípustné jsou též dřevostavby s výjimkou srubových staveb). Obklad lícovými cihlami je možný do rozsahu 100 % celkové plochy fasád. Je možný též obklad kompaktními deskami nebo cetrisovými deskami v dané povolené barevnosti.

barevnost fasád je doporučena ve škále: bílá, světle šedá, dále světlé odstíny barev a barva povrchu materiálu obkladu (dřevo, kámen apod.)

barevnost rámu oken bude volena z neagresivních barev.

nepřípustná je forma srubových staveb

#### oplocení pozemků:

max. výška oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím: 1,8 m,

výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení

maximální úsek plného oplocení (pevné zdi): 50% délky uličního oplocení

### Ochrana krajinného rázu

K základním podmínkám ochrany krajinného rázu patří dodržení měřítka staveb, charakteru venkovské zástavby, výšková regulace, intenzita využití pozemků v plochách a ochrana nezastavěných ploch.

Mimo zástavbu obce budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem, přičemž za nejhodnotnější krajinný prvek lze považovat přírodní památku Černolické skály, dále údolí Všenorského potoka.

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

Územní plán stanovuje několik kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. Kategorie ploch odpovídají metodice "MINIS" (zastoupeny jsou pouze vybrané kategorie, vyskytující se v řešeném území):

*Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle §4 - §19 vyhlášky č.501/2006Sb. byly rozšířeny o další druh plochy, což umožňuje §3, odst. 4 vyhl. č.501/2006 Sb. Tímto druhem plochy jsou „plochy systému sídelní zeleně“. Naproti tomu např. „plochy smíšené výrobní“, „plochy těžby nerostů“ a „plochy specifické“ nejsou v územním plánu uplatněny.*

~~BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské~~  
(změnou č.2 sloučeno s plochami DV do 1 způsobu využití)

**BV** – bydlení – v rodinných domech – venkovské

**SR** – plochy smíšené obytné – rekreační

**RI** – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

*v grafice je ještě odlišeno (pouze šrafováním plochy):*

**RI** – rekreace – pl. staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích

**OV** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

**OM** – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

**OS** – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

**OH** – občanské vybavení – hřbitovy

**PV** – veřejná prostranství

**SK** – plochy smíšené obytné – komerční

**DS** – dopravní infrastruktura – silniční

**TI** – technická infrastruktura – inženýrské sítě

**ZV** – zeleň – na veřejných prostranstvích

**ZS** - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená

~~ZO – zeleň – ochranná a izolační~~

~~ZP – zeleň – přírodního charakteru~~

**VV** - plochy vodní a vodohospodářské

**NZ** – plochy zemědělské – orná půda

**NL** - plochy lesní

**NP** – plochy přírodní – louky

**NSr** – plochy smíšené nezastavěného území – zeleň s rekreační nepobytovou funkcí

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

Pro jednotlivé kategorie ploch (stávajících i navržených) jsou stanoveny následující **podmínky pro funkční využití** s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, popřípadě nepřípustného využití nebo podmíněně přípustného využití těchto ploch (= závazné regulativy funkčního využití území).

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

~~(změnou č.2 sloučeno s plochami BV do 1 způsobu využití)~~

#### **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.~~

#### **URČENÉ VYUŽITÍ 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 předškolského 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 (hluk, 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 předškolským 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~~
- ~~— 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 25o;~~
- ~~— 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~~
- ~~— 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, 9a, P15b a P16: 1,7 m, výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení)~~
- ~~— 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 veřejného vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV.~~
- ~~— Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací~~

## BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské

### 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 obytných charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území je doplňkově k bydlení rovněž možné chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení (s hospodářskou částí a částečně hospodářsky využívanými zahradami s možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby).

Jedná se o stávající zástavbu obce, zastavitelné plochy a plochy přestaveb.

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech
- ~~— bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci~~

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rodinné domy s možností ubytování v soukromí,
- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- služby a provozovny nesmí narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- chovatelská činnost bez negativního vlivu (hluk, zápach) za hranice vlastního pozemku

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~— pouze pro lokalitu Nový dvůr (plochu P15a): chov koní (v úměrném rozsahu pro vlastní potřebu, při splnění hyg. požadavků)~~
- všechny nové stavby musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- bytové domy
- větší zařízení 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 a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

(platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch)

- ~~— min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují),~~
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD v návrhových plochách (BV-návrh): 800 m<sup>2</sup>
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD ve stávající zástavbě (zastavěném území (BV-stav): 400 m<sup>2</sup>
- podíl nezpevněných ploch na pozemku RD v návrhových plochách min. 60%,
- max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
- zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 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,
- ~~řešit individuálně s ohledem k velikosti stavebního pozemku,~~
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkrovní, max. výška 8,5 m,
- 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 v zastavěném území se požaduje v rámci projektové přípravy stavby (pro vydání stavebního nebo společného povolení) doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- nedojde k umístování nadzemních vedení sítí, kabelové rozvody budou ukládány do země
- ~~— Všechny nové stavby musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a veřejný vodovod.~~
- ~~— Obytná a smíšená zástavba je podmíněna vybudováním a napojením veřejného vodovodu, kanalizace a napojením na kapacitní ČOV.~~
- Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací
- **Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.**
- **plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástavěb a přístavěb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona**

## SR – plochy smíšené obytné - rekreační

### CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro individuální rekreaci
- rodinné domy

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~— menší hotely a jiná ubytovací zařízení (školící zařízení, školy v přírodě apod.)~~
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště, sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- příslušné komunikace
- chovatelská činnost bez negativního vlivu za hranice pozemku
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v RD, resp. výstavba nového RD v zastavěném území (SR-stav) je možná při splnění těchto podmínek:  
všechny nové stavby RD a změny staveb na bydlení musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod  
přístupové komunikace k pozemku musí splňovat parametry pro příjezd požárních vozidel a vozidel IZS a zásah požárních jednotek (minimální šířka 3,5 m)

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- lůžková zdravotnická zařízení



- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny
- bytové domy
- větší zařízení 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)
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

(platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch – nové plochy tohoto určení se nenavrhují)

- min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují);
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD, resp. změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v zastavěném území (SR-stav): 400 m<sup>2</sup>
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD nebo stavby pro rekreaci v návrhových plochách (SR-návrh): 800 m<sup>2</sup>
- Pro výstavbu / přestavbu na RD:
  - podíl nezpevněných ploch v návrhových plochách min. 60%,
  - max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
  - zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 200 m<sup>2</sup>,
  - výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkroví, max. výška 8,5 m,
  - 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.
  - Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem
- Pro výstavbu / přestavbu staveb pro rekreaci:
  - min. podíl nezpevněných ploch 70%,
  - max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m<sup>2</sup>,
  - výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- **Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.**
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nově nadzemní objekty vyjma nástavěb a přístavěb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

#### RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

##### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rekreační chaty a domky
- zahradní chaty
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- okrasné a užitkové zahradní kultury

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (výjimečně přípustné)
- nezbytné technické vybavení
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny
- příslušné komunikace
- sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- výrobní a chovatelská činnost

- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny  
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ  
ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- Pro plochu Potoky - Ve stokách (Z26a): min. velikost pozemku 4200 800 m<sup>2</sup> (platí pro nově vyměřované pozemky), ~~podíl nezpevněných ploch 70%, zastavěná plocha maximálně 150 m<sup>2</sup>, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m~~
- ~~- Pro plochu U Hořejšáku (P11a, P11b): bude použita parcelace dle zastavovací studie 09/2006, s min. velikostí pozemku 500 m<sup>2</sup> (charakter chatové zástavby), min. podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m~~
- Pro ostatní plochy: min. velikost pozemku se nepředepisuje (další nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují),
- Pro všechny plochy: min. podíl nezpevněných ploch na pozemku 70%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m<sup>2</sup>, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástavěb a přístavěb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY PRO RODINNOU REKREACI NA LESNÍCH POZEMCÍCH A MIMO LES

- Na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- U chat samostatně stojících na ~~lesních~~ lesních pozemcích (pozemky parc. č. 305/44 až 305/50) je přípustná pouze nezbytná nutná údržba.  
-u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby

**OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti – sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (tyto plochy vyhovují §2 odst. 1, písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- veřejná, technická a dopravní vybavenost komunálního charakteru (obecní úřad, obecní a státní policie, hasičská zbrojnice, zařízení CO, ambulantní zdravotnická zařízení, školy, školky a jesle, zařízení sociální péče, sběrné dvory, technické služby obce)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže, doprovodná zeleň
- technická infrastruktura
- zařízení komerční vybavenosti (jen doplňkově - obchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování do 20 lůžek, kanceláře, služby a drobné provozovny)
- ostatní veřejná vybavenost komerčního charakteru, jejíž umístění je v zájmu obce
- kaple a kostely, pomníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, ~~max. procento zastavění 30%~~, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví, ~~max. výška 8,5 m~~
- Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.



- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástavěb a přístavěb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

#### OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti – sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

##### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy a zařízení pro nerušící výrobu, sklady, velko a maloobchod, stravování a další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- související technická a dopravní vybavenost (parkoviště)
- ochranná zeleň

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- **veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:**  
— **zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení**
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK

##### OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch — nové plochy tohoto určení se nenavrhují)

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 45%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5 m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně
- **Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce, a dále pro plochu Z7 ještě tyto podmínky:**
- v ploše Z7 je možno umísťovat pouze stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší charakter obce a zejména krajinný ráz, což bude podrobně doloženo v rámci projektové přípravy na umístění staveb v území
- v ploše Z7 budou preferovány rovné vegetační střechy,
- v ploše Z7 je nepřipustné plné oplocení pozemku

#### OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy pro tělovýchovu a sport, pro činnosti související se sportovním využitím veřejností

##### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově, sportu a rekreačnímu využití

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodné stavby (šatny, sociální zařízení, správa areálu)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod, turistická ubytovna do 20 lůžek)
- doprovodná zeleň, pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- **veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:**
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%, výška zástavby: u krytých sportovišť - řešit individuálně, u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

##### PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na ~~ciizích~~ lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba
- **Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.**

**plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástavěb a přístavěb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury, toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona**

## OH – občanské vybavení – hřbitovy

### CHARAKTERISTIKA

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- hřbitovy

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území
- drobné stavby zahradní architektury
- zahradní prvky
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- parkoviště
- související technická vybavenost

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~jakékoliv jiné využití~~
- ~~veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím~~

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

-nejsou stanoveny

- ~~s ohledem k hydrogeologickému posouzení hřbitova se pro jeho rozšíření (Z13) doporučuje využití jen vých. poloviny navrženého pozemku – blíže ke stáv. ploše~~

## PV – veřejná prostranství

### CHARAKTERISTIKA

Plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit. Mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně, přičemž významné plochy zeleně (např. parky) se začleňují do „ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích“

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zpevněné a nezpevněné plochy mimo veřejné komunikace vytvářející prostor pro shromažďování, každodenní rekreaci apod., obvykle s plochami veřejné a doprovodné zeleně

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pomníky, kašny, kapličky, kříže, boží muka
- dětská hřiště (odpovídajícího rozsahu)
- jiné prvky městského mobiliáře (autobusové přístřešky, lavičky, telefonní budky, informační stojany, odpadkové koše a kontejnery, apod.)
- stavby pro dopravní vybavenost
- plochy pro odstavování vozidel
- technická infrastruktura

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím~~
- ~~bydlení~~
- ~~plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~
- ~~zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

### SK – plochy smíšené obytné - komerční

#### CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- obytné území uvnitř zástavby obce se smíšenou funkcí pro umístění veřejné vybavenosti a dalších podnikatelských aktivit v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení (tzv. nerušící činnosti)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- průmyslová výroba, samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti)
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 8,5 m

- **Pro všechny stavby platí při jejich umístování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce.**

### DS – dopravní infrastruktura – silniční

#### CHARAKTERISTIKA

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot (viz § 9, odst. 2 písm. a, stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (včetně nadzemních a podzemních),
- plochy pronajímatelných parkovišť a garáží,
- zastávky autobusů hromadné dopravy

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby technické vybavenosti
- plochy pro doprovodnou a ochrannou zeleň
- stavby pro dopravní vybavenost

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umístování staveb, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6m

#### PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.

- u staveb na **okazích** lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

## TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

### CHARAKTERISTIKA

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro odkanalizování území (stoky a povrchové sběrače dešťových vod, stoky pro odvádění splaškových odpadních vod, přečerpávací stanice odpadních vod, čistírny odpadních vod)
- vodárenské zdroje, ochranná pásma a vodovodní řady (na vymezené ploše ochranných pásem lze umístit pouze účelové vodárenské stavby, místní komunikace, tyto pozemky lze zemědělsky obhospodařovat za podmínky nenarušování vodárenské funkce)
- stavby pro zásobování elektrickou energií - trafostanice včetně vedení VN a NN
- stavby pro telekomunikace (věže, kabelová vedení, síťové a účastnické rozvaděče)
- stavby pro středotlaké plynovody

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace
- technická infrastruktura
- **rozhledna v ploše Z27**
- zeleň a travní porosty
- v koridorech ochranných pásem elektrického vedení VN 22 kV jsou přípustné pozemní stavby (kúlny, přístavby a nástavby stávajících objektů v souladu s výjimkou, která bude udělena příslušným orgánem státní správy)

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- **veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím**
- ~~— bydlení (s výjimkou bytu správce)~~
- ~~— plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~
- ~~— zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~— jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~
- ~~— plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK

#### OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umísťování staveb

## ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích

### CHARAKTERISTIKA

Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch, nebo je účelné je vyčlenit z ploch veřejných prostranství

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- **významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle**
- parkové porosty okrasné a příroděblízké

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná zeleň ochranná a izolační
- **stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)**
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- **veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím**
- ~~— bydlení~~
- ~~— zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~

- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

### ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená

#### CHARAKTERISTIKA

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení.

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- samostatné **pozemky** zahrad u rodinných domů (s možností využití pro drobnou zemědělskou výrobu, pro umístění přístřešků na nářadí, kůlny, skleníky, apod., na plochách lze umísťovat stavby sloužící k řádnému užívání pozemků)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- souvislé plochy zeleně ~~u bytových domů, škol~~ s charakterem poloveřejného využití
- ~~v rámci samostatných ploch zahrad u rodinných domů možnost garážování vozidel a odstavení zemědělské techniky~~

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvislé s hlavním a přípustným využitím
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

### ZO – zeleň – ochranná a izolační

#### CHARAKTERISTIKA

~~Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech a v jejich zázemí. Mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech průmyslu. Pozn.: Ozelenění komunikací se zahrnuje obvykle do ploch dopravní infrastruktury.~~

#### URČENÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty sloužící odclonění (zejména pohledové clony, pásy zeleně pro vytvoření žádoucí bariéry mezi některými funkcemi)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- izolační zeleň v případě odclonění od ploch dopravy je možné zahrnout v případě, že účelem je ochrana zejména obytných ploch

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- většina jiných činností

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

### ZP – zeleň – přírodního charakteru

#### CHARAKTERISTIKA

~~Plochy zeleně v sídlech, které nelze zařadit do předchozích typů ploch a je třeba jim stanovit specifické podmínky. Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), plnicí v krajině funkci ekologicko-stabilizační, protierozní a estetickou, plochy veřejné zeleně přírodního charakteru (neoplocené) bez vyšších nároků na údržbu.~~

#### URČENÉ VYUŽITÍ

- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES,
- parky a ostatní veřejná zeleň mimo zastavěné území či zastavitelné plochy

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výsadba dřevin,
- mimoprodukční zemědělská výroba,

- ~~— rekreace nepobytová je možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;~~
- ~~— rekreace pobytová ve stávajících stavbách, které existují v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy;~~
- ~~— nezbytně nutné stavby pro údržbu těchto ploch;~~
- ~~— účelové komunikace, cesty, pěšiny;~~
- ~~— výstavba liniových staveb technického vybavení~~
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**
- ~~— tyto plochy jsou nezastavitelné~~
- ~~— jakékoliv jiné využití;~~
- ~~— oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochr. pásma vodních zdrojů;~~
- ~~— intenzivní hospodaření na pozemcích;~~
- ~~— převod pozemků do kultur orná půda a zahrada~~
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**
- ~~— nestanovuje se~~

## VV - plochy vodní a vodohospodářské

### CHARAKTERISTIKA

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.).

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou hladinou, které plní hydrologické, ekologické – stabilizační, estetické funkce

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- úpravy koryt vodních toků
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze apod.)
- umělé vodní nádrže (plochy)

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby nesouvisející s vodohospodářskou funkcí
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

## NZ – plochy zemědělské – orná půda

### CHARAKTERISTIKA

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pozn.: Zemědělská účelová výstavba – areály živočišné a rostlinné výroby se do tohoto typu nezahrnují, jsou v typu ploch „výroba a skladování – zemědělská výroba“. Naopak stavby nezbytné pro obhospodařování zem. půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zemědělská prvovýroba na ZPF - pěstební plochy na orné půdě

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- **stavby, zařízení, a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví:**
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pasevní hospodářství)
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF:
- liniové stavby pozemních (účelových) komunikací, **pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF**
- liniové stavby technické infrastruktury
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),
- izolační a ochranná zeleň,

### PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ



- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze formou ohradníků pro pastvu hospodářských zvířat, kdy je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- areály zemědělské výroby
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů a území těžby
- ~~— zneškodňování odpadů~~
- ~~— skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých~~
- ~~— bydlení (s výjimkou bytu správce)~~
- ~~— zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~— jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~
- ~~— plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- maximální zastavená plocha přípustných staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): 100 m<sup>2</sup>
- max. výška přípustných staveb: 6 m
- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,

#### NL - plochy lesní

##### CHARAKTERISTIKA

Plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci. Pokud podmínky využití ploch umožňují umístování staveb, pak tyto stavby musí vyhovovat § 18, odst. 5 stavebního zákona).

##### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- lesnické hospodaření a plnění funkce lesa
- hospodaření v lesích podle platného lesního hospodářského plánu

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- prvky ÚSES
- stavby sloužící pro obhospodařování lesa
- stavby sloužící pro myslivost
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury
- zalesnění pozemků, které nejsou součástí lesa, je možno připustit v souladu se stanoviskem příslušných orgánů státní správy

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- ~~— bydlení~~
- ~~— zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~— jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~
- ~~— plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

## NP – plochy přírodní ~~louky~~

### CHARAKTERISTIKA

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které ~~neslouží~~ k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF), dále v krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační a protierozní. ~~Některé tyto plochy mohou být~~ Všechny tyto plochy plní buď funkci VKP nebo jsou prvky ÚSES

~~mimo zastavitelné území, umísťovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby~~

### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- ~~— zemědělská prvovýroba na ZPF —~~ pěstební plochy na drnovém fondu
- ~~— ohrady pro výběh hospodářského zvířectva (chov dobytka)~~
- ~~— hospodářské využití pokud možno přizpůsobit mimoprodukčním funkcím (ekologická, estetická, protierozní)~~
- ~~— zemědělská produkce rostlinná (hlavní výtěžek seno, resp. určení luk ke spásání)~~
- pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC) a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- solitérní a liniová zeleň
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochr. přírody a ZPF
- ~~— umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.,~~
- ~~— dočasné oplocování pozemků související s hospodářským využitím pozemků~~
- ~~— investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),~~
- ~~— izolační a ochranná zeleň~~
- ~~— rekreační využití v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty v území~~
- ~~— stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)~~
- ~~— stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů~~
- ~~— stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pasevní hospodářství)~~
- ~~— liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury~~

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby (včetně oplocení), tj. jakékoliv nadzemní a podzemní stavby
- ~~— vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu, kromě staveb uvedených v odstavci 3,~~
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- ~~— trvalé oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů,~~
- ~~— zneškodňování jakýchkoliv odpadů;~~
- ~~— skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých~~
- ~~— bydlení~~
- ~~— zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~— jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~



~~— plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

-nejsou stanoveny

### **NSr – plochy smíšené nezastavěného území - zeleň s rekreační nepobytovou funkcí**

#### CHARAKTERISTIKA

Zahrnují plochy zeleně v krajině, v přímé návaznosti na chatovou zástavbu (zejména tam, kde pozemky chat nejsou součástí zastavěného území), dále proluky mezi chatami, zbytkové plochy apod.

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy různých forem zeleně v přírodě blízkém stavu, využitelné jako nepobytové zázemí blízkých rekreačních chat (pro běžné hry dětí, piknikové louky, apod.)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové, nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- travní porosty (extenzivní)
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny
- přístupové cesty a cesty pro pěší a cyklisty
- ~~nezbytné liniové stavby technické infrastruktury~~
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím~~
- ~~technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra~~
- ~~stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů~~
- ~~stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití~~
- ~~bydlení~~
- ~~zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- plochy a zařízení pro pobytovou rekreaci
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

~~— nestanovuje se~~

#### ~~PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH~~

~~— na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.~~

~~— u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba~~

- ~~maximální zastavěná plocha přípustných staveb: 100 m<sup>2</sup>~~
- ~~max. výška přípustných staveb: 4m~~
- 

### **NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí**

#### CHARAKTERISTIKA

Zahrnují ostatní plochy ve volné krajině, louky, remízky, úvozy, pěšiny apod.

#### URČENÉ HLAVNÍ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- břehové porosty vodních toků
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- podpora ekologické stability území (je částí ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES)
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- cesty pro pěší a cyklisty
- travní porosty (extenzivní), louky, pastviny
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- **stavby dopravní infrastruktury**
- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro pastevectví

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- ~~jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí~~
- ~~bydlení~~
- ~~zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení~~
- ~~plochy a zařízení pro individuální rekreaci~~

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- ~~nestanovuje se~~
- -případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- - maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m<sup>2</sup>
- max. výška přípustných staveb: 4m

#### PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- ~~na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.~~
- ~~u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba~~

---

### Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

---

#### Ag.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územní plán **ve znění změny č.2** vymezuje tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění:

dopravní infrastruktura:

WD1 - místní komunikace zpřístupňující nové plochy

WD1b – Ve Slatinách jih,

WD1c – Před skalami,

WD1d – Nový Dvůr, WD1e,f,g – Pod Dvorem-Prokopávka,

**WD1h – úprava a rozšíření stávající komunikace Potoky-Ve Stokách**

**WD1i – Nový Dvůr jih**

WD2 – chodníky a pěší komunikace (od Všenorské ul. k ploše Pod Dvorem – Prokopávka, další v rámci WD1)

WD3 - parkoviště U Parku – před OÚ, WD3b – Před Skalami – u silnice)

**WD4 – úseky cyklostezek (náhrada úseku cyklotrasy do Všenor cyklostezkou + hřebenová)**

technická infrastruktura:

WT1 - trafostanice pro návrhové plochy vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)

WT2 - navržená přeložka úseku vzdušného vedení VN 22 kV

- WT3 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV  
WT4 - navržené vodovodní řady pro návrhové plochy, vč. přivaděče (skupinový vodovod Mníšek), nový vodojem  
WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových ploch

veřejně prospěšná opatření:

zvyšování retenčních schopností území:

~~WR1 – menší nádrž na Černolickém potoce v části Potoky – Doleček, revitalizace vodního toku~~

založení prvků ÚSES (stabilizace, upřesnění jejich vymezení):

~~WU1 – LBC 115.1~~

~~WU2 – NRBK 56~~

~~WU3 – LBC 115.2~~

~~WU4 – NRBK 56~~

~~WU5 – LBK 99~~

~~WU6 – LBC 117~~

~~WU7 – LBK 100a~~

~~WU8 – LBC 118 – úprava rozsahu (zvětšení), Pozn.: nutno koordinovat také na k. ú. Řitka~~

~~WU9 – LBK 103a~~

~~WU10 – LBC 116a~~

~~WU11 – LBK 102a~~

#### **Ag.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit**

Územní plán vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona) takto:

prvky ÚSES –VPO dle ZÚR Stč.kraje:

WU1 - NRBK 56

WU2 - NRBK 56

#### **Ag.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

#### **Ag.4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

---

#### **Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

---

Předkupní právo ve prospěch obce Černolice se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Černolice:

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

##### **ozn. - popis / parcelní číslo**

veřejná infrastruktura:

~~PO1 – Plocha pro víceúčelový objekt s mateřskou školou Pod dvorem (přesně bude stabilizováno regulačním plánem)~~

PO2 - Obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod./ / poz.č.56/1, st.17 dle KN

~~PO3 – Plocha pro sběrný dvůr (u silnice Před Skalami) – / poz.č.264/14 dle KN~~

veřejné prostranství:

PP1 - zeleň na veřejném prostranství na Dolní návsi / poz.č.313/5, st.30 dle KN

---

#### **Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění – kapitola vypuštěna**

---

~~Územní plán žádné takové plochy ani koridory (dle § 170 SZ) nenavrhuje.~~

**Al) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**  
Jednotlivé části obsahují tyto počty stran / výkresů:

- A - Textová část územního plánu obsahuje 30 58 stran **včetně změn vypouštěných částí textu (vč. příloh A1 až A9).**
- B - Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy.
- C - Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 52 stran.
- D - Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy.

~~**Ak) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření -kapitola vypuštěna**~~

~~Jako územní rezerva je vymezena plocha jižně od Z9a při Všenorské ulici (R8). Její vymezení je nezávazné. Grafické vyznačení je ve výkresu č. B1—Základní členění a B2—Hlavní výkres. Popis je v rámci textové části C—odůvodnění. Podmínky pro její prověření se nestanovují.~~

~~**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 -kapitola vypuštěna**~~

~~Územní plán nevymezuje pro zpracování územní studie žádné plochy ani koridory.~~

~~**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., -kapitola vypuštěna**~~

~~Územní plán vymezuje tyto plochy, pro něž se vyžaduje zpracování regulačního plánu:~~

- ~~1. P1a, P1b, P1c, P1d — Ve slatinách sever — plocha určená pro bydlení~~
- ~~2. Z2a, Z2b — Ve slatinách jih — plocha určená pro bydlení~~
- ~~3. Z4a — Pod lesem (obecní les) — plocha určená pro individuální rekreaci /\*~~
- ~~4. Z7 — U křížku — plocha určená pro smíšené komerční využití /\*~~
- ~~5. Z9a, P16 — Před skalami — plocha určená pro bydlení~~
- ~~6. Z10a — Pod dvorem (prokopávka) — plocha určená pro bydlení~~
- ~~7. P11a, P11b, P11c — U Hořejšáku — plocha určená pro individuální rekreaci /\*\*~~
- ~~8. Z23a — Nový Dvůr — plocha určená pro bydlení~~
- ~~9. Z25 — Potoky — Durango — plocha určená pro sport a rekreaci~~
- ~~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~~

~~Pozn.: /\* U ploch Z4a (Pod lesem) a Z7 (U křížku) se vyžaduje prověření změn jejich využití regulačním plánem pouze v případě plošné zástavby (více než jedna hlavní stavba).~~

~~Pozn.: /\*\* Prověření změn využití plochy P11a, P11b, P11c regulačním plánem se vyžaduje pouze pokud by došlo ke změně parcelace oproti zastavovací studii z r.2006, schválené obcí~~

~~Zadání regulačních plánů je uvedeno v přílohách A1—A9 textové části.~~

~~U navržených regulačních plánů se jedná o RP vydávané na žádost. Pořízení těchto RP z podnětu je možné pouze tehdy, pokud tak rozhodne zastupitelstvo obce. V každém případě se požaduje předložení plánovací smlouvy, pokud ZO nerozhodne jinak, a předložení dohody o parcelaci v případě, že pozemky v řešeném území nemají jednoho vlastníka.~~

~~**An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) -kapitola vypuštěna**~~

~~Předmět územního plánu nevyžaduje stanovení etapizace (pro malé plochy s několika pozemky RD není etapizace účelná, v případě větších ploch podmíněných pořízením regulačního plánu — Z9a, P16, Z10a — se jedná o developerské projekty přiměřeného rozsahu s předpokladem časové soustředěné výstavby, vždy podmíněné zajištěním odpovídající technické infrastruktury pro každý celek).~~

~~**Ao) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**~~

---

~~Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.~~

---

~~**Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona—kapitola vypuštěna**~~

---

~~V rámci návrhu územního plánu se takové plochy nevymezují~~

# **Změna č. 2 územního plánu Černolic**

**Textová část odůvodnění  
zpracovaná pořizovatelem**

**05.2020**