

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOLICE za období 2019 – 2026**

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90 stavebního zákona

|                                    |                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| schvalující orgán                  | Zastupitelstvo obce Černolice                                                |
| datum schválení                    | 26.8.2026                                                                    |
| číslo usnesení                     | 5-32-2026                                                                    |
| určený zastupitel, oprávněná osoba | Pavel Schmidt, starosta obce                                                 |
| podpis                             | otisk úředního razítka:                                                      |
| pořizovatel                        | MěÚ Černošice, úřad územního plánování,<br>Karlštejská 259, 252 28 Černošice |
| jméno oprávněné úřední osoby       | Ing. Dana Pánková                                                            |
| podpis                             | otisk úředního razítka:                                                      |

## **OBSAH:**

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Černolice Územní plán Černolice vydaný 20. 12. 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012OOP, nabyt účinnosti dne 4. 1. 2013. Od vydání Územního plánu Černolice byly zpracovány jeho změny:

- Změna č. 1 - vydání 22.2.2017, OOP č. 1/2017, nabytí účinnosti 10.3.2017;
- Změna č. 2 - vydání 24.6.2020, OOP 1/2020, nabytí účinnosti 9.7.2020;
- Změna č. 3 – vydání 17.12.2025., OOP 1/2025., nabytí účinnosti 4.2.2026

Změna č. 3 Územního plánu převedla dokumentaci do jednotného standardu a uvedla ji do souladu s platnými právními předpisy.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu, ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je starosta obce Pavel Schmidt, ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Černolice v uplynulém období (dále také jen „Zpráva“).

Zpráva **neobsahuje** zadání změny územního plánu.

## **A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 22.1.2025 ve Změně č. 3 územního plánu. Zastavitelné plochy a plochy přestavba (transformace) ze Změny č. 2 byly plně (P1d, P4d, Z4a a P12g) nebo částečně (P1a, Z2a, P15b a P27) využity, proto byly Změnou č. 3 zařazeny do zastavěného území.

### **Základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepce rozvoje sídla zachovává stávající charakter menšího sídla. Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura – především zajištění vodních zdrojů a kapacity kanalizačních přípojek. Územní plán vymezuje plochy s předpoklady pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby, penziony, stravování) – s možností rozšíření pracovních příležitostí v místě.

Dosavadní stavební rozvoj probíhá ve stávajícím sídle a v zastavitelných plochách v těsné návaznosti na současnou zástavbu. Významná koncentrace ploch k rodinnému nebo smíšenému bydlení zástavby sídla.

Základní koncepce stanovená v územním plánu odpovídá dosavadnímu stavu vývoje a předpokládaným potřebám sídla v následujícím období. Základní koncepce rozvoje sídla vychází z koncepce původního územního plánu a dle textové části územního plánu je založena na zachování stávajícího charakteru menšího sídla, byla stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje. Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodně 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 Hřebeny). 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.

### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce je založena na prvořadém využití zastavěného území a zčásti na dalších zastavitelných plochách doplňujících stávající urbanistickou koncepci sídla. Celkový rozsah zastavitelných ploch se snaží o zachování současného charakteru menší obce rozprostřené na svazích pohoří Hřebeny. Další rozvoj chatových oblastí se neuvažuje, chaty se navrhují jen v rámci dostavby existujících lokalit. Chatové lokality v současném kompaktním zastavěném území samotných Černolic jsou vymezené jako plochy smíšené obytné venkovské – SV, kde je přípustná

kromě rekreačních chat rovněž výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení.

Změna č. 3 převedla zcela nebo částečně využitě zastavitelné plochy z původního územního plánu do zastavěného území. Po Změně č. 3 zůstává navrženo 8 zastavitelných ploch, zatím nezastavěných, určených pro bydlení, smíšené území i občanskou vybavenost. Dále zůstává navrženo 12 ploch transformace v zastavěném území. Vymezené zastavitelné plochy jsou dostatečné, není třeba vymezovat další zastavitelné plochy.

Kromě jedné plochy pro komerční aktivity – OK (občanské vybavení komerční) se žádné výrobní a skladové plochy nevymezují.

ÚP stanovuje podmínku vymezení jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně podél navrhovaných místních obslužných komunikací.

V centrální části obce je vymezena plocha ZP-zeleň parková a parkově upravená s cílem zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu veřejné území severozápadně od centra – kolem rybníčku.

Základní a urbanistická koncepce vyhovuje.

### **Koncepce veřejné infrastruktury**

#### **• Dopravní infrastruktura**

Silniční síť je stabilizovaná, napojená na silnici III/11510, která prochází mimo obec. Koncepce dopravy vymezuje obslužné komunikace v zastavitelných plochách s pásem zeleně. Výstavba v ploše Z.6 je podmíněna rozšířením stávající komunikace. Dále se předpokládá řešení dopravy v klidu – v rámci zastavitelných ploch na pozemcích, ve stávající zástavbě u úřadu (plocha T.7). Pro cykloturistiku je navrženo doplnění, resp. změna stávající cyklotrasy 8129. Lesní zpevněná cesta je navržena jako hřebenová cyklostezka s in-line dráhou (Černolice – Řevnice) a obnova „Zlatokopecké stezky“ údolím Všenorského potoka a další historické (především lesní) cesty.

Koncepce dopravní infrastruktury vyhovuje, do budoucna bude vhodné věnovat ještě větší důraz pěší a cyklistické dopravě.

#### **• Technická infrastruktura**

Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod, který je dostatečným zdrojem pro stávající i plánovanou výstavbu. Částečnou rezervou pro případ potřeby je vrt HV1.

Veřejná kanalizace je svedena do ČOV Dobřichovice. Je nutné zajistit posílení kanalizačního systému (přečerpávací stanice) a likvidace většího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice.

Územní plán stanovuje podmínku pro zastavitelné plochy bydlení SV - zavedení veřejného vodovodu a splaškové kanalizace.

Obec je napojena na elektrickou energii. Území není plynofikováno, případně je možné napojení přes obec Řitka.

Stávající koncepce zásobení pitnou vodou v současnosti vyhovuje, pouze je třeba zvýšit kapacitu stávajících vodojemů v obci. Likvidaci odpadních vod je třeba posílit, zejména je třeba kompletně rekonstruovat přečerpávací stanici splašků v obci Všenory a dále posílit ČOV v městě Dobřichovice

#### **• Občanské vybavení**

Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány, základní občanské vybavení je pro současné potřeby zajištěno. Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení na severu a východě obce v návaznosti na zastavěné území a jednu plochu občanského vybavení komerčního OK, které zatím nejsou využité. Stávající koncepce občanského vybavení v současnosti vyhovuje.

#### **• Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou stabilizována plochami PU (prostory místních komunikací a prostranství) a plochami zeleně parkové a parkově upravené ZP. Stávající koncepce veřejných prostranství vyhovuje

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny je založena na respektování přírodních a krajinných hodnot: přírodní památce Černolické skály a přírodním parku Hřebeny, zachování lesa a ÚSES. Územní plán

zároveň respektuje stávající a historické cesty a zachovává tak prostupnost krajiny. Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Územní plán navrhuje protierozní opatření, která spočívají v zachování, resp. obnovení mezí, zejména v území východně od silnice Řitka – Všenory, kde krajina s intenzivní zemědělskou výrobou má malou retenční schopnost. Územní plán také vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území obce, zejména kaskádovitou soustavu 3 rybníků uvnitř sídla Černolice.

Umístění a rozsah prvků ÚSES byl Změnou č. 3 Územního plánu uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje a s Plánem ÚSES SO ORP Černošice.

### **Rekreace**

Koncepce územního plánu stanovuje regulovaný rozvoj rodinné rekreace v rámci stabilizovaných ploch, další rozvoj staveb pro individuální rekreaci je nežádoucí. Výjimkou jsou drobnější doplnění ploch U Hořejšáku (T.2) a Potoky – Ve stokách (Z.6) – návaznost na zahradu rodinného domu (za předpokladu polohy v ploše RI stav a splnění stanovených podmínek). Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské – SV (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 SV.

Pro krátkodobou každodenní rekreaci je vymezeno několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality - dětská hřiště (v části prostoru parku – vazba na plochu Ve Slatinách, Pod dvorem). Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu v obci se v rámci regulativů umožňuje využít většinu stávajících i návrhových ploch.

### **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území. Změna č. 3 územního plánu převedla územní plán do jednotného standardu a uvedla ho do souladu s platnými předpisy.

Nejsou požadavky na dílčí úpravu podmínek využití ploch.

### **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Územní plán vymezuje zejména veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření pro prvky ÚSES. V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva. Ve sledovaném období nevyplývala potřeba na vymezení další veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

### **Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**

Kompenzační opatření nebyla stanovena, při pořizování územního plánu a jeho změn příslušný orgán nepožadoval zpracování vlivů koncepce na životní prostředí.

### **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití**

Územní plán plochy a koridory územních rezerv nevymezuje.

### **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Územní plán plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, nevymezuje.

### **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Nebyly navrženy žádné plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu. Pro celé území platí územní plán s prvky regulačního plánu.

### **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území.

## **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice 2024 nevyplynuly žádné nové problémy k řešení v Územním plánu Černolice. Nadále je třeba řešit zejména nedostatečné kapacity ČOV, ohrožení vodní erozí, tyto požadavky jsou již obsaženy v územním plánu.

Území Černolic je podle **Územní studie krajiny ORP Černošice** součástí krajinného okrsku Všenorský potok. Ze závěru této studie vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Černolice:

- Sídla krajinného okrsku jsou vystavena velmi silnému suburbanizačnímu tlaku, který se projevil jednak výrazným nárůstem zastavěného území obcí, tak i spontánní transformací chatových oblastí na trvalé bydlení ve všech obcích.
- Rozvoj obytné funkce Černolic je nad vodohospodářskou kapacitu území
- Velký tlak na zastavění luk mezi Černolicemi a údolím Všenorského potoka
- NRBK přerušený na území Černolic
- Rozvojový potenciál sídel hledat zejména uvnitř již zastavěného území.
- Chránit otevřenou krajinu mezi Černolicemi, Lišnicí, Řítkou a Varadovem před plošnou exploatací zástavby.
- Zajistit kontinuální prostupnost údolí Všenorského potoka pro pěší a cyklisty mezi Všenory a Řítkou, s odbočkou na Klíneček a do údolí Bojovského potoka.
- Koordinovat potřeby pěších, cyklistů a jezdců na koních.

Územní plán reaguje a tyto problémy, navržené využití a podmínky prostorového uspořádání ploch reguluje zástavbu, chrání krajinu a zachovává prostupnost území.

## **C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ**

### **Politika územního rozvoje ČR**

Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací a změn (dále jen „PÚR ČR“), je území obce Černolice součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a součástí specifických oblastí označených SOB9, SOB10 a SOB11.

Specifická oblast SOB9 je vymezena jako oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

V následující změně územně plánovací dokumentace je třeba doplnit požadavky vyplývající z polohy ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9.

Specifická oblast SOB10 je určena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z energie slunečního záření. V rámci oblasti je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, prověřit možnosti umístění fotovoltaik v zastavěném území a v plochách dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či v plochách výroby a skladování. Specifická oblast SOB11 je vymezena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z větrné energie. V rámci oblasti je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Podklady Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí pro změny územně plánovacích dokumentací vyplývající z polohy ve Specifické oblasti nebyly dosud zpracovány a nelze je tedy v územním plánu zohlednit.

## Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. První územní rozvojový plán obsahuje na území obce Černolice nadregionální biokoridor NRBK22-2001 - 24 Karlštejn – Koda. Nadregionální biokoridor je již do územního plánu zapracován.

## Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15 a 16 (dále jen „ZÚR SK“). ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Černolice potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území obce Černolice je součástí krajiny přírodní (P01). ZÚR nezařazují obec Černolice do žádné z kategorií center osídlení. Dle ZÚR nezasahují na území obce Černolice plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, zároveň vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby

Na území obce zasahují plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionální úrovně: koridor NK56 Karlštejn – Koda.

Územní plán Černolice obsahuje upřesněné uvedené nadregionálního biokoridoru vymezené v ZÚR SK.

Změna č. 3 Územního plánu Černolice zohledňuje priority stanovené platnou Politikou územního rozvoje ČR a je v souladu se zásadami stanovenými v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

## **D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Černolice.

## **E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu. Změna č. 3 Územního plánu Černolice převedla územní plán do jednotného standardu územního plánování.

## **F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Obec Černolice v nedávném období neobdržela nové podněty na změnu územního plánu.

## **G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, na zpracování Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR. Stávající územní plán respektuje koncepci a záměry sledované nadřazenou územně plánovací dokumentací.