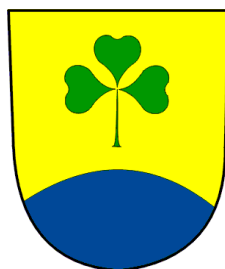


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE za období 2021 – 2025

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon



schvalující orgán	Zastupitelstvo města Černošice
datum schválení	9. 3. 2026
číslo usnesení	UZ-29-2/26
určený zastupitel	Ing. Tomáš Hlaváček
jméno oprávněné osoby	starosta Mgr. Filip Kořínek
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
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
- H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE
 - a) vymezení řešeného území
 - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
 - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
 - d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území
 - e) požadavky na uspořádání obsahu změny

Územní plán Černošice byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (předchozí stavební zákon), v současnosti je územní plán platný ve znění po Změně č. 7.

Územní plán Černošice vydalo zastupitelstvo dne 7. 10. 2010 a nabyl účinnosti dne 2. 11. 2010. Zastupitelstvo zároveň s vydáním územního plánu rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu. Změna č. 1 územního plánu nabyla účinnosti 12. 8. 2014. Změna č. 2 Územního plánu Černošice byla pořízena na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 11/2010 – 11/2016, která obsahovala pokyny pro zpracování Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice. Změna č. 2 územního plánu Černošice nabyla účinnosti 22. 11. 2018. Následně pořízené Změny č. 3A, 4 a 5 Územního plánu Černošice byly účinnosti 1. 4. 2022. Změna č. 3B Územního plánu Černošice nabyla účinnosti 20. 5. 2023. Změna č. 6 byla pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, Změna č. 6A nabyla účinnosti 22. 11. 2023 a Změna č. 6B nabyla účinnosti 12. 4. 2024, Změna č. 7 byla vydána 1. 12. 2025.

Změna č. 7 územního plánu, pořizovaná v průběhu roku 2025, uvedla Územní plán Černošice do souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace a s dalšími požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s jeho prováděcími právními předpisy a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona. V souladu s tímto ustanovením zpracoval Úřad územního plánování Černošice ve spolupráci s určeným zastupitelem Zprávu o uplatňování Územního plánu Černošice za období květen 2021 – prosinec 2025.

Zpráva obsahuje Návrh zadání Změny č. 8 Územního plánu Černošice.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Černošice je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání předchozí Zprávy v roce 2021 zvýšil cca o 4,5 % (počet obyvatel k 1. 1. 2025 je 7 712, počet obyvatel k 1. 1. 2021 byl 7 382). Správní území obce zahrnuje katastrální území Černošice, rozloha území je 9,06 km².

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je v územním plánu aktualizováno ke dni 25. 3. 2025. Zastavěné území bude při další změně aktualizováno.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce

Základní koncepce rozvoje stanovená v územním plánu vychází z ochrany základních hodnot sídla, kterými jsou zejména charakter sídla se zástavbou převážně rodinnými domy a vilami na větších pozemcích se vzrostlou zelení, přírodní prostředí zalesněných svahů, přítomnost řeky Berounky s fenoménem chatových osad, a současně blízkost Prahy a její dostupnost kolejovou dopravou.

Koncepce je založena ochraně uvedených hodnot a charakteristik, na vytváření podmínek pro rozvoj občanské vybavenosti a služeb a na podpoře rozvoje tří místních center.

Územní plán vymezil zastavitelné plochy převážně pro bydlení, v menším rozsahu plochy pro komerční zástavbu, plochy občanského vybavení, plochy smíšené a plochy technické infrastruktury.

Rozvoj občanského vybavení probíhá zejména v lokálních centrech – Karlštejská, Vráž, Mokropsy a podél páteřních komunikací. Plochy vymezené v územním plánu pro občanské vybavení, zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby a veřejnou správu jsou dostatečné.

Plochy pro rozvoj komerční zástavby jsou vymezeny v severovýchodní části města u příjezdové komunikace Radotínská, z části jako plochy zastavitelné a z části jako plochy transformační. Tyto plochy jsou postupně zastavovány a přeměňovány, jejich další rozšiřování je v dané poloze vzhledem k záplavovému území nevhodné. Rozvoj komerčních aktivit přesahujících lokální význam je současně limitován omezenou kapacitou dopravní infrastruktury i charakterem Černošic jako rezidenčního města v zeleni.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení se nacházejí z velké části v prolukách stávající zástavby, největší zastavitelné dosud nevyužité plochy pro bydlení jsou vymezeny při západním okraji města (lokalita Na Koutech, Javorová, V Olšinách). V územním plánu jsou v současnosti vymezeny volné dosud nevyužité plochy pro bydlení v rozsahu cca 26,6 ha.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období, potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v sídle ani z následujícího hodnocení nevyplývá.

Systém sídelní zeleně

Koncepce sídelní zeleně je založena zejména na stabilizaci stávajících ploch zeleně městské parkové nebo parkově upravené a doprovodné zeleně na veřejných komunikacích. Do sídelní zeleně jsou zahrnuty i plochy „ZZ – Zeleň zahradní a sadová“, které zejména podél řeky a v lokalitě Slunečná významně doplňují systém ploch „ZP – Zeleň parková a parkově upravená“. Významnou roli v sídle hraje také doprovodná zeleň na veřejných prostranstvích (plochy PU) a další zeleň, zahrnutá do ploch bydlení a občanského vybavení. Koncepce sídelní zeleně v současnosti vyhovuje.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci odpadních vod ve stávající ČOV, kapacita ČOV je dostatečná pro stávající i očekávaný počet obyvatel. Zásobení vodou je zajištěno ze stávajícího vodovodu částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z vrtů na severovýchodním okraji sídla. Dešťové vody jsou z části odváděny dešťovou kanalizací do místních vodotečí a do řeky Berounky. Pro rozvíjení systému odvodu dešťových srážek je uloženo použití různých typů retenčních nádrží převážně podpovrchových, s trubicí retencí či se vsakováním. Dešťové vody ze střech objektů je uloženo zadržovat v nádržích na stavebních pozemcích a v maximální možné míře likvidovat vsakem.

Koncepce dopravní infrastruktury vychází ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, podle kterých je v územním plánu navržena přeložka silnice II/115 a optimalizace železniční trati č. 171. Ve Změně č. 7 územního plánu bylo zařazení komunikací do ploch s rozdílným způsobem využití částečně upraveno, místní a účelové komunikace byly vymezeny do ploch „PU – Veřejná prostranství všeobecná“, plochy silnic II. a III. třídy do ploch „DS – Doprava silniční“, v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj „Standard vybraných částí územního plánu“. Stávající koncepce dopravy v současnosti vyhovuje.

Koncepce veřejné infrastruktury v současnosti vyhovují a není třeba je zásadně měnit.

V územním plánu již nejsou vymezeny plochy, ve kterých bylo prověřeno změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie Pod školou a Centrum Mokropsy byly pořízeny. Lhůta pro pořízení studie Centrum Karlštejská stanovená v územním plánu uplynula, studie nebyla zpracována a podmínka byla z územního plánu vypuštěna.

V období uplatňování územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování územní studie.

V územním plánu není vymezena plocha nebo koridor, kde by bylo podmínkou pro rozhodování o jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu. V uplynulém období zastupitelstvo města rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení Regulačního plánu Radotínská v území v části města na příjezdu od Prahy. Regulační plán zatím nebyl vydán. Potřeba vymezení dalších jiných ploch pro zpracování regulačního plánu v předchozím období nevyplývala.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále členěny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území. Požadavky na odstranění zjištěných nedostatků jsou zpracovány do Návrhu zadání Změny č. 8 územního plánu Černošice.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Ve Změně č. 7 územního plánu byly v souladu s požadavky nového stavebního zákona aktualizovány záměry, pro které je nadále v územním plánu zachována možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí. Ve sledovaném období nevyplývala potřeba na vymezení jiné veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce krajiny obsažená v územním plánu předpokládá stabilizaci a ochranu nezastavěného území, které je charakterizováno lesnatými svahy na severozápadním, severním a severovýchodním okraji katastru města a řekou Berounkou s doprovodnými plochami podél ní, včetně lučních porostů, porostů nízké zeleně a zemědělsky využívaných polí. Podmínky k uspořádání krajiny a k zajištění její ochrany jsou zajištěny vymezením ploch a regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Vymezení jednotlivých prvků ÚSES odpovídá Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje (nadřazené územně plánovací dokumentaci), prvky ÚSES - ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru K56 tvořené jednotlivými díly tohoto biokoridoru a regionálními a lokálními biocentry. Oba nadregionální biokoridory jsou propojeny a doplněny lokálním ÚSES v souladu s Plánem ÚSES ORP Černošice z roku 2023. ÚSES spolu s dalšími rozsáhlými plochami krajinné zeleně (plochy Lesní všeobecné, Smíšené krajinné všeobecné, Zeleň krajinná a plochy Vodní a vodohospodářské všeobecné) a dále spolu s plochami sídelní zeleně, tvoří zelenou infrastrukturu sídla.

Z hlediska zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty je v územním plánu navrženo doplnit další lávky přes řeku Berouнку směrem na Kazín a z Mokropes do Všenor.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny v místech, kde v současnosti neexistuje zezeň dle stanoveného hlavního využití plochy. Jde o plochy NU Přírodní všeobecné (pro založení ÚSES) a plochy ZK Zeleň krajinná a ZP Zeleň parková a parkově upravená (pro doplnění krajinné a ochranné zeleně), tyto plochy budou nadále součástí územního plánu.

Stávající koncepce uspořádání krajiny v současnosti vyhovuje a není třeba ji zásadně měnit.

Ve sledovaném období uplatňování územního plánu nebyly při realizaci jednotlivých záměrů zaznamenány žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný

územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj při zachování jeho stávajícího charakteru rezidenčního zahradního města.

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

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice 2024 nevyplýnou žádné nové problémy k řešení v Územním plánu Černošice.

Město Černošice má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocený pilíř hospodářský a přírodní a silný sociální pilíř. Jedná se o atraktivní stabilní sídlo s dobrou dopravní dostupností (zejména kolejovou dopravou) a kvalitní veřejnou infrastrukturou. Město je spádovým územím i pro okolní obce. Město má potenciál zejména v oblasti umírněného rozvoje bydlení v kombinaci s rozvojem služeb i nadmístního významu pro okolní obce.

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch.

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

Politika územního rozvoje ČR

Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací a změn (dále jen „PÚR ČR“), je území města Černošice součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a součástí specifických oblastí označených SOB9 a SO10. Město Černošice leží mimo Specifickou oblast SOB11 (oblast pro rozvoj výroby energie z větrné energie).

Specifická oblast SOB9 je vymezena jako oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán reaguje na požadavky stanovené v PÚR ČR pro tuto specifickou oblast, tím, že vytváří podmínky pro rozvoj odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny nastavením podmínek využití ploch (např. podpora rozptýlené zeleně, mezí, vsakovacích protierozních pasů a protierozních opatření, omezení plošného rozvoje zástavby), zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny zejména návrhem prvků ÚSES, vytváří podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků, zejména řeky Berounky, požaduje akumulaci a likvidaci srážkových vod na vlastních pozemcích staveb, chrání plochy veřejné a sídelní zeleně, stejně jako strukturální a liniovou zeleň krajiny, navrhuje výstavbu vodojemu s čerpací stanicí a napojení na plánovaný vodovodní přívaděč z Radotína, reflektuje zpracovanou Územní studii krajiny správního obvodu ORP Černošice, která řešené území zařazuje mezi krajiny s akumulací dešťové vody a v jihozápadním cípu řešeného navrhuje nivu umožňující rozliv.

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. Podklady MPO a MŽP pro vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie dosud nebyly zpracovány a nelze je tedy v územním plánu zohlednit.

Do řešeného území zasahuje záměr dopravní infrastruktury – koridor konvenční železnice TEN-T ŽD9, jehož cílem je zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Záměr je do stávajícího územního plánu adekvátně propsán; jsou vymezeny plochy pro přestavbu stávající železniční trati.

Do řešeného území nezasahují žádné záměry technické infrastruktury a související záměry.

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 záměr veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury DD09 Konvenční železniční trať úsek Beroun-Praha a koridor nadregionálního biokoridoru NRBK22-2001 Karlštejn – Koda (22) – Údolí Vltavy (2001). V Územním plánu Černošice jsou tyto koridory zapracovány.

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 – rozvojová oblast Praha. ZÚR SK potvrzují město Černošice jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, kdy v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a celostátního významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Územní plán respektuje, že území sídla Černošice je součástí krajiny sídelní S21 a krajiny přírodní P05 rozvojové oblasti republikové úrovně OB1. V územním plánu jsou upřesněny veřejně prospěšné stavby D088 Koridor silnice II/115 – přeložka Černošice (včetně podjezdu pod železniční tratí), D215 Koridor železniční tratě č. 171 Praha Beroun - rekonstrukce a veřejně prospěšné opatření, nadregionální biokoridor NK56 Karlštejn – Koda a regionální biocentra RC 056 „U Dolních Černošic“ a RBC.1410 „Velký háj“. ZÚR SK dále obsahují koridor územní rezervy pro silniční dopravu D524 - tunelové vedení - přeložka silnice II/115 - obchvat Černošic, územní rezerva je v územním plánu zapracována.

Územní plán je v souladu se ZÚR SK, z nadřazené dokumentace nevyplývají záměry, které by vyvolaly potřebu změny územního plánu.

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 Černošice.

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

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Černošice obdrželo v uplynulém období následující podněty na změnu územního plánu:

1. Podnět vlastníků pozemků parc. č. 3926 a 3955/1 v k.ú. Černošice, doručený pod. č.j. MUCE 47757/2025 dne 7. 4. 2025, ve kterém vlastníci pozemků žádají o změnu ve vymezení těchto pozemků z plochy PP – Plochy veřejných prostranství (nyní ZP Zeleň parková a parkově upravená) do plochy IR – Plochy rekreace (nyní RI Rekreace individuální), z důvodu možnosti budoucích úprav stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Stavba byla postavena v roce 1959, v roce 1997 ji stávající vlastníci koupili do osobního vlastnictví, v roce 2014 pozemky parc. č. 3926 a 3955/1 v k.ú. Černošice odkoupili od města Černošice.

Pozemek se nachází v rokli u chatové osady v Habřínách, mimo přímou návaznost na pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Černošice ze dne 22. 1. 2026 podnět nebude projednáván ve změně územního plánu.

2. Podnět vlastníka objektů na pozemku parc. č. 4046 v k.ú. Černošice a na části pozemku 4049/1 v k.ú. Černošice, podaný v zastoupení, doručený pod. č.j. MUCE 151826/2025 dne 31. 7. 2025, ve kterém jako nájemce nemovitosti žádá o změnu zařazení uvedeného pozemku a části pozemku tak, aby bylo možné narovnění stavu, kde je objekt chaty včetně suterénu a kůlny z roku 1941 až 1950 umístěn. Změna územního plánu by byla navázána na nájemní smlouvu, jako povolení obývání a užívání z roku 1976.

Předmětné části pozemků se nachází uprostřed rozsáhlého lesního pozemku. Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Černošice ze dne 22. 1. 2026 podnět nebude projednáván ve změně územního plánu.

3. Podnět vlastníka pozemku parc. č. 4186/4 v k.ú. Černošice, doručený pod. č.j. MUCE 212172/2025 dne 2. 10. 2025, ve kterém žádá o změnu zařazení uvedeného pozemku z plochy US4 – plochy přírodní – ÚSES, lokální biocentra (nyní v ploše ZK Zeleň krajinná) do plochy pro rodinnou rekreaci RI, z důvodu možnosti užívat pozemek v plné míře k rekreačním účelům.

Pozemek se nachází v záplavovém území, na okraji zástavby směrem do volné krajiny, kde je rozšiřování ploch pro stavby individuální rekreaci nevhodné. Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Černošice ze dne 22. 1. 2026 podnět nebude projednáván ve změně územního plánu.

4. Podnět vlastníků pozemků parc. č. 3357, 3535, 3536, 3741/2, 3742, 3743, 3744, 3745, 3749, 3752/2, 3753/8, 3753/9 v k.ú. Černošice, ve kterém vlastníci navrhuji úpravu plochy bydlení BI.6 na uvedených pozemcích a její rozšíření o cca 1936 m², tak, aby vznikla souvislá plocha bydlení pro 4 větší pozemky pro rodinné vily; součástí podnětu je studie využití pozemků.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Černošice ze dne 22. 1. 2026 podnět bude projednáván ve změně územního plánu v rozsahu bez navýšení rozlohy zastavitelné plochy pro bydlení. Pozemky se nacházejí na okraji lokality stávající chatové zástavby se stísněnými podmínkami pro zajištění dopravní obsluhy a vybudování odpovídajících komunikací. S ohledem na tyto podmínky a na množství zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení, vymezených v územním plánu, bude prověřeno pouze

přesunutí stávající plochy BI.3 na pozemku parc. č. 3537 v k.ú. Černošice, do polohy směrem na severovýchod k ulici a budou upraveny parametry souvisejícího veřejného prostranství pro umístění komunikace tak, aby odpovídala potřebným nárokům pro budoucí využití.

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

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci ZÚR SK, na zpracování Územního rozvojového plánu nebo PÚR ČR. Stávající Územní plán Černošice respektuje koncepci a záměry sledované nadřazenou územně plánovací dokumentací.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou dílčí lokality na území města Černošice.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 8 územního plánu Černošice prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

Požadavky na změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

1. Prověřit změnu ve vymezení plochy BI.3 na pozemku parc. č. 3537 v k.ú. Černošice - posun do polohy směrem na severovýchod k veřejnému prostranství pro umístění komunikace a prověřit úpravu parametrů tohoto veřejného prostranství tak, aby odpovídaly potřebným nárokům pro umístění komunikace;
2. Prověřit změnu plochy bydlení hromadného BH.1 v ploše s historickým statkem v Mokropsech na pozemcích parc. č. 5792, 5793, 5794 a 5795 v k.ú. Černošice, do plochy smíšené SM.4 Smíšené obytné městské – centrum Mokropsy z důvodu odpovídajícího charakteru smíšeného využití;
3. Prověřit změnu plochy na pozemku parc. č. 2762 v k.ú. Černošice, z plochy ZP Zeleň parková a parkově upravená do plochy OH Občanské vybavení - hřbitovy a církevní stavby (pozemek je součástí stávajícího areálu hřbitova);
4. Upřesnit vymezení ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací v zastavitelné ploše Z.15, v ulicích Alešova a U Dubu;
5. Prověřit vymezení pozemků parc. č. 4275/1, 4275/2 a 4275/3 v k.ú. Černošice z plochy BI.2Q do plochy do ploch smíšených (např. SM.2Q, stejně tak sousední plochu BI.2Q na pozemku parc. č. 4274/6 v k.ú. Černošice a souvisejících pozemcích) z důvodu odpovídajícího charakteru smíšeného využití pozemků; zohlednit omezení vyplývající z existence 1. stupně ochranného pásma vodního zdroje zasahujícího na pozemek parc. č. 4275/1, k.ú. Černošice; změnu prověřit také s ohledem na podmínky prostorového uspořádání a zachování plynulého přechodu sídla do krajiny;
6. Prověřit změnu ve vymezení plochy veřejného prostranství na pozemku parc. č. 3292 v k.ú. Černošice, a to přesun prostranství z východní strany pozemku na západní stranu; upravit vymezení plochy RI s ohledem na půdorys stávající stavby č.p. 1679 na pozemku parc. č. 3103 v k.ú. Černošice;

7. Upravit vymezení plochy TU technické infrastruktury všeobecné na pozemku parc. č. 1153/6 v k.ú. Černošice (plocha pro vodojem), tak, aby plocha TU byla vymezena mimo stávající stavby na pozemcích v areálu;
8. Vymezit stávající pěšiny zajišťující prostupnost území do ploch veřejných prostranství komunikací PU;
9. Stávající hřiště v ulici Sušická na pozemku parc. č. 2243/46 v k.ú. Černošice, zařadit do plochy OS Občanské vybavení sport;
10. Provéřit pozemky parc. č. 4325/2 a 4323/6 v k.ú. Černošice (stará hasičárna), do plochy OV Občanské vybavení;
11. Provéřit změnu ve vymezení ploch na pozemku parc. č. 6192/7 v k.ú. Černošice, předpokládá se přeřazení převážné části pozemku z plochy SM.6 Smíšené obytné městské – obecné do plochy občanského vybavení;
12. Provéřit změnu ve vymezení pozemku se stavbou garáže parc.č. 630/3 a 630/4 v k.ú. Černošice do plochy bydlení s ohledem na podmínky v území, charakter okolní zástavby a limity vyplývající z blízkosti pozemku lesa (pozn.: bude zapracovááno dle výsledků jednání zastupitelstva města).

Požadavky na doplnění pojmů, na změny podmínek prostorového uspořádání a na změny využití ploch:

13. Provéřit podmínky prostorového uspořádání v plochách občanského vybavení z důvodu potřeby jejich účelného využití pro zajištění vybavení a služeb v rozsahu odpovídajícím velikosti města (zejména prověřit podmínky pro vedlejší stavby a podmínky týkající se požadavku na podíl zeleně);
14. V plochách SM-4 prověřit upřesnění podmínky využití tak, aby požadavek týkající se využití vstupního podlaží pro služby se vztahoval na podlaží v úrovni přilehlé komunikace (veřejného prostranství), prověřit vhodnost stanovení požadavku na maximální velikosti stavebního pozemku;
15. V ploše BI.4 v lokalitě Na Pískách (plochy Z.7, Z.6, Z.8) prověřit formulaci podmínky týkající se požadavku na povrch komunikace, jako podmínku využití pozemků pro zástavbu;
16. V plochách bydlení BI.3 prověřit podmínku, podle které je minimální velikost pozemku požadována na min. 70 % každé jednotlivé plochy, upřesnit podmínky pro zbývající pozemky;
17. Provéřit a upřesnit nepřípustnost umístování staveb pro bydlení na pozemku rodinného domu s ohledem na nové právní předpisy (výměnky);
18. V ploše bydlení – původní vilová zástavba (BI.1v) prověřit minimální požadavek na minimální velikost stavebních pozemků odpovídající ochraně hodnotných vil, prověřit stanovení minimální velikosti pozemku 1 300 m²;
19. Provéřit doplnění podmínek využití ploch v nezastavěném území ve smyslu možnosti jejich využití pro rekreační aktivity bez potřeby nadzemních staveb (typu disk golf, psí

hřiště apod.), tj. prověřit přípustnost sportovišť, herních prvků a mobiliáře, pokud neomezí využití této plochy;

20. Provéřít přeřazení části pozemků v ploše T.5, plocha OK.Q do ploch sportu OS.Q v souladu s připravovanými záměry hřiště a skate parku (na pozemcích v sousedství čerpací stanice, u cyklostezky).

21. Změna č. 8 ÚP Černošice může pro celé území obce navrhnout prvky regulačního plánu. Změna č. 8 ÚP Černošice prověří, zda ÚP Černošice neobsahuje regulaci náležející svou podrobností regulačnímu plánu a na základě tohoto prověření potvrdí tuto regulaci jako regulaci územního plánu s prvky regulačního plánu.

Další požadavky dotčených orgánů vyplývající z projednání:

Do grafické a textové části návrhu Změny územního plánu budou zapracovány údaje vyplývající ze zájmů Ministerstva obrany.

Nově navrhované plochy pro nezemědělské využití budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF vyplývajících z platných právních předpisů.

Případné dotčení pozemků lesa musí být konkretizováno a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umístováním rekreačních a sportovních staveb, v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území do 30 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny č. 8 územního plánu Černošice je prověření dílčích změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a upřesnění podmínek jejich využití. Změna č. 8 ÚP Černošice může pro celé území obce navrhnout prvky regulačního plánu.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Z projednání nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Předmětem Změny jsou zejména dílčí úpravy podmínek v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v platném územním plánu. Navrhované úpravy se týkají ploch mimo CHKO Český Kras, kromě jednoho požadavku, spočívajícího v prověření podmínky v lokalitě Na Pískách z hlediska úpravy povrchu stávající obslužné komunikace.

e) Požadavky na uspořádání obsahu změny

Změna územního plánu bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a grafického standardu dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj.

Součástí bude zpracování Úplného znění územního plánu Černošice po Změně č. 8.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet vyhotovení změny územního plánu bude 1 výsledné tištěné paré Změny č. 8 územního plánu Černošice, úplné znění územního plánu po změně bude vyhotoveno elektronicky.