

ZMĚNA Č. 8
ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

ODŮVODNĚNÍ

09 / 2026

Změna č. 8 Územního plánu Černošice

Zadavatel: Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček

Pořizovatel: Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
odpovědná úřední osoba: Ing. arch. Klára Zvěrevová

Ing. arch. Klára Zvěrevová
Digitálně podepsal Ing. arch. Klára Zvěrevová
Datum: 2026.10.23 09:49:48 +02'00'

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

Ing. arch. Marek Bečka
Digitálně podepsal Ing. arch. Marek Bečka
Datum: 2026.10.21 12:55:01 +02'00'

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu....5
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona....6
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů....7
3.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany....7
3.2 Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů....7
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací....10
4.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR....10
4.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem....11
4.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje....11
5. Vyhodnocení souladu se Zadáním....13
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti....16
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území....16
8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí....16
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení....16
9.1 Změny v textové části ÚP....16
9.2 Změny ve výkresech ÚP....20
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení....21
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch....21
12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení....21
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa....24
14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění....25
15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem....28
16. Text s vyznačením změn....32

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

- 4.1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 4.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice svým usnesením č. UZ-29-2/26 ze dne 9. 3. 2026 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Černošice za období 2021 – 2025, jejíž součástí je i Návrh zadání změny č. 8 Územního plánu Černošice. Návrh změny územního plánu je zpracován na základě tohoto zadání Ing. arch. Markem Bečkou, autorizovaným architektem pro obor územní plánování.

Pořizovatel dne 18. 6. 2026 zveřejnil návrh Změny č. 8 územního plánu v Národním geoportálu územního plánování a vystavil jej k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách města a veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 114578/2026 OUP vyvěšenou na úřední desce města Černošice oznámil místo a dobu konání veřejného projednání ve středu 22. 7. 2026 a místo, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace nahlédnout.

Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 112463/2026 OUP ze dne 22. 6. 2026podle § 93 odst. 5 písm. b) stavebního zákona pozval dotčené orgány a obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, na společné jednání o Návrhu Změny č. 8 územního plánu Černošice, konané dne 22. 7. 2026.

Pořizovatel zároveň v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona vyrozuměl oprávněné investory, že Návrh Změny č. 8 územního plánu je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v souladu s § 94 odst. 3 SZ, k návrhu svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována uplatnit připomínky. Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil návrh změny územního plánu zpracovaný Ing. arch. Markem Bečkou, ČKA 04502 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

V oznámení byli všichni poučeni, že podle § 97 odst. 1 stavebního zákona se k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné připomínky a stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 94 odst. 3 SZ je uvedeno v kapitole 3 odůvodnění, vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 8 územního plánu je uvedeno v kapitole 14 odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněná stanoviska a připomínky vyhodnoceny.

Krajský úřad jako nadřízený orgán zasílá pořizovateli stanovisko k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud neuplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu vyhodnocení připomínek, výsledků konzultací a návrhu vyhodnocení stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty, je možné změnu územního plánu vydat i bez jeho stanoviska.

Návrh vyhodnocení připomínek zaslal pořizovatel v souladu s §98 odst. 5 dotčeným orgánům opatřením č.j. MUCE 221599/2025 OUP ze dne 10. 10. 2025 a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Návrh Změny byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku s výsledkem, dle kterého krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 8.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, stanoviskem k návrhu koncepce a se stanoviskem nadřízeného orgánu a předal je projektantovi. Úprava spočívala v upřesnění podmínky týkající se požadavku na podíl zeleně v plochách občanského vybavení OV a OV.Q, z důvodu potřeby specifikace podílu zeleně na těchto pozemcích dle rozdílných funkcí, neboť dotčený orgán požadoval v ÚP zachovat podíl zeleně např. na pozemcích školských zařízení. Vzhledem ke korekci stávajícího regulativu a vzhledem k tomu, že pozemky jsou téměř v celém rozsahu ve vlastnictví města a pro soukromého vlastníka

nedochází k negativnímu dotčení, nejedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP. Současně bylo upuštěno od snížení regulativu požadujícího min. velikost pozemku ve vilové zástavbě v plochách BI.1V v rozsahu 1 600 m² z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny, neboť by to znamenalo ohrožení cenných vzrostlých stromů v rozlehlých zahradách a tím i k ohrožení charakteru sídla. Projektant na základě pokynů návrh územně plánovací dokumentace upravil.

Projednaný a upravený návrh Změny č. 8 územního plánu Černošice včetně jeho odůvodnění pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem předložil zastupitelstvu města Černošice k vydání.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 8 ÚP Černošice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v §38 a §39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu:

- nemění žádnou z koncepcí územního plánu (základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury ani koncepci uspořádání krajiny),
- nenavrhuje nové zastavitelné ani transformační plochy, pouze dílčím způsobem upravuje hranici tří ploch stávajících – vymezené rozvojové plochy svým rozsahem odpovídají rozvojovému potenciálu města a zastavěné území je hospodárně využíváno,
- zachovává podmínky pro udržitelný rozvoj území – navrženy jsou pouze drobné úpravy vymezení ploch a dílčí úpravy podmínek využití a prostorového uspořádání, které nemají na udržitelný rozvoj vliv,
- chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- respektuje návaznosti na území sousedních obcí a záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace,
- v rámci provedených změn zohledňuje soukromé i veřejné zájmy v území a majetkoprávní vztahy.

Změna je zpracována v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona, dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění platném od 1. 1. 2026, s přihlédnutím ke 3. vydání Metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ z 1. 7. 2024.

Dle § 108 odst. 1 stavebního zákona je změna zpracována v rozsahu měněných částí. Změna je zpracována formou vyznačení navržených změn do textu platného ÚP Černošice, který je tak zároveň srovnávacím textem.

Změna územního plánu neobsahuje varianty řešení.

V souladu s § 116 stavebního zákona byla provedena revize vymezení zastavěného území se závěrem, že jeho stávající vymezení je aktuální a žádné úpravy nejsou potřeba.

V souladu s § 155 stavebního zákona je změna územního plánu zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., v aktuálním znění).

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky jiných právních předpisů. Žádná z navržených změn není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.

3.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba rekonstrukce a přestavby větrných elektráren, výškové stavby, venkovní vedení VVN a VN, základnové stanice mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. Níže uvedené stavby lze umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

3.2 Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů

Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání Návrhu Změny č. 8 ÚP Černošice

Poř. č.	Název, adresa	Č.j., spis. zn., datum	Znění požadavku	Vyhodnocení
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice	HSKL - 6651-2/2026 – PCNP z 17.7.2026	Souhlasné stanovisko.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 49635/2026ze dne 8.7.2026	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2026/510/2188 ze dne	Bez připomínek. Na území města Černošice se nacházejí limity ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití	Bez požadavku na řešení.

Poř. č.	Název, adresa	Č.j., spis. zn., datum	Znění požadavku	Vyhodnocení
		25.6.2026	nerostného bohatství („horní zákon") a zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích. V severní části území se vyskytují svahové deformace, blíže specifikované jako sesouvání. V jižní části se pak nachází další svahová deformace, blíže specifikovaná jako řícení. Tyto limity nezasahují do ploch, které jsou předmětem změny územního plánu.	
5	Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, KOZÍ 4, P.O. BOX 31, 110 01 PRAHA 1	SBS 36111/2026/ OBÚ-02/1 ze dne 24.6.2026	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 147512/2026 OŽP/Jich, 3.8.2026	Vodoprávní úřad: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany přírody: Orgán ochrany přírody nemá ke společnému jednání o návrhu změny č. 8 Územního plánu Černošice připomínky za předpokladu: 1) z návrhu bude vypuštěna změna spočívající ve snížení minimální výměry stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu v plochách BI.1v z 1 600 m² na 1 300 m²; 2) současně bude zachován požadavek na minimální podíl zeleně ve výši 25 % v plochách občanského vybavení OV a OV.Q. Připouští odlišné nároky pro stanovení podílu zeleně na pozemcích dle rozdílných funkcí a využití. Na základě dohody stanoviska v uvedeném bodě dotčený orgán souhlasí s úpravou regulativu požadavku podílu zeleně odlišně pro areály technického vybavení a pro občanské vybavení typu školských zařízení a podobně, kde požaduje zachovat min. 20 % podílu zeleně na pozemku.	Požadavku pod bodem 1 bylo vyhověno. Stávající regulativ minimální velikosti pozemku v plochách původní vilové zástavby BI.1v z důvodu nesouhlasného stanoviska zůstává beze změny, tj. min 1600 m². Navrhovaná úprava regulativu na min. 1300 m² se týkala jednotek případů ve stabilizované zástavbě, kdy na pozemky o velikostech cca 3000 m² vlastníci nemohou rozdělit a využít jej pro další stavbu, přičemž velikosti okolních pozemků jsou obvykle různé, převážně velikost cca 1000 - 2000 m². Argument rizika úbytku vzrostlých velkých stromů a tím i ztráty charakteristického znaku černošické vilové zástavby je opodstatněný, úprava podmínky proto byla ze změny vypuštěna. Požadavek pod bodem 2 byl v souladu s požadavkem dotčeného orgánu dohodnut a upraven tak, aby kromě funkcí technického charakteru byl pro funkce občanského vybavení, u kterých je žádoucí podíl zeleně na pozemcích zajistit, požadavek na podíl zeleně na pozemku nadále stanoven v rozsahu min 20 %.
			Orgán ochrany ovzduší: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ZPF: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Odpadové hospodářství:	Bez požadavku na řešení.

Poř. č.	Název, adresa	Č.j., spis. zn., datum	Znění požadavku	Vyhodnocení
			bez připomínek	
			Orgán státní správy lesů: stanovisko vydává krajský úřad	Není příslušný.
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, orgán státní památkové péče		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Stč. kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
10	Sekce majetková Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborového dozoru, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6	MO 716599/2026-1322 z 29.7.2026	Vymezené území Ministerstva obrany ČR je v textové i grafické části ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. K návrhu změny č. 8 ÚP Černošice MO nemá námitek, navrhované dílčí změny nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 73154/2026 z 22.6.2026	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	SPÚ, Kraj. pozemkový úřad pro Stč. kraj, Pobočka Kladno, nám. 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	087913/2026/ KUSK, z 30.7.2026	Orgán ochrany přírody a krajiny: nemá k předloženému návrhu změny č. 8 Územního plánu Černošice žádné připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 8 ÚP Černošice.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů: Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

Poř. č.	Název, adresa	Č.j., spis. zn., datum	Znění požadavku	Vyhodnocení
			Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Odbor kultury a památkové péče: není příslušný.	Není příslušný.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
21	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Střední Čechy, odd. Správa CHKO Český kras, Karlštejn 85		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Změna č. 8 územního plánu Černošice (dále také jen "změna ÚP") je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen "PÚR ČR"), schválenou usnesením vlády ČR a závaznou od 1. 10. 2025.

Zohledněny jsou všechny **celostátní priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území (body 14 - 31). Soulad s prioritami byl podrobně vyhodnocen již ve stávajícím územním plánu (dále také jen "ÚP") a jeho dosavadních změnách a z aktualizací PÚR ČR nevyplynul žádný požadavek, který by ÚP již neřešil. Změna č. 8 navrhuje pouze několik dílčích změn vymezení ploch a dílčí úpravy v podmínkách jejich využití a prostorového uspořádání, takže na priority územního plánování nemá vliv.

Z hlediska sídelní struktury řešené území nespadá mezi vyšší ani střední centra osídlení.

Řešené území je součástí **Metropolitní rozvojová oblast Praha (OB1)**. Úkoly pro územní plánování, které z toho vyplývají, jsou zapracovány do koncepce rozvoje území v platném územním plánu. Nyní navrhované změny jsou dílčího charakteru a stanovenou koncepci nijak nemění.

Řešené území se nachází ve **Specifické oblasti SOB9 –** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na požadavky, stanovené pro tuto specifickou oblast, adekvátně reaguje již stávající územní plán:

- 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 přivaděč 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.

Do řešeného území od jihu okrajově zasahuje **Specifická oblast SOB10 –** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Na úkoly pro územní plánování, stanovené pro tuto specifickou oblast, adekvátně reaguje již stávající územní plán – umožňuje umisťovat fotovoltaiku na budovy (s ohledem na okolní zástavbu) a v ploše technické infrastruktury (TO) a zamezuje umisťovat fotovoltaiku na kvalitní orné půdy. 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 ÚP zohlednit.

Řešené území leží mimo Specifickou oblast SOB11 (oblast pro rozvoj výroby energie z větrné energie).

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 ÚP adekvátně propsán, jsou vymezeny plochy pro přestavbu stávající železniční trati.

Do řešeného území nezasahují žádné záměry technické infrastruktury a související záměry. Dvojité vedení elektrické energie E18 je upřesněno v ZÚR SčK a prochází severně mimo řešené území.

Další úkoly pro územní plánování nejsou PÚR ČR stanoveny.

4.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán, vydaný vládou České republiky, je účinný od 29. 10. 2024. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona první Územní rozvojový plán není závazný pro rozhodování v území. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 18. 7. 2026, Změna č. 2 Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 25. 8. 2026. Územní rozvojový plán (ÚRP ČR) na území města Černošice obsahuje koridor veřejně prospěšné stavby DD9 Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Beroun-Praha a koridor nadregionálního biokoridoru NRBK22-2001 Karlštejn – Koda (22) – Údolí Vltavy (2001). V Územním plánu Černošice jsou tyto koridory zapracovány. Na území města Černošice nejsou v ÚRP ČR vymezeny akcelerační oblasti celostátního významu. Územní plán je s Územním rozvojovým plánem v souladu.

4.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro území města Černošice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále jen „ZÚR“), které nabyly účinnosti 26. 6. 2025.

Požadavky, vyplývající ze ZÚR pro správní území města Černošice, jsou řešeny již v platném územním plánu, nyní navrhované změny jsou dílčího charakteru a řešení požadavků ZÚR nemění.

V souladu s **Prioritami územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území územní plán vytváří podmínky pro realizaci celostátních a krajských záměrů, podporuje stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, vytváří územní podmínky pro výsadbu zeleně, zkvalitnění a rozvoj dopravní obsluhy území, řešení technické infrastruktury, péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností. ÚP rovněž podporuje rozvoj územních a kooperačních vazeb s hl. m. Prahou s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, z nichž jsou pro město Černošice relevantní tyto:

- *c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí)* – koridor D215 pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha - Beroun (dle PÚR záměr ŽD9) je plně respektován,
- *j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy* – koncepce rekreace, stanovená platným územním plánem, požadované podmínky vytváří, navržené změny ji nijak nemění,
- *k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst* – prostupnost krajiny, včetně zelených klínů, je v územním plánu řešena a navržené změny do ní nijak nezasahují.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají tyto úkoly pro územní plánování, relevantní pro město Černošice:

- *a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť* – řešeno v platném územním plánu návrhem přeložky silnice II/115 v severní části obce s mimoúrovňovým křížením železniční trati a územní rezervy pro obchvat obce; navržené změny tento návrh plně respektují,
- *b) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích* – stávající poloha železničních zastávek je z hlediska obsluhy území optimální a platný územní plán toto řešení zachovává,
- *c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území* – řešeno již v platném územním plánu, navržené změny mírně rozšiřují možnost rekreačních aktivit především ve volné krajině, bez zásahu do existujících hodnot území,
- *d) při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras* – řešeno již v platném územním plánu, navržené nebudou mít negativní dopady na hodnoty CHKO Český Kras,
- *e) územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města* – řešeno již v platném územní plánu, základní koncepce rozvoje území obce ani urbanistická koncepce se navrženými změnami nijak nemění,
- *g) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků* – řešeno již v platném územním plánu, všechny navržené prvky jsou v rámci navržených změn zachovány.

ZÚR zařazují Černošice mezi nižší centra ostatní, a stanoví pro ně tuto zásadu pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování:

- *rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro své spádové území* – řešeno již v platném územním plánu především vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a veřejně prospěšných staveb; navržené změny pouze aktualizují vymezení ploch (bez snížení jejich rozsahu) a upřesňují podmínky jejich využití a prostorového uspořádání,
- *vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém území* – řešeno již v platném územním plánu zejména vytvořením podmínek pro rekonstrukci železniční trati a vznik na ni navázaných parkovišť P+R a pro rozvoj autobusové dopravy (viz podmínky využití a prostorového uspořádání ploch), navržené změny toto řešení plně respektují.

ZÚR zpřesňují koridor D215 pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha - Beroun (vymezený v PÚR pod ozn. ŽD9) a zároveň jej vymezují jako VPS – koridor je v platném územním plánu respektován a upřesněn do plochy přestavby (nově transformační plochy), je rovněž zkoordinován s ostatními koridory a plochami veřejné infrastruktury a s plochami pro bydlení; navržené změny stanovené řešení plně respektují.

ZÚR vymezují koridor nadmístního významu D088 pro umístění přeložky silnice II/115 (který je zároveň VPS) a stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu tohoto koridoru s tím, že šířka koridoru může být proměnná, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu – koridor je v platném územním plánu respektován a upřesněn do plochy přestavby (nově transformační plochy); navržené změny stanovené řešení plně respektují.

ZÚR dále vymezují jako územní rezervu koridor D524 pro přeložku silnice II/115 (tunelový obchvat Černošic) a pro územní plánování stanovují úkol zajistit vymezení a územní ochranu tohoto koridoru s tím, že šířka koridoru může být proměnná, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu – územní rezerva je v platném územním plánu respektována a upřesněna, navržené změny stanovené řešení plně respektují.

ZÚR rámcově vymezují dvě větve nadregionálního biokoridoru ÚSES K56 (větev vodní, nivní a větev mezofilní hájová) s vloženými regionálními biocentry RBC.056 „U Dolních Černošic" a RBC.1410 „Velký háj" a požadují tyto prvky zpřesnit v územně plánovací dokumentaci obcí. Přitom je třeba zajistit adekvátní prostorové parametry biocenter a biokoridorů, koordinovat jejich vymezení se sousedními obcemi a kraji, zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů a přednostně je vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území, preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury, stanovovat podmínky pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovaně s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES a při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině. Všechny uvedené prvky ÚSES jsou zároveň vymezeny jako VPS. – Navržené změny územního plánu uvedené požadavky respektují a stanovenou koncepci ZÚR (propsanou i do platného ÚP) nijak nemění. Systém ÚSES není navrženými změnami dotčen.

ZÚR zařazují mezi přírodní hodnoty území kraje v řešeném území CHKO Český Kras, Přírodní park Hřebeny a skladebné části ÚSES – platný územní plán i navrhované změny respektují zásady ZÚR pro zajištění ochrany a možného rozvoje těchto území.

ZÚR vymezují jako civilizační hodnoty kraje v řešeném území centrum sídelní struktury a železniční trať Praha – Plzeň – platný územní plán i navrhované změny tyto hodnoty respektují.

ZÚR vymezují na území města Černošice dva krajinné typy (S – krajina sídelní, P – krajina přírodní) a stanovují pro územní plány obcí úkol zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit těchto krajin – zohlednění bylo provedeno již v platném územním plánu, navržené změny jej nijak nemění.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Změna č. 8 Územního plánu Černošice je zpracována na základě Zadání, obsaženého ve Zprávě o uplatňování ÚP Černošice za období 2021 – 2025.

Požadavky zadání, zapracované do textové části ÚP, jsou v textu výroku barevně odlišeny. Požadavky, které se promítají do Hlavního výkresu nebo do Výkresu základního členění území, jsou v těchto výkresech označeny níže uvedenými čísly požadavků. Všechny změny jsou blíže popsány a odůvodněny v kapitole 9.

Požadavky Zadání byly zohledněny takto:

1. Prověřit změnu ve vymezení plochy BI.6 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.

Změna vymezení byla zapracována v souladu s požadavkem.

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.

Využití plochy bylo změněno v souladu s požadavkem.

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).

Využití plochy bylo změněno v souladu s požadavkem.

4. Upřesnit vymezení ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací v zastavitelné ploše Z.15, v ulicích Alešova a U Dubu.

Vymezení veřejných prostranství bylo upřesněno v souladu s požadavkem, využit byl existující Geometrický plán.

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.

Změna využití byla zapracována v souladu s požadavkem. Je navrženo vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití SM.8Q, jejíž využití vychází z ploch SM (zejména SM.5), ale prostorové uspořádání vychází z podmínek ploch BI.2Q (tedy menší výška a intenzita zástavby než v SM). Je reflektováno ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně, které do lokality zasahuje, a je v něm navrženo jako nepřípustné umisťovat budovy a zvětšovat rozsah zpevněných ploch.

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.

Změna vymezení byla zapracována v souladu s požadavkem.

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.

Změna vymezení byla zapracována v souladu s požadavkem. Po konzultaci s pořizovatelem je navrženo vypuštění veřejně prospěšné stavby VO.2, neboť potřebné pozemky již město získalo a o ostatní pozemky, zahrnuté do veřejně prospěšné stavby, již neusiluje.

8. Vymezit stávající pěšiny zajišťující prostupnost území do ploch veřejných prostranství komunikací PU.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem.

Do PU byly vymezeny parc. č. 4389 (z Radotínské k jezu), parc. č. 1131/2 (z Olbrachtovy do lesa), parc. č. 2753/21 (u Vápenice), parc. č. 3573 celý (prostup k chatám pod Slunečnou), parc. č. 2243/47 (za dětským hřištěm v ul. Sušická), parc.č. 2819/7, 2819/20, 2819/25, 2819/23, 2743/5 (prostup Školní – Slovenská – Mokropeská).

Naopak zrušena byla plocha PU na místech, kde veřejné prostranství reálně není - parc. č. 2819/52 (Mokropeská), parc. č. 6209/3 (sport u řeky) a části prac. č. 4894/9 a 4894/22.

9. Stávající hřiště v ulici Sušická na pozemku parc. č. 2243/46 v k.ú. Černošice, zařadit do plochy OS Občanské vybavení sport.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem, hřiště bylo zařazeno do ploch OS.2.

10. Prověřit pozemky parc. č. 4325/2 a 4323/6 v k.ú. Černošice (stará hasičárna), do plochy OV Občanské vybavení.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem, pozemky byly zařazeny do plochy OV.Q.

11. Prověřit 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.

V souladu s pokynem pořizovatele není požadavek řešen.

12. Prověřit 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 zapracováváno dle výsledků jednání zastupitelstva města).

V souladu s pokynem pořizovatele není požadavek řešen.

13. Prověřit 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).

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem. Naprostá většina ploch OV a OV.Q je ve vlastnictví města a je využita (popř. určena) pro veřejné občanské vybavení, proto je adekvátní nastavit u těchto ploch podmínky prostorového uspořádání volněji.

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.

Změna ohledně vstupního podlaží byla zapracována v souladu s požadavkem. Maximální velikost stavebního pozemku nebyla řešena, v souladu s pokynem pořizovatele.

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.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem. Je navrženo vypuštění třetí odrážky od konce v podmínkách prostorového uspořádání, neboť kolaudace se při opravách neprovádí. A u předposlední odrážky v podmínkách prostorového uspořádání je navrženo vypuštění slova „nové“, neboť požadavky těchto staveb na dopravní a technickou infrastrukturu je třeba uspokojit v plném rozsahu, nejen „nové“.

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.

V souladu s pokynem pořizovatele není požadavek řešen.

17. Prověřit a upřesnit nepřípustnost umísťování staveb pro bydlení na pozemku rodinného domu s ohledem na nové právní předpisy (výměnky).

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem – do společných podmínek pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití byla doplněna podmínka zakazující výměnky, pokud není u dané plochy uvedeno jinak.

Zároveň je u ploch BI.3, BI.6 a BI.7 navrženo ponechat regulativ *„vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)“* pouze v nepřípustném využití, tak jako je tomu u ostatních ploch BI. Stejný regulativ, nesystematicky uvedený i v podmínkách prostorového uspořádání, je navrženo vyškrtnout.

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.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem.

19. Prověřit doplnění podmínek využití ploch v nezastavěném území ve smyslu možnosti jejich využití pro rekreační aktivity bez potřeby nadzemních staveb (typu diskgolf, psí hřiště apod.), tj. prověřit přípustnost sportovišť, herních prvků a mobiliáře, pokud neomezí využití této plochy.

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem. V tomto smyslu byly doplněny regulativy ploch ZP, ZK, TO, MU a MU.Q.

20. Prověřit 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).

Změna byla zapracována v souladu s požadavkem.

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.

Požadavek byl splněn. Stávající znění územního plánu bylo prověřeno z hlediska regulace, náležející svou podrobností regulačnímu plánu, a příslušné regulativy byly v obecné rovině vyjmenovány v nově přidaném odstavci „Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu“ v úvodní části kapitoly f) výroku. Podrobné odůvodnění použití těchto regulativů je uvedeno v kapitole 12 odůvodnění.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Z projednání Zprávy o uplatňování ÚP Černošice za období 2021 – 2025, na jejímž základě je Změna č. 8 ÚP pořizována, **nevyplynula 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. Rovněž **nebylo požadováno** vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz předchozí kapitola).

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn příslušným orgánem požadováno (viz kapitola 6), stanovisko nebylo vydáno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Změny v textové části ÚP

Níže odůvodněné změny jsou v textové části ÚP vyznačeny barevně.

a) Vymezení zastavěného území

V rámci Změny č. 8 ÚP Černošice bylo v souladu s § 116 stavebního zákona prověřeno vymezení zastavěného území se závěrem, že jeho stávající vymezení je aktuální a žádné úpravy nejsou potřeba. Kapitola se nemění.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

Kapitola se nemění.

c) Urbanistická koncepce

Kapitola se nemění.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

Kapitola se nemění.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Kapitola se nemění.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

V tabulce ploch s rozdílným způsobem využití se na příslušné místo doplňuje plocha „SM.8Q | Smíšené obytné městské – Na Vírku“, jejíž odůvodnění je uvedeno níže v této kapitole.

Pod tabulku se doplňuje informace, že územní plán obsahuje prvky regulačního plánu a výčet těchto prvků; podrobné odůvodnění jejich stanovení je uvedeno v kapitole 12 odůvodnění.

V části „**Vymezení některých pojmů**“ se do definice *Maximální přípustné výšky stavby* doplňuje upřesnění, že za nejvyšší bod stavby se mimo komínů a antén nepovažuje ani chlazení, vzduchotechnika, FVE, apod.. Jde o doplnění (zpřesnění) charakterizujícího výčtu, bez věcné změny definice.

Na konec **Podmínek společných pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití** se doplňuje nová odrážka, která (není-li u dané plochy uvedeno jinak) zakazuje umisťování tzv. *výměnků*, tedy staveb pro bydlení do 80 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení. Jde o zapracování požadavku Zadání č. 17, jehož cílem je zamezit nežádoucímu zahušťování zástavby zahradního města. Případné bytové potřeby členů rodiny lze řešit buď změnou dispozice stávajících staveb (s možností oddělení samostatné třetí bytové jednotky), anebo v rámci nových staveb na samostatných pozemcích.

V plochách **BI.1v** bylo v souladu s požadavkem Zadání č. 18 navrženo snížení minimální velikosti stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu na 1300 m^2. Jde o obvyklou výměru stávajících zastavěných stavebních pozemků v plochách BI.1v, která je v souladu s vilovým charakterem lokality a nebyl shledán důvod pro nové stavby požadovat výměru větší. Tato minimální velikost se měla uplatnit i pro nově oddělované pozemky, přičemž skutečně velkých pozemků (nad 2600 m^2), u kterých případně lze uvažovat o jejich rozdělení, je v lokalitě velmi málo (okolo deseti). Navržená změna byla nicméně na základě nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany životního prostředí vypuštěna

U ploch **BI.3 a BI.6** se z podmínek prostorového uspořádání vypouští požadavek, že vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení, resp. že nesmí obsahovat byty. Důvodem je, že stejná podmínka je u těchto ploch stanovena i v nepřípustném využití a není vhodné podmínku takto zdvojovat. U ploch **BI.7** se požadavek, aby vedlejší stavby ani jejich části nebyly určeny pro bydlení resp. aby neobsahovaly byty, přesouvá z podmínek prostorového uspořádání do nepřípustného využití. Po provedení těchto úprav bude u všech druhů ploch Bydlení individuálního (BI.x) řešen zákaz bydlení ve vedlejších stavbách stejným způsobem – tedy v nepřípustném využití.

U ploch **BI.4** se v souladu s požadavkem Zadání č. 15 vypouští podmínka prostorového uspořádání, že *výstavba staveb hlavních je podmíněna vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu komunikace se zpevněným povrchem pro obsluhu těchto pozemků*. Důvodem je, že zpevněný povrch komunikace bude proveden formou opravy a při té se kolaudace neprovádí. U nově vznikajících rodinných domů (ať formou novostavby či změny v účelu užívání stávajících rekreačních staveb) se dále upravuje požadavek na vyřešení jejich nároků na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby se vztahoval i na stávající nároky (nejen na nové). Cílem je zajistit, aby při přeměně lokality Na Pískách na zástavbu rodinných domů, která postupně probíhá, byly vyřešeny všechny související infrastrukturní požadavky, dané platnou legislativou.

U ploch **BI.6** byla v souvislosti se zapracováním požadavku č. 1 Zadání doplněna do podmínek prostorového uspořádání *minimální velikost nově vymezovaného stavebního pozemku určeného pro bydlení, rekreaci nebo občanské vybavení*, a to 1000 m^2. Na rozdíl od ostatních ploch Bydlení individuálního (BI.x) nebyla u BI.6 dosud minimální velikost stavebního pozemku nijak regulována, ačkoli jde o transformační plochu, která umožňuje další rozvoj zástavby. Absence regulace byla vyhodnocena jako chyba a po dohodě s pořizovatelem je stanovena obdobná minimální velikost stavebního pozemku, jako je ve srovnatelných plochách BI.x.

U ploch **OV a OV.Q** dochází k několika změnám, níže podrobně odůvodněným. Společným důvodem těchto změn je umožnění účelnějšího využití pozemků pro občanské vybavení a služby, tak aby jejich rozsah odpovídal velikosti města, a jednoznačné nastavení regulace. Změny byly provedeny na základě požadavku Zadání č. 13:

- V přípustném využití se explicitně doplňuje, že uvedené občanské vybavení lze umisťovat nejen jako samostatné stavby a pozemky, ale také je lze *integrovat do staveb hlavního využití*. Jde například o drobné komerční či jiné služby, u kterých není žádný důvod pro jejich samostatné umístění – naopak, integrace do stavby veřejného občanského vybavení může vytvořit vhodnou symbiózu (lékárna ve zdravotnickém zařízení, bistro ve škole, půjčovna sportovních potřeb u sportoviště, apod.).
- V podmínkách prostorového uspořádání se ruší požadavek na *minimální podíl zeleně na pozemku 25%*. Charakter zástavby se mezi jednotlivými plochami veřejného vybavení dost liší, sahá od mateřských škol s velkými zahradami (kde je podíl zeleně na pozemku vyšší a s ohledem na platné obecně závazné předpisy i na fungování těchto zařízení není důvod stávající zeleň redukovat) až po sběrný dvůr (kde je naopak zeleně naprosté minimum, dosavadní požadavek 25% je nedosažitelný a s ohledem na charakter plochy ani není účelné o něj usilovat). Jednotný požadavek na zeleň zde proto nemá opodstatnění; někde je nedostačující a jinde příliš přísný. Protože jsou téměř všechny plochy OV a OV.Q v majetku města a nehrozí plošná redukce zeleně, bylo navrženo zrušení požadavku. Na základě nesouhlasu dotčeného orgánu OŽP a dohody s ním byla nicméně nakonec stanovena podmínka 20% zeleně pro vybrané druhy občanského vybavení.
- V podmínkách prostorového uspořádání se dále ruší ustanovení, že *změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek*. Ustanovení bylo nadbytečné, protože podmínky prostorového uspořádání, stanovené územním plánem, je nutné splnit při jakékoli nové výstavbě na pozemku – ať už jednou stavbou, anebo více menšími stavbami.
- Podmínky pro výškové řešení staveb jsou pro větší jednoznačnost rozlišeny na *podmínky pro stavby dle hlavního využití* (bez opakování výčtu těchto využití, který je již uveden v hlavním využití) a *podmínky pro stavby dle přípustného využití* (nikoli pro ostatní stavby). Nejde o věcnou změnu, pouze o zpřesnění pojmenování. Podmínky pro výškové řešení staveb se však nově vztahují na všechny stavby hlavního resp. přípustného využití – bez rozlišení, zda jde o stavby hlavní anebo vedlejší. Důvodem je jednoznačné nastavení podmínek pro všechny stavby v ploše. Dosud totiž stavby dle hlavního využití (např. škola či tělocvična), umisťované formou vedlejší stavby (například samostatný pavilon 1. stupně ZŠ nebo samostatně stojící tělocvična) neměly žádnou výškovou regulaci, zatímco stavby dle přípustného využití (např. jídelna či byt správce areálu), umisťované jako vedlejší stavby, musely být přízemní (výška max. 5 m). Pro speciální stavby a konstrukce, u kterých je pro jejich fungování nutná větší výška, je umožněno překročit nastavenou regulaci, pokud jsou nezbytné pro hlavní využití plochy (jde například o hasičskou věž na pozemku požární zbrojnice).
- U ploch OV se ruší podmínka, že *u staveb dle přípustného využití může být zastavěnost hlavní stavbou 50 %*. Vzhledem k tomu, že je u ploch OV stanoveno hlavní využití, bude hlavní stavba na pozemku vždy spadat do hlavního využití, nikoli do využití přípustného. Uvedená podmínka je proto nadbytečná, hlavní stavba dle přípustného využití na pozemku nemůže vzniknout.

U ploch **ZP** se do přípustného využití doplňují *plochy pro neorganizovaný sport, drobné sportovní prvky (např. cvičební), oplocení nezbytné pro fungování těchto zařízení, lavičky a další mobiliář*. Dochází tak k upřesnění a mírnému rozšíření stávajících způsobů využití těchto ploch, které se v Černošicích vyskytují v zastavěném území, v zastavitelných plochách a ve vazbě na ně a jsou určeny pro veřejnou zeleň. Doplnění resp. rozšíření podmínek využití ploch o nerušivé rekreační aktivity bylo jedním z požadavků Zadání.

U ploch **ZK** bylo dle požadavku Zadání č. 19 prověřeno doplnění podmínek využití ploch v nezastavěném území ve smyslu možnosti jejich využití pro rekreační aktivity bez potřeby nadzemních staveb, pokud neomezí využití příslušné plochy. Na základě prověření se do přípustného využití doplňují *nezpevněné plochy pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, herní prvky, lavičky a další mobiliář, apod.)*, které vyhoví požadavku Zadání a rozšíří možnosti rekreačního využití příměstské krajiny bez narušení jejích dalších funkcí. Plochy ZK, vymezené na území Černošic, zahrnují mimolesní krajinnou zeleň, která není zařazena do systému ÚSES, a uvedená využití jsou s ní tedy slučitelná.

U ploch **SM.1** se v první odrážce nepřípustného využití doplňuje slovo *bydlení*, které zde zřejmě omylem nebylo uvedeno. Původní znění *„nové stavby určené pouze pro“* nedávalo samo o sobě smysl a dle analogie s dalšími plochami SM.x i dle celkové logiky regulativů sem patří právě *„bydlení“*.

U ploch **SM.4** se v hlavním i přípustném využití nahrazuje slovo *„přízemí“* slovním spojením *„podlaží přístupného z úrovně přilehlého veřejného prostranství“*. V souladu s požadavkem Zadání č. 14 tak budou obchody a služby ve vstupních podlažích snadno přístupné z přilehlých veřejných prostranství a rozšíří tak městských charakter centrální části Mokropes. Dosavadní regulativ *„přízemí“* by byl navíc pro některé nově umisťované stavby problematický, neboť terén je na mnoha pozemcích svažitý a úroveň tzv. přízemí (tedy 1. nadzemního podlaží) by se mohla v závislosti na uspořádání dané stavby nacházet nad či pod úrovní přilehlého veřejného prostranství, což není pro vytvoření živého parteru vyhovující.

Nově se doplňují podmínky pro plochy **SM.8Q | Smíšené obytné městské – Na Vírku**, vztažené k nově vymezeným plochám na severozápadním okraji města. Tyto plochy jsou vymezeny na základě požadavku Zadání č. 5 na místě stávajících ploch BI.2Q, jejichž podmínky využití neodpovídají poloze na okraji města při páteřní komunikaci od Prahy. Podmínky využití ploch SM.8Q vychází z ploch smíšených obytných (zejména SM.5) a umožňují oproti BI.2Q širší spektrum využití, aniž by musely zahrnovat bydlení – umožní tudíž jak různé druhy víceúčelových staveb, tak samostatné stavby pro obchod či drobnou nerušící výrobu, jimž lokalita nabídne dobré dopravní napojení a zároveň jsou slučitelné s hlukovou zátěží ze silnice. V podmínkách prostorového uspořádání ploch SM.8Q je do velké míry zachována dosavadní prostorová regulace ploch BI.2Q (tedy menší výška a intenzita zástavby než v SM), neboť jde o plochy na okraji zástavby, kde je nutné zachovat plynulý přechod sídla do krajiny. Respektováno je ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně, které do jedné z ploch SM.8Q zasahuje, přičemž v tomto ochranném pásmu je nepřípustné umisťovat budovy a zvětšovat rozsah zpevněných ploch.

U ploch **TO**, které prošly rekultivací (což se v současné době týká jedné plochy na pozemku parc. č. 4090/22 na západním okraji města, což je rekultivovaná skládka obklopená lesem) se doplňuje možnost *umístění mobiliáře a dalších podobných prvků, které zvyšují využitelnost plochy, a oplocení pro zajištění funkčnosti*. Důvodem je stejně jako u ploch ZK zlepšení využitelnosti zázemí města pro každodenní rekreační aktivity, které nepotřebují nadzemní stavby a jsou slučitelné s využitím příslušné plochy. Změna je zapracována na základě požadavku Zadání č. 19.

U ploch **MU** se na základě požadavku Zadání č. 19 doplňují do charakterizujícího výčtu přípustných sportovních zařízení *herní prvky a další mobiliář*, aby byl lépe vystižen možný rozsah těchto prvků (dosud výčet zahrnoval jen *např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky a přístřešky*). Nejde tedy v pravém smyslu o rozšíření využití, ale o přesnější specifikaci, co je myšleno *sportovními zařízeními*, přičemž doplněné příklady jsou svými obvyklými rozměry a potenciální rušivostí zcela srovnatelné s těmi dosavadními. Dále je v plochách MU navazujících na stávající zástavbu umožněno vybudovat oplocení, pokud je nezbytné pro fungování uvedených sportovních zařízení, a pouze za podmínky, že bude bez pevných základů (tedy např. dřevěné ohrazení herních prvků pro děti). V ostatních plochách MU není oplocování přípustné. Smyslem navržených změn je stejně jako u ploch ZK rozšířit možnosti nerušivých sportovních a rekreačních aktivit v příměstské krajině.

U ploch **MU.Q** jsou navrženy stejné změny, jako u ploch MU, a dále *překážky a agility pro psy*; oplocení je zde možné bez omezení. Důvodem mírně širšího nastavení regulativů je, že na územní Černošic je vymezena pouze jedna plocha MU.Q, která leží u řeky v přímé návaznosti na zástavbu Dolních Mokropsů, a její charakter není s těmito širšími regulativy v rozporu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Je navrženo zrušení veřejně prospěšné stavby **VO.2**, protože město o získání dotčených pozemků neusiluje. Jde o jeden z pozůstatek původního ÚP, kdy všechny plochy pro OV byly zároveň vymezeny jako VPS. V souvislosti se zrušením VPS se z tabulky v kapitole g) výroku vypouští příslušný řádek.

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kapitola se nemění.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Kapitoly se nemění, pouze se aktualizuje počet stran textové části dle reálného stavu po Změně č. 8.

9.2 Změny ve výkresech ÚP

Níže odůvodněné změny jsou ve *Výkrese základního členění území*, *Hlavním výkrese* a *Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* zobrazeny nad černobílým rastrem platných výkresů. Uvedené číslování koresponduje s označením požadavků v Zadání a pro snazší orientaci je rovněž promítnuto do výkresů.

1. Bylo prověřeno vymezení plochy individuálního bydlení BI.6 na pozemku parc. č. 3537 v k.ú. Černošice, plocha je posunuta směrem na severovýchod k veřejnému prostranství pro umístění komunikace. Výměra plochy se nezměnila (zůstává 1233 m^2) a na jejím původním místě je vymezena plocha zahradní a sadové zeleně ZZ. Zároveň se upravuje šířka navržené plochy pro veřejné prostranství, které má zpřístupnit přilehlou část lokality Slunečná, aby odpovídalo nárokům pro umístění komunikace – je rozšířeno na 8 m, částečně na úkor transformačních ploch BI.6 na pozemcích parc. č. 3536 a 3742, a částečně na úkor sousední stabilizované plochy ZZ na pozemcích 3537 a 3742 (nový zábor ZPF je řádně vyhodnocen v kapitole 13). V souvislosti s těmito změnami je upraveno i vymezení transformační plochy T.9, přičemž její plošný rozsah se zvětšil o zmíněné dva úseky veřejného prostranství v místech dosavadní plochy ZZ (celkem o 160 m^2). Viz *Výkres základního členění území*, *Hlavní výkres* a *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

2. V Mokropsech se mění plocha bydlení hromadného BH.1 na pozemcích parc. č. 5792, 5793, 5794 a 5795 v k.ú. Černošice na plochu smíšenou obytnou městskou SM.4. Jde o plochu historického statku, která v minulosti měla smíšený obytně-hospodářský charakter a do budoucna má potenciál rozšířit smíšenou zástavbu centra Mokropsy a posílit jeho urbánní charakter (včetně parteru s obchody a službami), k čemuž je smíšené obytné využití výrazně vhodnější než využití pro čisté bydlení. Viz *Hlavní výkres*.

3. Pozemek parc. č. 2762 v k.ú. Černošice je přeřazen z plochy parkové zeleně ZP do plochy hřbitovů a církevních staveb OH. Pozemek je součástí stávajícího areálu hřbitova, jde o opravu chyby. Viz *Hlavní výkres*.

4. V zastavitelné ploše Z.15 se v ulicích Alešova a U Dubu upřesňuje vymezení ploch veřejných prostranství pro umístění komunikací v souladu se zpracovaným geometrickým plánem a dohodou o směně/předání pozemků. Úprava respektuje regulační plán, který v této lokalitě platí. Dílčí nový zábor ZPF je řádně vyhodnocen v kapitole 13 (jde o opravu chyby – malé mezery mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). Viz *Výkres základního členění území* a *Hlavní výkres*.

5. Je změněno využití dvou ploch BI.2Q v severovýchodní části města (pozemky parc. č. 4275/1, 4275/2 a 4275/3 a parc. č. 4274/6 a pozemky související, vše v k.ú. Černošice) na nově vytvořenou plochu SM.8Q. Důvodem je vhodnější nastavení regulativů využití plochy, které by lépe reflektovalo její potenciál – viz odůvodnění výše v podkapitole 9.1. Viz *Hlavní výkres*.

6. V lokalitě V Lavičkách je v souladu s reálným stavem přesunuta plocha veřejného prostranství PU na pozemku parc. č. 3292 v k.ú. Černošice z jeho východní strany na stranu západní. V souvislosti s tím je upraveno i vymezení navazující plochy RI s ohledem na reálný půdorys stávající stavby č.p. 1679 na pozemku parc. č. 3103 v k.ú. Černošice. Viz *Hlavní výkres*.

7. Plocha TU technické infrastruktury všeobecné na pozemku parc. č. 1153/6 v k.ú. Černošice (plocha pro vodojem) je upravena tak, aby nezahrnovala stávající stavby v areálu ani jejich bezprostřední okolí, kde není reálné vodojem bez demolice staveb vybudovat. Jde o dílčí úpravu, zbývající plocha TU je pro vodojem více než dostatečná. Viz *Hlavní výkres*.

8. Stávající pěšiny, které zajišťují prostupnost území, jsou vymezeny do ploch veřejných prostranství PU – jde o parc. č. 4389 (propojka z Radotínské k jezu), parc. č. 1131/2 (Olbrachtova), parc. č. 2753/21 (Vápenice), parc. č. 3573 (osada Slunečná), parc. č. 2243/47 (Sušická včetně pěšiny) a parc.č. 2819/7, 2819/20, 2819/25, 2819/23 a 2743/5 (Školní – Slovenská). Cílem je zachování prostupnosti území. Naopak pozemky, které jsou do ploch PU zařazeny chybně, jsou přičleněny k sousedním plochám dle reálného stavu – jde o parc. č. 2819/52 (Mokropeská), parc. č. 6209/3 (sport u řeky) a část prac. č. 4894/9 a 4894/22 (Nádražní). Viz *Výkres základního členění území* a *Hlavní výkres*.

9. Stávající dětské hřiště v ulici Sušická na pozemku parc. č. 2243/46 v k.ú. Černošice se přeřazuje do plochy OS.2. Jde o zpřesnění územního plánu v souladu s reálným stavem území. Viz *Hlavní výkres*.

10. Pozemky parc. č. 4325/2 a 4323/6 v k.ú. Černošice (stará hasičárna) se přeřazují do plochy občanského vybavení OV.Q. I v tomto případě jde o zpřesnění územního plánu v souladu s reálným stavem území a o vytvoření podmínek pro rozvoj objektů požární ochrany. Viz *Hlavní výkres*.

20. Část pozemků v transformační ploše T.5 je změněna z ploch OK.Q na plochy sportu OS.Q, v souladu s připravovanými záměry hřiště a skate parku. Území je podrobněji řešeno regulačním plánem, který je zpracováván souběžně s touto změnou územního plánu, a vymezení ploch je s RP zkoordinováno. Vymezení plochy OS.Q viz *Hlavní výkres*.

+ Dále se z *Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* vypouští veřejně prospěšná stavba VO.2; město o získání dotčených pozemků neusiluje.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou územního plánu nejsou navrženy žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území je účelně využíváno. Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze upravuje hranice některých ploch stávajících.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Legislativní východiska

Změna č. 8 územního plánu je v souladu se Zadáním pořizována s prvky regulačního plánu, dle § 82 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2024 Sb.. Prvky regulačního plánu jsou zapracovány přímo do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, a dotýkají se ploch v zastavěném území a zastavitelných ploch.

Definice „prvků regulačního plánu“ není v platné legislativě uvedena a dle judikatury ani nelze v obecné rovině zcela jednoznačně vymezit, jak přesně mohou být v územních plánech stanoveny jednotlivé regulativy (rozsudek NSS č.j. 4 As 92/2017-37 ze dne 4. 8. 2017). Východiskem pro rozhodnutí, zda jde o prvek regulačního plánu či nikoli, proto byly konkrétní příklady uvedené v judikaturách a a dalších legislativních podkladech:

- Územní plán **bez prvků regulačního plánu** je podle judikatur oprávněn regulovat zastavěnou plochu či objem staveb (rozsudek NSS č.j. 6Ao 9/2011-55 ze dne 7. 11. 2012), stanovit výšku maximálním počtem podlaží či maximální kótou (rozsudek NSS č.j. 63 A 6/2012-227 ze dne 8. 2. 2013), požadovat respektování existující stavební čáry (rozsudek NSS č.j. 9 As 17/2015-41 ze dne 18. 6. 2015), požadovat aby se nové stavby i úprava staveb stávajících svou strukturou, objemem, hmotovým řešením, tvarem, podlažností, typem zastřešení či měřítkem přizpůsobily charakteru stávající okolní zástavby (rozsudek NSS č.j. 1 As 63/2009-139 ze dne 16. 3. 2010 či rozsudek NSS č.j. 4 As 92/2017 ze dne 4. 8. 2017) nebo stanovit různé omezující regulativy, které charakter zástavby ochrání (rozsudek NSS č.j. 6 As 39/2016-66 ze dne 30. 11. 2016 či rozsudek Krajského soudu v Praze, č.j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR ve svém stanovisku uvedlo jako přípustný regulativ územního plánu, který není pořizován s prvky regulačního plánu, také šířku či rozmezí šířky pozemku pro komunikaci (jde o důležitý parametr pro hierarchii komunikací, který ovlivňuje charakter okolní zástavby) či požadavek na umístění stromořadí (jde o součást systému sídelní zeleně).

- Mezi **prvky, náležející regulačnímu plánu**, patří podle judikatur podrobná regulace umístění a prostorového uspořádání jednotlivých staveb ve smyslu § 85 stavebního zákona (např. návrhem parcelace, uspořádání uličního profilu, zakreslením stavebních a uličních čar, určením částí pozemku, které mohou být zastavěny, konkrétních tvarů střech, apod.), stanovení podmínek pro umístění konkrétní stavby (její přesný rozsah, kóty, stavební materiály apod.), stanovení počtu bytových jednotek v rodinném domě či omezení kapacity staveb pro ubytování (rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 43 A 104/2022-104 ze dne 28. 3. 2023). V územním plánu, který obsahuje prvky regulačního plánu, lze také některé požadavky nastavit odchylně od vyhlášky č. 146/2024 Sb. – jde o počty parkovacích stání, hospodaření se srážkovými vodami, požadavky na veřejná prostranství, na další stavby umisťované na pozemcích staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, na umisťování staveb s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku, požadavky na technickou infrastrukturu, na oplocení nebo jiné ohrazení pozemku, na staveniště a reklamní zařízení.

Při posuzování dalších regulativů byla východiskem skutečnost, že regulační plán je prováděcím (realizačním) nástrojem územního plánování, nikoliv nástrojem koncepčním – koncepční roli má územní plán (rozsudek NSS č.j. 5 As 96/2019-39 ze dne 16. října 2020). Zásady pro prostorové uspořádání zástavby tedy mají být stanoveny v územním plánu, zatímco podrobné a konkrétní regulativy staveb (zpravidla přesně vymezené v grafické části dokumentace) jsou bezesporu podrobností regulačního plánu (rozsudek NSS č. j. 9 As 17/2015 – 41 ze dne 18. 6. 2015).

Z výše uvedeného vychází výčet a odůvodnění regulativů, které byly vyhodnoceny jako prvky regulačního plánu:

- **Maximální výška oplocení (včetně požadavku na jeho průhlednost) –** Smyslem regulace je především ochrana veřejných zájmů, kterými jsou nenarušení vzhledu a charakteru sídla a zajištění bezpečnosti. Regulace výšky oplocení vychází z řešení běžných v okolní zástavbě, přičemž stanovená maximální výška odpovídá měřítku člověka, zabraňuje vzniku nepřiměřeně vysokých a masivních zdí, bránících sociální interakci a snižujících sociální kontrolu a bezpečnost v lokalitě, a zachovává pohledové uplatnění okolních staveb a zeleně v rámci uličních prostranství, které je zásadní pro zachován celkového charakteru zástavby. Zároveň již tato výška poskytuje výraznou ochranu před vniknutím cizích osob na soukromé pozemky (či naopak před přeskočením hlídacího psa na veřejné prostranství). Požadavek na průhlednost oplocení je uplatněn u těch ploch, kde je z výše uvedených důvodů žádoucí zachovat plné pohledové vazby mezi plochou a navazujícím veřejným prostranstvím nebo volnou krajinou (sociální kontrola a bezpečnost dětských hřišť a sportovišť, vytvoření pozvolného přechodu ze zástavby do volné krajiny, atd.).
- **Maximální výška staveb stanovená odlišně pro různé druhy staveb v rámci jedné plochy –** Cílem stanovení odlišné maximální výšky je nenarušení stávajícího charakteru zástavby, resp. navázání na tento charakter. Odvíjí se především od tradiční struktury a hustoty zástavby (zabránění realizaci hmotově neadekvátních staveb a nadměrnému zahušťování zástavby), hierarchie staveb (hlavní stavba tvoří dominantu pozemku, zatímco stavby vedlejší či doplňkové jsou jí svými rozměry a výškou podřízeny, aby jí vizuálně ani hmotově nekonkurovaly) a zachování pohody bydlení a soukromí (nižší výška vedlejších staveb zabraňuje nežádoucímu stínění sousedních pozemků a omezuje možnost pohledů do oken sousedů nebo na jejich zahradu). U hlavních staveb pro bydlení, které zahrnují i provozovnu, je zpravidla umožněna větší maximální výška stavby než u staveb bez provozovny, neboť stavební předpisy pro provozovny zpravidla požadují větší světlou výšku místnosti než pro bydlení. Ze stejného důvodu je umožněna větší výška také u staveb občanského vybavení. V případě speciálních staveb a konstrukcí, nezbytných pro hlavní využití plochy (nafukovací haly, hasičské věže, osvětlovací stožáry, apod.), je větší maximální výška opodstatněna jejich konstrukcí anebo funkcí (nižší by nesloužily svému účelu). Naopak nižší maximální výška je požadována u staveb s rovnou střechou, neboť mají výrazně větší objem a hmotu, než by měla stejně vysoká stavba s klasickou šikmou střechou – smyslem je nenarušení charakteru zástavby a zachování obdobných objemů staveb při obou způsobech zastřešení.
- **Maximální zastavěnost hlavní stavbou –** Regulace maximální zastavěnosti hlavní stavbou zamezuje vzniku předimenzovaných objektů, které by narušily tradiční měřítko a charakter zástavby a kladly zvýšené nároky na kapacitu technické infrastruktury (zejména kanalizace a vodovodu) a dopravní obslužnost lokality; přispívá také k zachování zdravého životního prostředí (dostatek zeleně a prostoru pro přirození vsakování vody do terénu, předcházení vzniku tepelných ostrovů.
- **Maximální plošný rozsah a výška konkrétní lokální dominanty –** Dominanta má okolní zástavbu přirozeně doplňovat a zvýrazňovat pohledově exponované nároží, nikoliv ji hmotově přehlušit či narušit její harmonii. Cílem regulativu je zachování architektonického a urbanistického charakteru zástavby, nenarušení jejího

měřítka a panoramatu. Podrobná regulace zástavby zajišťuje předvídatelnost výsledku pro developery i veřejnost.

- **Maximální počet bytových jednotek ve stavbě –** Počty bytových jednotek v rodinných domech jsou regulovány s ohledem na kapacity infrastruktur (stávající i navržená technická a dopravní infrastruktura, občanské vybavení) a cílovou obytnou hustotu území (dostatečně velké pozemky, aby ve vztahu k počtu bytů poskytovaly svým obyvatelům přiměřenou míru soukromí a tedy umožňovaly pohodu bydlení). Ze stejného důvodu je v některých lokalitách limitováno i dělení ploch na stavební pozemky. Dalším důvodem pro limitování počtu bytových jednotek je ochrana charakteru zástavby, tedy zachování rázu původní vilové zástavby, zabránění komerční výstavbě usilující o maximální finanční zhodnocení pozemků, a podobně. Aby byla zachována alespoň částečná možnost řešení bytových potřeb pro stávající vlastníky rodinných domů (např. bydlení pro dospělé dítě, nebo naopak bydlení o rodiče v důchodovém věku, vyžadující péči), je po stanovené minimální době užívání stavby umožněno vytvořit změnou vnitřní dispozice stavby třetí bytovou jednotku.

- **Maximální plocha služebního bytu –** Důvodem regulace je především snaha vytvořit adekvátní podmínky pro hlavní využití příslušné plochy a nekomplikovat její využití nadměrným rozvojem bydlení. Služební byt má plnit pouze podružnou funkci – slouží pro potřeby správce, majitele či pohotovostního personálu, kteří se starají o primární využití stavby či areálu. Z povahy věci by tak měl být prostorově skromnější, nikoliv nadstandardní až luxusní. Omezení maximální plochy služebního bytu také zamezuje postupné přeměně nebytových prostor na velké byty a návazné proměně využití a charakteru celé plochy.

- **Maximální kapacita staveb pro ubytování a staveb pro veřejné stravování –** Stejně jako v případě regulace maximálního počtu bytových jednotek ve stavbě jde i zde především o zohlednění kapacitních možností území a zabránění jeho přetížení. Rozsáhlejší stavby pro ubytování či stravování generují vyšší nároky na parkování, zásobování a kapacity sítí (voda, kanalizace) a jejich realizace může mít za následek přetěžování infrastruktury. Provoz ubytování a stravování je zároveň běžně spojen s vyšší mírou hluku, která je v klidných rezidenčních oblastech nežádoucí. Cílem regulace je proto zachování kvality prostředí a pohody bydlení místních obyvatel a ochrana charakteru příslušné lokality, bez nadměrné zátěže vyvolané provozem návštěvníků.

- **Minimální odstup garáže od pozemku veřejného prostranství –** Černošice se vyznačují vilovým charakterem zástavby, resp. zástavbou zahradního města, kde hlavní stavby ustupují od uličního prostranství a uliční čára je tvořena oplocením, skrze které se v uličním prostoru výrazně uplatňují jak hmoty hlavních staveb, tak zahradní zeleň. Umístění vedlejších staveb (typicky garáží) až na uliční čáru je v takové zástavbě nežádoucí, neboť přerušují souvislou linii oplocení, pocitově zužují uliční prostor a svými hmotami snižují vizuální a hmotové uplatnění hlavních staveb a zeleně zahrad v rámci veřejného prostranství, čímž narušují jeho charakter. Hrubě narušující je umístit až na uliční čáru dvojgaráž nebo jinou garáž větších rozměrů, která se tak při pohledu z ulice stane vizuální i významovou dominantou pozemku a přilehlý uliční prostor degraduje na pouhý vjezd do garáže. Umístění garáže až na uliční čáru je problematické také z hlediska bezpečnosti provozu, neboť řidič při výjezdu na veřejnou komunikaci nemá dostatečný rozhled a rovněž procházející chodci zpravidla vyjíždějící vozidlo do poslední chvíle nevidí. Smyslem stanovení minimálního odstupu je tedy chránit charakter veřejných prostranství a bezpečnost provozu.

- **Požadavky na materiálové a barevné řešení staveb –** Nastavená regulace slouží k ochraně architektonického rázu zástavby, jejích kulturních hodnot a vytváření harmonického prostředí. Zajišťuje, aby nové stavby citlivě zapadaly do kontextu stávající zástavby, aby nevznikaly nepatřičné kontrasty (např. rušivé barvy fasád nebo křiklavé střešní krytiny), které by ráz zástavby narušovaly či přímo znehodnocovaly. Nejpřísněji je proto podmínka materiálového a barevného řešení stanovena v původní vilové zástavbě, která je v kontextu území nejhodnotnější – požadováno je pro stavby použít tradiční materiály a tlumené odstíny fasád, neboť ty tvoří významnou součást charakteru původních vil a bez jejich zachování by byl tento charakter setřen. Přísné nastavení se týká také ploch bydlení BI.4, u kterých se požadováno přibližovat se charakteru tradičních venkovských staveb v regionu (jež se mimo jiné vyznačují skládanou střešní krytinou barvy červené až červenohnědé a světlou barevností zděných konstrukcí) – zde je důvodem poloha v CHKO Český kras, které obdobné řešení požaduje i v jiných územních plánech s cílem zachovat a dále rozvíjet charakteristický krajinný ráz tohoto cenného území. Trochu mírněji je podmínka stanovena u některých ploch sportu, kde se požaduje přizpůsobit se materiálem a barvou okolnímu prostředí – jde totiž o důležité plochy občanského vybavení, které se významně spolupodílejí na celkovém obraze města. Velmi obecně je pak podmínka nastavena u hromadného bydlení, kde se pouze žádá přihlédnout k řešení okolní zástavby s urbanistickou a architektonickou kvalitou a k charakteru prostředí – zde jde především o nenarušení hodnot v okolí.

- **Tvar a sklon střechy (včetně orientace jejího hřebene) –** Smyslem stanovených podmínek je zajistit plynulý přechod a návaznost hmot nových staveb na okolní zástavbu. Týká se ploch smíšených obytných, které umožňují mírně vyšší stavby než je okolní zástavba – proto je u nich požadováno na okolní zástavbu vhodně navázat a tvarem střech se jí přizpůsobit, aby se staly integrální součástí celku a nenarušily panorama sídla a jeho celkový obraz (výjimkou je pouze plocha SM.3 - centrum Vráž, jež má odlišný charakter od okolí záměrně). Dále se podmínka týká plochy BI.4, kde je požadováno se vzhledem a hmotami staveb přibližovat charakteru tradičních venkovských staveb v regionu (jež se mimo jiné vyznačují symetrickou sedlovou nebo polovalbovou střechou s hřebenem v podélné ose stavby a obvyklým sklonem mezi 37 - 45°) – zde je důvodem poloha v CHKO Český kras, které obdobné řešení požaduje i v jiných územních plánech s cílem zachovat a dále rozvíjet charakteristický krajinný ráz tohoto cenného území. Konkrétní rozmezí sklonu střechy je v územním plánu závazně použito pouze v definici podkroví, kde je stanoveno, že za šikmou střechu územní plán považuje střechu se sklonem v rozmezí 10° - 60° (střecha s menším sklonem je považována za střechu plochou).

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond (dále ZPF) bylo provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí Vyhlášky MŽP ČR č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Klasifikace do 5 tříd ochrany byla provedena dle Metodického pokynu Odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR k odnímání půdy ze ZPF, č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996.

Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné ani transformační plochy, pouze v souladu se Zadáním upravuje rozsah některých z nich. V souvislosti s tím jsou předpokládány níže uvedené zábory půdního fondu – velmi malé části pozemků s třídou ochrany IV. a V. (269 m^2) jsou navrženy pro rozšíření veřejných prostranství a v nich vedených komunikací, zajišťujících vyhovující přístup na pozemky rodinných domů v plochách T.9 a Z.15. Na základě zpracovaného geometrického plánu dochází v zastavitelné ploše Z.15 také k malému rozšíření plochy pro individuální bydlení (64 m^2). V souladu s požadavky vyhlášky 271/2019 Sb. jsou všechny tyto předpokládané zábory uvedeny níže v tabulce:

Tabulka předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu:

označ. plochy	navrž. využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					výměra k rekultivaci na zeměď. půdu	existence závlah	existence odvodnění	existence staveb k ochraně před vodní erozí	změna využití dle §3 odst. 1 písm. g) vyhlášky
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.15	BI.3	0,0064				0,0064		0,0000	x	x	x	x
Σ bydlení		0,0064				0,0064		0,0000				
T.9	PU	0,0160					0,0160	0,0000	x	x	x	x
Z.15	PU	0,0109				0,0109		0,0000	x	x	x	x
Σ veř. prostranství		0,0269				0,0109	0,0160	0,0000				
Σ všechny plochy		**0,0333**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0173**	**0,0160**	0,0000				
Navržené využití: BI.3 = bydlení individuální – na okraji sídla / PU = veřejná prostranství všeobecná.												

Změna územního plánu **nenavrhuje zábor pozemků I. a II. třídy ochrany**.

Změna územního plánu **nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.**

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání Návrhu Změny č. 8 ÚP Černošice.

Text připomínek je krácen, úplné znění připomínek je obsaženo ve spise.

Připomínky veřejnosti:

Č.	Jméno/ název, adresa	Č. j. MUCE	parc. č. v k. ú. Černošice, stručné znění požadavku	Návrh vyhodnocení
P 1	[redacted]	140391/2026 ze dne 24. 7. 2026	Vlastník pozemků parc. č. 470/1, 470/14, 468 v k. ú. Černošice. Na pozemku parc. č. 470/1 je navrhována realizace veřejně prospěšné stavby VD.4, která představuje podstatné omezení vlastnického práva vlastníka. Vlastník má za to, že účelnost, potřebnost a vhodnost veřejně prospěšné stavby VD.4 nebyla podrobena zkoumání v rámci původní změny územního plánu. V současné době pozemek slouží jako parkoviště pro okolní stavební objekty. Pokud by došlo k realizaci navrhovaného záměru dle VPS VD. 4, tedy k realizaci autobusového nádraží, mnoho okolních staveb a projektů by nadále nesplňovalo obecné požadavky na výstavbu, a to konkrétně kapacitu parkovacích stání, resp. požadavků na dopravu v klidu. Realizace VD.4 je tak v zásadním rozporu s posledním schváleným stavem v lokalitě. Návrh ÚP by se měl předmětnou VPS VD.4 důsledně zabývat, a to primárně s ohledem na to, zdali je vymezení této veřejně prospěšné stavby nadále proporcionální k omezení vlastnického práva podatele, a dále zdali vůbec trvá zájem na realizaci této VPS. Následně by měl pak návrh důsledně odůvodnit. Na pozemku parc. č. 468 je stavba č. p. 121 objekt k bydlení (dále jen „Hotel Slánka“). Součástí tohoto objektu je i stavba na pozemku na parc. č. 470/14, která tvoří technickou místnost Hotelu Slánka. Hotel Slánka dle posledního povoleného stavu přesahuje i na pozemek parc. č. 470/1. Tento stav není ze strany Návrhu ÚP respektován. Výsledkem je tak skutečnost, že řádně pravomocně povolený Hotel Slánka existuje částečně na	Připomínka se odmítá pro bezpředmětnost. Připomínka spočívá v nesouhlasu s veřejně prospěšnou stavbou VD.4 vymezenou v platném územním plánu Černošice, Změna č. 8 ÚP se uvedené plochy nedotýká. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu na pozemku parc. č. 470/1, k.ů. Černošice, byla v původním územním plánu, vydaném jako OOP č. 6/2010 ze 7.10.2010, vymezena a označena „DT12 - Terminál autobusové dopravy a parkoviště Černošice – Karlštejnská“, následně ve Změně č. 1 ÚP Černošice z roku 2014 byla plocha upravena a označena „DS-04 Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - komunikace a náměstí v centru Černošic Karlštejnská včetně autobusového terminálu (parkoviště, podzemní garáže včetně garáží pro stavby centra, apod.)“. Ve Změně č. 7 ÚP Černošice, vydané zastupitelstvem města Černošice dne 1. 12. 2025, byla plocha pro uvedenou veřejně prospěšnou stavbu z důvodu převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace přeznačena na VD.4. Zadání Změny č. 8 vychází ze schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Černošice za období 2021 – 2025, v zadání Změny č. 8 není obsaženo prověřit změnu na pozemcích parc. č. 470/1, 470/14, 468 v k. ú. Černošice. Podle ustanovení § 108 odst. 1 stavebního zákona se Změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Návrh

Č.	Jméno/ název, adresa	Č. j. MUCE	parc. č. v k. ú. Černošice, stručné znění požadavku	Návrh vyhodnocení
			pozemku, který není svým funkčním využitím určen k účelu provozování hotelu (zbytek Hotelu Slánka je správně umístěn v ploše SM. 1), a to konkrétně část, která stojí na Pozemku parc. č. 470/1.	Změny č. 8 ÚP Černošice neobsahuje změnu na pozemcích parc. č. 470/1, 470/14, 468 v k. ú. Černošice, připomínka je proto bezpředmětná.
P 2	[redacted]	145125/2026 ze dne 30. 7. 2026	Vlastník pozemku parc. č. 2819/23 v k. ú. Černošice. V současné době podle platného ÚP je pozemek zahrnut v ploše BI (Bydlení individuální), pozemek slouží k rodinnému bydlení, ohraničená zahrada. Návrh ÚP navrhuje na dotčeném pozemku plochu veřejného prostranství / komunikaci (typ PU - prostupnost území) což představuje nepřiměřený a nezákonný zásah do majitelovo vlastnického práva. Rozpor s čl. 11 LZPS (Nezákonný zásah do vlastnického práva). Odůvodnění Návrhu Změny č. 8 je v části týkající se mé parcely vágní a paušální (používá pouze obecné fráze o „prostupnosti území"), aniž by obsahovalo konkrétní zdůvodnění komunikační potřeby. Dotčený pozemek je výlučným soukromým majetkem podatele, přes pozemek nevede historicky zakotvená ani veřejnoprávně schválená komunikace. Neoficiální pěšiny využívané třetími osobami jsou výsledkem protiprávního vnikání na soukromý pozemek nebo dočasného tolerování ze strany vlastníka.	Připomínka nebyla zohledněna. Pozemek parc. č. 2819/23 v k.ú. Černošice má velikost 168 m² a je evidován jako druh pozemku orná půda. Pěšina se na uvedeném pozemku nachází po mnoho desetiletí, na její existenci ukazuje i provedená parcelace zapsaná v evidenci katastru nemovitostí. Podle ustanovení § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb. plochy bydlení zahrnují zejména pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, zeleně a malých vodních ploch a toků. Využití pozemku pro bydlení vyplývá až z navazujících procesů (např. vymezením stavebního pozemku při povolování staveb), územní plán pouze vymezuje plochy, které je možné pro pozemky bydlení nebo pro pozemky s bydlením související (veřejná prostranství) využít. Pěšina na pozemku parc. č. 2819/23 a dalších navazujících pozemcích zajišťuje důležité propojení z obytných lokalit Na Ladech směrem k základní škole a k nádraží. Město Černošice dlouhodobě usiluje o odkup pozemků veřejných prostranství, včetně pozemku parc.č. 2819/23 v k. ú. Černošice. Důležitost zachování veřejného prostupu nyní zakotvuje i ve své územně plánovací dokumentaci.
P 3	[redacted]	147020/2026 ze dne 3.8.2026	Pozemky parc. č. 2819/20, 2819/25 v k. ú. Černošice Požadují zachování stávajícího funkčního využití dotčených pozemků a nesouhlasí s jejich přeřazením do ploch PU – veřejná prostranství všeobecná v rámci Změny č. 8 ÚP. Navrhují upravit	Připomínka nebyla zohledněna. Pozemek parc. č. 2819/20 má velikost 80 m² pozemek parc. č. 2819/25 má velikost 48 m², oba pozemky jsou evidovány jako druh pozemku orná půda. Pěšina se na uvedených pozemcích nachází po mnoho

Č.	Jméno/ název, adresa	Č. j. MUCE	parc. č. v k. ú. Černošice, stručné znění požadavku	Návrh vyhodnocení
			návrh změny tak, aby funkční využití pozemků zůstalo beze změny. Mezi vlastníky a městem Černošice již došlo na základě nabídky města k plné věcné shodě na odkupu těchto Pozemků do vlastnictví města. Zpracovatel Změny č. 8 Namísto respektování a vyčkání na dokončení legitimního majetkoprávního odkupu, který situaci v území řeší čistě a definitivně, se pokouší situaci řešit autorativním zásahem do územního plánu. Změna územního plánu na soukromé parcele za situace, kdy je věcně dohodnut její odkup obcí a čeká se pouze na schválení samosprávou, hrubě porušuje princip proporcionality. V jiných analogických případech v této lokalitě volilo město již dříve rovnou koncepční odkup pozemků namísto nevhodného zařazení do ploch PU.	desetiletí, na její existenci ukazuje i provedená parcelace zapsaná v evidenci katastru nemovitostí. Město Černošice dlouhodobě usiluje o odkup pozemků veřejných prostranství, včetně pozemků parc. č. 2819/20, 2819/25 v k. ú. Černošice. Důležitost zachování veřejného prostupu nyní zakotvuje i ve své územně plánovací dokumentaci. Plocha veřejného prostranství je vymezována v minimálních parametrech způsobilých pro zajištění pěší průchodnosti, zásah do pozemků vlastníka je proveden v minimální a nezbytné míře.
P 4	[redacted]	149810/2026 ze dne 6. 8. 2026	Pozemky parc. č. 1154/2, 1139, 1140, 1150, k.ú. Černošice. Požaduje ponechat zrušení veřejně prospěšné stavby a souhlasí s vyřazením ploch z režimu veřejně prospěšných staveb. Současně žádá rozšířit přípustné využití ploch občanského vybavení o strojní výrobu s odkazem na historické využití lokality pro výrobu cihel.	Připomínka se odmítá pro bezpředmětnost. Připomínka spočívá v požadavku na změnu v přípustném funkčním využití plochy „OV- občanské vybavení veřejné“ vymezené v platném územním plánu Černošice, Obsah Změny č. 8 ÚP nespočívá v úpravě podmínek funkčního využití plochy OV. Případný požadavek na změnu funkčního využití pozemků je třeba prověřovat v některé z následujících změn územního plánu, podnět na pořízení změny se podává u města Černošice.

Připomínky sousedních obcí:

Sousední obce se nevyjádřily.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Na následujících stranách je přiložen Protokol z Validátoru NGÚP.

V protokolu uvedená varování se vztahují k vrstvám, které nejsou dle platné legislativy povinnou součástí změny územního plánu a Změna č. 8 Územního plánu Černošice příslušné jevy neobsahuje.

U vrstev 'PlochyZmen_p' a 'VpsVpoAs_p' jsou Změnou č. 8 rušeny některé z dosavadních prvků. Jednotný standard však neumožňuje toto zrušení provést přímo v uvedených vrstvách (např. zadáním časového horizontu = -2), a proto jsou pro vyznačení těchto prvků použity nestandardní vrstvy 'dto_vpsvpoaszrusene_p' a 'dto_plochyzmenzrusene_p'.

PROTOKOL PRO PŘEDANÝ BALÍČEK: DUP_539139_Z8

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly:	Úplná
Zadaný druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Zadaný způsob projednání:	Změna
Zadaná etapa pořizování:	Účinnost

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Pořadové číslo změny:	8
Způsob projednání:	Změna
Etapa pořizování:	Účinnost
Kód obce:	539139
Formát vstupních údajů:	GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol:	Bez chyb, s varováními
Výsledek importu:	Bez importu do NGÚP
Začátek:	06.10.2026 20:42:19
Konec:	06.10.2026 20:48:24

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_539139_Z8/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyPodm_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'USES_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_l', 'VpsVpoAs_p', 'ZastaveneUzemi_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Varování	1010	V adresáři 'DUP_539139_Z8/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['539139_Z8_(číslo výkresu)_VSV'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A -	Kontrola přítomnosti standardních atributů:	**Bez chyb, s varováními**
B -	Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	**Bez chyb**
C -	Kontrola souřadnicového systému:	**Bez chyb**
D -	Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	**Bez chyb, s varováními**
E -	Kontrola topologie a čistoty dat:	**Bez chyb**
F -	Kontrola nestandardních vrstev:	**Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

plochyrzv_p:	27
plochyzmen_p:	2
reseneuzemi_p:	1
dto_plochyzmenzrusene_p:	2
dto_vpsvpoaszrusene_p:	3

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokality_p	Varování	A	1106	Vrstva lokality_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1106	Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochyrzv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrzv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.
plochyrzv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrzv_p se nepřekrývají.
plochyrzv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrzv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrzv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrzv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrzv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrzv_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyrzv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrzv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.
plochyzmen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.
plochyzmen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie,

				které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzmen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1106	Vrstva uses_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_p	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastaveneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
dto_plochyzmenzrusene_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_plochyzmenzrusene_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_plochyzmenzrusene_p	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_plochyzmenzrusene_p se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_plochyzmenzrusene_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_plochyzmenzrusene_p je správný.
dto_plochyzmenzrusene_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_plochyzmenzrusene_p se nachází

				v reseneuzemi_p.
dto_plochyzmenzrusene_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_plochyzmenzrusene_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
dto_vpsvpoaszrusene_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_vpsvpoaszrusene_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_vpsvpoaszrusene_p	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_vpsvpoaszrusene_p se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_vpsvpoaszrusene_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_vpsvpoaszrusene_p je správný.
dto_vpsvpoaszrusene_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_vpsvpoaszrusene_p se nachází v reseneuzemi_p.
dto_vpsvpoaszrusene_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_vpsvpoaszrusene_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '539139').

Identifikátor zpracování: 2c982388-f0b3-a7c8-3aaf-489ca8146ec2

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn je v plném rozsahu obsažen v závazné části Změny č. 8 územního plánu Černošice, která je zpracována formou vyznačení navržených změn do textu platného ÚP Černošice.