NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATŘÍNOV za období 2018 – 2026

včetně návrhu zadání Změny č. 2 územního plánu Bratřínov s prvky regulačního plánu

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

návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Bratřínov
datum schválení	
číslo usnesení	
určený zastupitel	Dagmar Holková, starostka obce
oprávněná osoba	Dagmar Holková, starostka obce
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petr Barák
podpis Digitálně podepsal Petr Barák dne 22.10.2026 14:27	otisk úředního razítka:

10/2026

OBSAH:

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

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

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

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

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

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

H. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATŘÍNOV

a) vymezení řešeného území
b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Územní plán Bratřínov, ve znění po změně č. 1, byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „předchozí stavební zákon“). Územní plán Bratřínov (dále také „ÚP“ nebo „územní plán“) vydalo zastupitelstvo obce Bratřínov dne 26. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 1/2018, územní plán nabyl účinnosti dne 19. 10. 2018.
Změna č. 1 územního plánu Bratřínov (dále také „Změna územního plánu“ nebo „Změna“) byla vydána formou opatření obecné povahy, Změna č. 1 územního plánu nabyla účinnosti dne 7. 10. 2019.
Územní plán ve znění Změny č. 1 není zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle požadavků § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „Stavební zákon“) a vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví jejich standardizované části a požadavky na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata.
Zpracovatelem územního plánu Bratřínov včetně jeho Změny č. 1 byla architektonická kancelář KOplan, ateliér územního plánování - Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., IČO 87371553, se sídlem Mazurská 522/13, 181 00 Praha 8 - Troja. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad Černošice, pořizovatelem Změny č. 1 byl Obecní úřad Bratřínov.
Zpráva o uplatňování územního plánu (dále také „Zpráva“ nebo „Zpráva o uplatňování“) nebyla od vydání územního plánu zpracována. Tato Zpráva tedy obsahuje vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace za období od vydání územního plánu, přes jeho Změnu č. 1 až do současnosti.
Zpráva o uplatňování vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, podle nichž pořizovatel předkládá zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a následně každé následující 4 roky zprávu o jeho uplatňování v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením přistoupil Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování, ve spolupráci s určeným zastupitelem, paní Dagmar Holkovou, starostkou obce, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Bratřínov v uplynulém období 2018 - 2026.
Zpráva obsahuje zadání změny územního plánu s prvky regulačního plánu.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Bratřínov je sídlem v jižní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice (dále jen „ORP Černošice“). Nachází se mimo hlavní rozvojové oblasti a osy vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci a Politice územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“). Správní území obce Bratřínov je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Bratřínov). Celková výměra řešeného území činí přibližně 4,21 km^2.
Celkový počet obyvatel vykazuje mírně rostoucí trend bez výrazných výkyvů. Za posledních 10 let došlo k nárůstu počtu obyvatel o přibližně 12 % (počet obyvatel k 31. 12. 2016 činil 188, k 31. 12. 2025 činil 211; zdroj: ČSÚ).
Obec je tvořena samostatným sídlem Bratřínov, který má charakter malého venkovského sídla se zastoupením zejména ploch bydlení, smíšených venkovských, veřejných prostranství, sídelní zeleně, zemědělských (orná půda i travní porosty), sportovních i občanského vybavení (včetně komerční funkce). Pro území je dále specifická tradiční rekreační funkce významně vázaná na vodní tok řeky Kocáby. Rekreační aktivity jsou zejména situovány do chatových osad (Askalona, Dashwood, Nad Rybníkem, Jamky apod.), které jsou většinou situovány v periferních částech katastrálního území s komplikovanou dopravní obslužností a omezenými možnostmi budování technické infrastruktury.

Vymezení zastavěného území
Zastavěné území bylo v územním plánu vymezeno ke dni 31. 3. 2016 a aktualizováno při Změně č. 1 ke dni 30. 4. 2019. Ačkoli v rámci obce nedochází k významným změnám

v rozsahu zastavěného území, je vhodné při další změně územního plánu opět aktualizovat zastavěné území.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce
Území obce se nachází v jižní části správního obvodu ORP Černošice, mimo hlavní rozvojové osy a mimo území s výrazným suburbanizačním tlakem hlavního města Prahy. Obec je dopravně relativně odlehlá, není napojena na kolejovou dopravu a vzhledem ke své poloze, velikosti a charakteru neplní spádovou funkci v rámci širšího regionu. Předností obce je zejména zachovaný venkovský charakter sídla Bratřínov, hodnotné krajinné zázemí, vazba na údolí Kocáby a tradiční rekreační funkce krajiny. Základní koncepce rozvoje území obce je založena zejména na mírném posilování obytné funkce vlastního sídla, stabilizaci veřejné infrastruktury, zachování sociální soudržnosti obyvatel a ochraně přírodních a významných krajinných hodnot. Koncepce územního plánu uvádí, že rozvoj dalších funkcí je přípustný zejména tehdy, pokud přispívá ke zlepšení obytného, rekreačního nebo přírodního prostředí, případně pokud tyto hodnoty nezhoršuje.

Urbanistická koncepce je založena na zachování stávajícího charakteru urbanizovaných částí obce, tj. vlastního sídla Bratřínov a jednotlivých chatových osad. Sídlo Bratřínov má charakter malého venkovského sídla s typickou venkovskou zástavbou, jehož další rozvoj je omezen zejména morfologií terénu, krajinnými hodnotami a úrovní veřejné infrastruktury. Rozvoj bydlení je proto směřován pouze do menších zastavitelných ploch po obvodu sídla, zejména s cílem doplnit půdorysné uspořádání obce, minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu a zamezit vzniku obtížně obhospodařovatelných pozemků zemědělské půdy. Územní plán nepředpokládá vymezování rozsáhlých rozvojových ploch, ploch průmyslu ani ploch umožňujících intenzivní živočišnou výrobu. Stávající výrobní funkce jsou stabilizovány, přičemž jejich využíváním nesmí docházet k narušování kvality obytného a přírodního prostředí. Drobná nerušící výroba a základní služby mohou být rozvíjeny pouze v rozsahu odpovídajícím charakteru a významu sídla.

Specifickou součástí urbanistické koncepce je stabilizace stávajících chatových a trampských osad, zejména Askalona, Suchý Důl, Jamky, Nad Rybníkem, V Loužku a Dashwood. Tyto osady představují významnou rekreační a kulturně-historickou hodnotu území, avšak s ohledem na jejich polohu v přírodně hodnotném prostředí, omezenou dopravní a technickou infrastrukturu a tradiční charakter se nepředpokládá jejich další plošné rozšiřování. Územní plán je stabilizuje jako plochy rodinné rekreace a klade důraz na zachování jejich rozptýleného, přírodě blízkého charakteru a veřejné prostupnosti krajiny.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou ve sledovaném období naplňovány. Rozvoj obce je směřován zejména do menších zastavitelných ploch v návaznosti na stávající sídlo Bratřínov, bez vymezování rozsáhlých rozvojových ploch nebo záměrů, které neodpovídají velikosti a významu obce. Územní plán vytváří podmínky pro mírné posilování obytné funkce sídla se zachováním osobitého charakteru sídla, stabilizaci chatových osad a ochranu přírodních a rekreačních hodnot území. Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou proto s ohledem na dosavadní vývoj obce stále aktuální a relevantní. Vzhledem k zachování specifického charakteru obce a okolní krajiny je vhodné prověřit stanovení prvků regulačního plánu pro vybrané lokality, s případným stanovením podrobnějších prvků prostorové regulace.

Přehled zastavitelných ploch a transformačních ploch přestavby vymezených v územním plánu a údaje o stavu jejich využití:
Územní plán vymezuje na celém území obce celkem 14 zastavitelných ploch a žádnou transformační plochu žádnou transformační plochu (podle předchozí právní úpravy plochu přestavby). Většina navržených zastavitelných ploch slouží zejména k doplnění stávající

zástavby, podpoře funkčnosti veřejných prostranství a sídelní zeleně. Žádná z vymezených zastavitelných ploch svou výměrou nepřesahuje 1 ha, největší zastavitelná plocha pro bydlení (Z4) má výměru 0,60 ha.

Výčet zastavitelných ploch vymezených v územním plánu:

- ***Z1*** *(výměra cca 0,32 ha)* – funkce bydlení v rodinných domech - venkovské (BV); doplnění zástavby podél hlavní silnice v obci; část pozemků v plochách BV, v severní části pozemků se předpokládá zachování stávající zemědělské využití. Předpokladem je výstavba 2 rodinných domů, dosud nerealizováno;
- ***Z3*** *(výměra cca 0,19 ha)* – funkce bydlení v rodinných domech - venkovské (BV); doplnění 2 rodinných domů do stávající zástavby, rozparcelováno, částečně využito;
- ***Z4*** *(výměra cca 0,60 ha)* – funkce bydlení v rodinných domech - venkovské (BV); doplnění tvaru obce v jižní části sídla, plocha rozparcelována včetně přístupů na komunikaci, dosud nevyužito;
- ***Z5*** *(výměra cca 0,09 ha)* - funkce smíšená obytná - komerční (SK); předpoklad malého či středního komerčního občanského vybavení (stravování, maloobchod, ubytování) s funkcí bydlení, dosud nevyužito;
- ***Z7*** *(výměra cca 0,08 ha)* – plocha pro asanaci stále aktuální, bývalý areál Fafkova mlýna, předpokládané využití je zeleň soukromá (ZS);
- ***Z8*** *(výměra cca 0,03 ha)* - funkce výroba a skladování - zemědělská výroba - bažantnice; zařízení pro provoz bažantnice, již využito;
- ***Z9*** *(výměra cca 0,25 ha)* - funkce zeleně ochranné a izolační (ZO); izolační zeleň oddělující zemědělský areál od ploch bydlení, kombinace vysoké a nízké zeleně, již realizováno;
- ***Z10*** *(výměra cca 0,27 ha)* - funkce zeleně ochranné a izolační (ZO); izolační zeleň oddělující navrženou přeložku silnice III/1021 (v platném územím plánu koridor Kdi1), dosud nerealizováno;
- ***Z11*** *(výměra cca 0,14 ha)* - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI); stávající stavby pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích s možností odnětí stavby z pozemků určených k plnění funkcí lesa; pouze část staveb pro rodinnou rekreaci byla vyjmuta;
- ***Z12*** *(výměra cca 0,03 ha)* - funkce zeleně soukromé a vyhrazené (ZS); možnost odnětí přilehlých pozemků ke stavbám pro rodinnou rekreaci z pozemků určených k plnění funkcí lesa v chatové oblasti Jamky, v současné době pozemky nevyjmuty z lesního půdního fondu;
- ***Z13*** *(výměra cca 0,23 ha)* - funkce zeleně soukromé a vyhrazené (ZS); možnost odnětí přilehlých pozemků ke stavbám pro rodinnou rekreaci z pozemků určených k plnění funkcí lesa v chatové oblasti Jamky, v současné době pozemky nevyjmuty z lesního půdního fondu;
- ***Z14*** *(výměra cca 0,25 ha)* - funkce veřejné zeleně (ZV), veřejné prostranství s cestou zpřístupňující stavby pro rodinnou rekreaci (např. Dashwood);
- ***Z15*** *(výměra cca 0,16 ha)* - funkce veřejného prostranství (PV); doplnění veřejného prostranství v chatové oblasti Askalona;
- ***Z16*** *(výměra cca 0,07 ha)* - funkce veřejného prostranství (PV); doplnění veřejného prostranství v chatové oblasti Askalona.

U zastavitelných ploch Z1, Z4, Z8 a Z10 je v územním plánu stanovena podmínka prověření výskytu zvláště chráněných druhů živočichů před změnou využití území nebo před umístěním staveb. V rámci další změny územního plánu je vhodné prověřit její aktuálnost.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména jako drobné rozvojové lokality, převážně ve vazbě na stávající sídlo Bratřínov nebo jako doplnění funkčních prvků v území, zejména veřejných

prostranství, sídelní a izolační zeleně. Územní plán vymezil zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení o celkové výměře cca 1,1 ha, přičemž pouze menší část těchto ploch byla ve sledovaném období využita. Využité zastavitelné plochy, případně jejich části, budou v rámci změny územního plánu prověřeny a dle skutečného stavu vypuštěny nebo převedeny do stabilizovaných ploch. U dosud nevyužitých zastavitelných ploch se předpokládá jejich zachování.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro vyvážený růst obce v následujícím období. Potřeba vymezování rozsáhlejších nových zastavitelných ploch pro bydlení v sídle není patrná ani žádoucí. V rámci změny územního plánu je však vhodné prověřit případné dílčí úpravy nebo doplnění menších zastavitelných ploch ve vhodných lokalitách, zejména formou doplnění tvaru stávajícího sídla, bez narušení charakteru obce a krajinného rázu a bez nepřiměřených nároků na veřejnou infrastrukturu. Při vymezování nových zastavitelných ploch je vhodné zvážit zejména jejich velikost a umístění.

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je v obci Bratřínov založen na stabilizaci stávajících prvků sídelní zeleně zejména v rámci veřejných prostranství, doprovodné zeleně podél komunikací a soukromé zeleně. Vzhledem k velikosti a charakteru sídla je sídelní zeleň koncipována jako přirozená součást urbanistické struktury obce a jejího přechodu do volné krajiny. Významnou roli plní zejména zeleň soukromých zahrad a navazujících nezastavěných ploch, které spoluutvářejí měkký přechod sídla do krajiny. Tento přechod je patrný zejména v údolí řeky Kocáby, kde jednotlivé solitérní dřeviny a zeleň veřejných prostranství i rekreačních pozemků postupně přecházejí do souvislejších krajinných celků v okolí řeky.

Územní plán vymezuje plochy zeleně zejména tam, kde jsou významné z hlediska urbanistické koncepce, ochrany obytného prostředí nebo oddělení vzájemně konfliktních funkcí. Jedná se především o funkční plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), veřejné zeleně (ZV) a zeleně ochranné a izolační (ZO). Současně je zeleň přípustná jako doplňková součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení, ploch smíšených obytných a veřejných prostranství.

Stávající systém sídelní zeleně vhodně v kombinaci s kvalitním přírodním zázemím spoluvytváří charakteristický Dobříšsko - Mníšský krajinný ráz. Územní plán předpokládá, že zastavěné území (zejména samotné sídlo Bratřínov) bude tvořeno zejména plochami obytné a smíšené zástavby s vysokým podílem soukromých zahrad a sadů. Vzhledem k vhodně nastavené regulaci zástavby je zajištěn poměrně vysoký podíl vzrostlé zeleně mimo plochy veřejných prostranství.

Systém sídelní zeleně je nastaven vhodně s ohledem na charakter sídla, stávající systém sídelní zeleně je funkční a vyhovující a nevyvolává potřebu zásadních změn.

Koncepce veřejné infrastruktury

- **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury stabilizuje stávající komunikační síť obce a doplňuje ji o návrhy vybraných místních a účelových komunikací, zejména za účelem zlepšení dopravní obsluhy okrajových částí obce (chatové oblasti). Hlavní dopravní kostra obce je tvořena silnicemi III. třídy III/1021 a III/1024, které zajišťují napojení obce na okolní sídla. Územní plán vymezuje plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) zejména pro vedení silnic III. třídy, zatímco místní a účelové komunikace jsou převážně součástí ploch veřejných prostranství (PV). Jiné druhy dopravní infrastruktury nejsou v území vymezovány.

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury Kdi1 pro přeložku silnice III/1021, která má plnit funkci západního obchvatu sídla. Cílem tohoto řešení je zejména odvedení části dopravy mimo zastavěné území, zlepšení dopravních poměrů v sídle a vytvoření prostoru pro izolační zeleň mezi komunikací a zastavěným územím. Dále jsou vymezeny koridory Kdi2 a Kdi3 pro místní a účelové komunikace, jejichž cílem je zlepšit obsluhu jihovýchodní části Bratřínova a chatových osad Suchý Důl, Askalona a Dashwood. Výkres urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny vymezuje podrobnou cestní síť v rámci obce včetně stabilizovaného či navrhovaného napojení jednotlivých chatových lokalit. Stávající i navržené komunikace jsou v kontextu základní koncepce územního plánu chápány nejen jako součást dopravní obsluhy, ale také jako prvky zajišťující prostupnost sídla a krajiny. Specifickým problémem je dopravní napojení chatové oblasti na jižní hranici katastrálního území, která nemá zajištěný odpovídající přístup.

Pěší a cyklistická doprava je řešena zejména stabilizací stávajících pěších tras a návrhem nových cyklistických tras. Územní plán předpokládá doplnění chodníků podél silnic v zastavěném území tam, kde to umožní prostorové podmínky. V oblasti cyklistické dopravy je stabilizována stávající cyklotrasa na severozápadním okraji řešeného území (Via Czechia) a jsou navrženy cyklotrasy C1, C2 a C3, které mají zajistit propojení sídla Bratřínov s údolím Kocáby a navazujícími rekreačními lokalitami včetně výše uvedené významné cyklotrasy.

Doprava v klidu je zajištěna zejména na soukromých pozemcích. V rámci zajištění souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy je vhodné prověřit požadavky na parkování v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle aktuální metodiky a přílohy 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, podle které celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po procentuální korekci.

Stanovená koncepce dopravní infrastruktury je relevantní a odpovídá významu a charakteru obce. Územní plán vytváří podmínky pro dopravní obsluhu stávajícího sídla, přístup k chatovým osadám, prostupnost krajiny i rozvoj nemotorové dopravy. V rámci změny územního plánu je však vhodné prověřit aktuálnost vymezených dopravních koridorů a navržených komunikací, zejména koridorů Kdi1, Kdi2 a Kdi3.

- **Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury je v územním plánu řešena stabilizačně, s ohledem na velikost obce, její odlehlou polohu a rozptýlenou rekreační zástavbu. Územní plán vychází z toho, že zásobování pitnou vodou je zajišťováno individuálně, zřízení veřejného vodovodu je však z hlediska koncepce přípustné. Vzhledem k vymezení koridoru technické infrastruktury skupinového vodovodu (TV509 - skupinový vodovod Dobříšsko) v nadřazené územně plánovací dokumentaci, viz kapitola C., je vhodné prověřit koncepci zásobování vodou obce a případně vymezit plochy a koridory související s realizací veřejného vodovodního řadu. Odkanalizování jednotlivých staveb je v současnosti řešeno individuálně, přičemž územní plán připouští zřízení oddílné splaškové kanalizace v sídle Bratřínov a v chatové osadě Nad Rybníkem. V současné podobě územního plánu není vymezena specifická plocha pro umístění čistírny odpadních vod.

Ve sledovaném období se jako významný záměr obce jeví příprava výstavby čistírny odpadních vod. Obec pro tento účel disponuje vhodnými pozemky východně od sídla Bratřínov, v návaznosti na bezejmenný vodní tok. V rámci další změny územního plánu je proto vhodné prověřit vymezení odpovídající plochy technické infrastruktury, případně souvisejících koridorů pro vedení veřejného kanalizačního řadu, tak, aby bylo možné do budoucna zajistit systém odkanalizování obce.

V oblasti zásobování elektrickou energií územní plán stabilizuje stávající systém zásobování z vedení vysokého napětí a trafostanic. Platná koncepce částečně omezuje zřizování nových elektrických přípojek v chatových osadách, mimo jiné v chatové osadě Askalona. Vzhledem k aktuálním potřebám je vhodné v rámci další změny územního plánu prověřit možnost elektrifikace chatové osady Askalona a souvisejících rekreačních objektů a pozemků. Prověřeny budou zejména podmínky vedení technické infrastruktury v nezastavěném území a v údolí Kocáby, způsob trasování a vliv na krajinný ráz. Cílem je umožnit přiměřené doplnění technické infrastruktury tam, kde je to nezbytné, aniž by tím došlo k narušení trampského, přírodě blízkého charakteru chatových osad, bez vymezování dalších rozvojových ploch v chatových osadách.

V rámci další změny územního plánu je dále vhodné prověřit podmínky pro umisťování zařízení pro výrobu a akumulaci energie z obnovitelných zdrojů související se zařazením obce do oblasti specifické oblasti SOB10 a SOB11. S ohledem na malou velikost obce, zachovaný venkovský charakter sídla, významné krajinné hodnoty údolí Kocáby a rekreační charakter území se však nejeví jako vhodné vymezovat na území obce rozsáhlé plochy pro fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny nebo velkokapacitní bateriová úložiště. Případné využití obnovitelných zdrojů energie je vhodné připouštět spíše v přiměřeném rozsahu jako doplňková zařízení staveb nebo areálů, pokud nebude narušen krajinný ráz, rekreační funkce území ani hodnoty nezastavěného území.

Současně je vhodné prověřit vymezení koridoru E27 dle PÚR ČR, který vymezuje koridor v oblasti elektroenergetiky „E27“ jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín – elektrárna Orlík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice.

Stávající koncepce technické infrastruktury je s ohledem na velikost a charakter obce vyhovující, ve sledovaném období však vyplynula potřeba jejího dílčího doplnění a aktualizace, zejména v oblasti zásobování vodou, odkanalizování a zásobování elektrickou energií. Jedná se však o dílčí úpravu koncepce, která umožňuje modernizaci technické infrastruktury, a tedy nevyvolává potřebu nového územního plánu.

- **Občanské vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení jsou v územním plánu vyznačeny a stabilizovány. Vzhledem k velikosti obce se nepředpokládá plnění spádové funkce v rámci širšího regionu. Rozsah základního občanského vybavení (zejména obecní úřad, hasičská zbrojnice, místní pohostinství, obchod a hřiště) odpovídá velikosti a významu obce. Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a omezenému rozvojovému potenciálu obce se nepředpokládá vymezování nových samostatných ploch pro rozsáhlejší občanské vybavení, zejména pro zařízení nadmístního významu nebo zařízení vyvolávající zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska základní i vyšší občanské vybavenosti a specifických služeb je obec Bratřínov částečně integrována do pražské aglomerace, přičemž je patrná také spádovost do bližších lokálních center, zejména do obcí Nový Knín, Štěchovice či Davle.

Územní plán však připouští případné doplnění občanského vybavení v přiměřeném rozsahu v rámci stávajících ploch zejména občanského vybavení a ploch smíšených obytných, pokud nebude narušena hlavní funkce plochy.

Stávající koncepce občanského vybavení je s ohledem na velikost obce vyhovující. Ve sledovaném období nevyplynula potřeba vymezení nových ploch občanského vybavení a případný budoucí rozvoj je vhodné řešit především využitím stávajících ploch nebo jako doplňkovou funkci v rámci smíšeného obytného území.

- **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou v územním plánu stabilizována zejména plochami veřejných prostranství (PV) a plochami veřejné zeleně (ZV), které plní zejména funkci shromažďovací, okrasnou a rekreační. Významným veřejným prostranstvím je zejména prostor v okolí obecního úřadu a zachovalý návesní prostor s kapličkou, požární nádrží a navazujícími komunikacemi. Tento prostor je z hlediska urbanistické struktury a hodnot obce stále významný a je vhodné jej i nadále chránit.

Územní plán dále vymezuje veřejná prostranství především za účelem zajištění obslužných komunikací, veřejné prostupnosti území a doplnění veřejné zeleně. Zásadní z hlediska územního plánu je zejména prostupnost krajinou vzhledem k vysokému podílu rekreačních aktivit a přírodnímu potenciálu krajiny. Obecně není možná změna využití veřejného prostranství ve prospěch soukromého užívání. V rámci obou typů ploch je možné jako podmíněně přípustné využití umísťování technické infrastruktury a prvků drobné architektury a obecního mobiliáře.

Koncepce veřejných prostranství je stabilizovaná a odpovídá potřebám obce. Vymezené plochy umožňují jak zajištění dopravní obsluhy, tak rozvoj veřejných prostranství, a vytvářejí dostatečný rámec pro jejich případné doplnění v návaznosti na další rozvoj území.

- **Koncepce uspořádání krajiny**

Stávající územní plán přistupuje ke koncepci uspořádání krajiny jako k zásadní části rozvoje území obce. Za významné hodnoty krajiny považuje zejména rozsáhlé plochy lesů, zemědělský charakter krajiny, vodní toky v původních údolních nivách s břehovými porosty, stávající síť polních cest včetně liniové zeleně zajišťující prostupnost krajiny a další rozptýlená zeleň v krajině. Zcela výjimečnou hodnotu představuje údolí řeky Kocáby, na které je vázána také tradiční rekreační funkce území. Koncepce uspořádání krajiny je založena zejména na stabilizaci základní krajinné struktury, posílení ekologické stability území, podpoře přirozené retence vody v krajině, omezení eroze půdy a zajištění dostatečné prostupnosti krajiny.

Na základě stanovené koncepce jsou v územním plánu vymezeny plochy lesní (NL), plochy zemědělské s dalším členěním (NZ), plochy krajinné zeleně (NK), plochy smíšené nezastavěného území (NS), zpřesněné regionální prvky územního systému ekologické stability a vymezené lokální prvky územního systému ekologické stability. Plochy zemědělské mají být nadále využívány s ohledem na jejich produkční charakter, současně však územní plán stanovuje opatření k omezení vodní eroze a soustředěného povrchového odtoku. V území jsou vymezeny plochy změn v nezastavěném území (K1 - K14), zejména pro zatravnění erozně ohrožených svahů, založení krajinné zeleně v místech soustředěného odtoku a doplnění prvků ÚSES, přičemž část těchto změn již byla realizována. Územní plán dále chrání stávající vodní toky a vodní nádrže, připouští jejich revitalizaci a stanovuje prioritu zadržování srážkových vod v krajině. Prostupnost krajiny je zajišťována stabilizací stávajících účelových komunikací, polních cest, pěších a cyklistických tras, přičemž v nezastavěném území je nežádoucí vytváření nových bariér a oplocení snižujících fyzickou nebo biologickou prostupnost krajiny.

Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice zařazuje řešené území do krajinného okrsku KO 23 Údolí Kocáby. Tento krajinný okrsek je charakteristický údolím vodního toku Kocába, výraznou rekreační a trampskou tradicí, přírodě blízkým charakterem části údolí a odlehlejší sídelní strukturou bez výrazného urbanizačního tlaku. Pro tento typ území je zásadní zachování přírodních, rekreačních a krajinářských hodnot, ochrana údolní nivy včetně břehových porostů, zachování prostupnosti krajiny a obecně citlivý přístup

k rekreačnímu využívání území. Územní studie krajiny doporučuje zamezení rozšiřování zástavby do volné krajiny a k narušování charakteru údolí Kocáby, které by mohlo vést k postupné přeměně rekreačních a venkovských sídel na suburbanizovanou zástavbu.

Stávající koncepce uspořádání krajiny je nadále aktuální a odpovídá charakteru řešeného území. Přístup územního plánu a územní studie krajiny je v principech stabilizace krajinné struktury, ochrany údolí řeky, zachování prostupnosti krajiny a regulace rekreačního využití shodný. V rámci další změny územního plánu je vhodné prověřit zejména aktuálnost vymezených ploch změn v krajině, stav a funkčnost prvků ÚSES a potřebu doplnění veřejně prospěšných opatření např. z důvodu zadržování vody v krajině a protierozních opatření. Dále je vhodné prověřit, zda jsou dostatečně chráněny stávající hodnoty krajiny, jak jsou stanoveny v koncepci a případně upřesnit jejich podmínky využití souvisejících ploch.

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

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, členěné na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou dále stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Rozsah stanovených podmínek je pro rozhodování v území dostačující, s ohledem na nabytí účinnosti nového stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je však vhodné jejich obsah v rámci další změny územního plánu prověřit a případně aktualizovat.

Zadání Změny č. 2 územního plánu Bratřínov, které je součástí této Zprávy o uplatňování, předpokládá prověření stanovení prvků regulačního plánu pro celé území obce nebo jeho část. V rámci této změny bude vhodné prověřit zejména podmínky prostorového uspořádání ve vztahu k zachování venkovského charakteru sídla Bratřínov, charakteru stávajících chatových osad a ochraně krajinného rázu. Předmětem prověření budou zejména požadavky na podporu hodnotného charakteru trampských osad a jejich ochrany před suburbanizačními vlivy včetně dalších požadavků, které mohou být významné pro zachování prostorového charakteru zástavby.

Územní plán v souvislosti s § 122 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v nezastavěném území výslovně nevylučuje žádné záměry. V další změně územního plánu je vhodné prověřit, zda je vhodné výslovně vyloučit některé záměry v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu (v návaznosti na § 122 odst. 3 stavebního zákona), případně zpřesnit jejich podmínky prostorového uspořádání k zajištění veřejného zájmu (např. ochrany krajinného rázu, ochrana zemědělského půdního fondu, zajištění prostupnosti krajiny).

Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití budou v rámci další změny územního plánu prověřeny a případně aktualizovány nebo doplněny. Cílem případných úprav nebude změna základní koncepce územního plánu, ale zejména zpřesnění regulace tak, aby byla lépe využitelná pro rozhodování v území a odpovídala aktuálním právním předpisům.

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

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Jedná se o veřejně prospěšné dopravní stavby sloužící zejména k rozvoji dopravního propojení vlastního sídla Bratřínov a chatových lokalit, zejména osad Askalona, Suchý Důl a části chatové osady Dashwood, s hlavními dopravními tahy.

Výčet vymezených veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- **Kdi1** - koridor pro umístění stavby dopravní infrastruktury - přeložka silnice III/1021; VPS nebyla dosud realizována, stále aktuální;
- **Kdi2** - koridor pro umístění dopravní infrastruktury - místní a účelová komunikace na východě sídla Bratřínov; VPS realizována pouze v malé části, nutnost aktualizace VPS;
- **Kdi3** - koridor pro umístění dopravní infrastruktury - místní a účelová komunikace v chatové osadě Askalona; VPS nebyla dosud realizována, stále aktuální.

Územní plán neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb ani veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva. Územní plán dále nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření; v další změně územního plánu je však vhodné prověřit, zda nevyplynula potřeba jejich vymezení, zejména v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření nebo opatření pro zadržování vody v krajině.

Územní plán vymezuje plochu Z7 jako plochu pro asanaci. Jedná se o areál bývalého Fafkova mlýna, pro který je jako budoucí využití stanovena zeleň soukromá a vyhrazená, předpokládá se zachování této plochy pro asanaci.

Ve sledovaném období nevyplynula přímá potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření. V zájmu obce je však zajištění údržby a zachování funkcí veřejných prostranství, a to zejména prostřednictvím vlastnických práv k dotčeným pozemkům. V rámci další změny územního plánu je současně vhodné prověřit aktuálnost stávajících veřejně prospěšných staveb a ploch pro asanaci a v případě potřeby doplnit územní plán o další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo plochy pro asanaci, pokud to bude odpovídat potřebám rozvoje obce a ochraně veřejných zájmů v území.

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena
Kompenzační opatření nebyla stanovena. Při pořizování územního plánu ani jeho změn příslušný orgán nepožadoval zpracování vlivů koncepce na životní prostředí.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územní studie
Územní plán Bratřínov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu nebo územní studie.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy
Územní plán Bratřínov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
Územní plán Bratřínov neupravuje pořadí realizace změn v území.

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

Obec Bratřínov představuje malé venkovské sídlo, které se nachází mimo hlavní suburbanizační oblast hl. m. Prahy. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a kolejovou

dopravu. Základní dopravní napojení je zajištěno po silnicích III. třídy, železniční doprava je obecně dostupná velmi omezeně, nejbližší železniční zastávka se nachází ve vedlejším katastrálním území Čisovice, která je vzdálena cca 2,5 km ze středu sídla Bratřínov. Hlavní sídlo Bratřínov se nachází ve středu katastrálního území, v periferních oblastech (zejména na východě území - ve vazbě na řeku Kocábu) se nachází jednotlivé chatové oblasti.

Jedná se o obec se stabilně mírným nárůstem počtu obyvatel mimo hlavní suburbanizační zónu hl. m. Prahy. Pro obec je charakteristické kvalitní přírodní zázemí Mníšecké oblasti, zejména vysoký podíl celistvých lesních porostů, mírně členitý reliéf a zastoupení malých (až středních) vodních toků. Přibližně 40 % území obce tvoří orná půda, další část zemědělské půdy představují trvalé travní porosty. Dle ÚAP je v obci nutné doplnění zejména základní veřejné infrastruktury (ČOV), vzhledem k velikosti obce v sídelní struktuře není předpokládána dostatečná kapacita pro zřizování MŠ. Území má potenciál zejména v oblasti smíšeného venkovského využití, rekreace (každodenní i krátkodobá) a sportovního vyžití. Obec v současné době nemá vymezené žádné rozsáhlé zastavitelné plochy, vzhledem k omezené dopravní dostupnosti a zachování charakteru venkovského sídla ÚAP nepředpokládají v obci vymezování rozsáhlých zastavitelných ploch nad rámec přirozeného vývoje obce.

Dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek má obec Bratřínov velmi kladně hodnocen přírodní pilíř, zejména díky kvalitnímu přírodní prostředí v přímé návaznosti na sídlo, vysokému rekreačnímu potenciálu okolní krajiny a relativně nízké fragmentaci krajiny. Sociální pilíř je hodnocen také pozitivně, obec si díky vyváženému přírůstku obyvatel udržuje charakter venkovského sídla s dobrou úrovní sociální soudržnosti obyvatel, negativně se však projevuje zhoršená dostupnost základní občanské vybavenosti. Hospodářský pilíř je hodnocen jako mírně negativní (ze sledovaných údajů nejslabší), a to zejména z důvodu omezené dopravní dostupnosti, nízkého počtu pracovních míst v obci a nižší kvality zemědělské půdy.

Jako pozitiva ÚAP uvádí zejména nezatíženost nadměrným hlukem, znečištěním ovzduší a nízkou fragmentaci krajiny vlivem dopravních staveb. Dále ÚAP uvádí kvalitní přírodní prostředí (vysoká lesnatost, dobrá prostupnost krajinou, rekreační potenciál, zachovalá koryta vodních toků, údolní niva), sportoviště v obci a původní vesnický charakter obce.

Jako negativa ÚAP uvádí zejména vysokou intenzitu chatové zástavby (vzhledem k nedostatečné dopravní a technické infrastruktuře chatových osad a blízkosti lesních pozemků), problematiku likvidace splaškových vod z chatových osad, vysoký podíl vyjížďky za vzděláním a prací, špatná pěší dostupnost občanského vybavení či nevhodná úprava koryta vodního toku v centrální části sídla.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů vymezuje následující **problémy k řešení** v ÚP:

dopravní závady

- minimální parametry místních komunikací ve stávající zástavbě - prověřit možnosti rozšíření na potřebné parametry, zejména ve vazbě na chatové oblasti;

hygienické závady

- obec nemá vybudovanou dostatečnou technickou infrastrukturu, mělká obecní studna;
- znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad;

závady ve využití krajiny

- nefunkční ÚSES procházející chatovou oblastí - chatová osada Askalona;
- část orné půdy ohrožena vodní erozí, zejména orná půdy přilehlá k sídlu (např. podél silnice III/1024 směr obec Čisovice).

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch. V rámci vyhodnocení ÚAP není v obci Bratřínov evidován žádný nový problém k řešení v územně plánovací dokumentaci.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENATCÍ

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR ČR“) byla schválena usnesením vlády České republiky dne 20. 7. 2009. V současné době je PÚR ČR platná ve znění Změny č. 8 schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025, č. 64/2025, ve znění závazném od 1. 10. 2025.

Územní plán Bratřínov je v souladu s republikovými prioritami obsaženými v kapitole 2.2 PÚR ČR, a to zejména tím, že stanovením vhodných podmínek využití a prostorového uspořádání chrání a rozvíjí původní urbanistickou strukturu a prostorové i funkční hodnoty území. Podmínky využití jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu, venkovský charakter zástavby, významné přírodní prvky i zemědělský půdní fond. Územní plán rovněž zohledňuje dlouhodobé rozvojové potřeby území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně vymezení veřejných prostranství.

Dle PÚR ČR (a následného zpřesnění v ZÚR) se obec Bratřínov nachází jako součást specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci této oblasti je nutné řešit problematiku sucha, zranitelnosti podzemních vod, zadržování vody v krajině a současně zajistit odpovídající vodohospodářskou infrastrukturu pro zásobování obyvatelstva, zemědělství, průmyslu i služeb. Pro specifickou oblast SOB9 jsou stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nichž je mj. uloženo využívání územní studie krajiny pro řešení problematiky sucha. Územní plán Bratřínov výslovně nezařazuje obec do této specifické oblasti, přesto však řeší problematiku zajišťování dostatečných zdrojů pitné vody a obsahuje základní principy hospodaření se srážkovými vodami v krajině i v zastavěném území.

Obec Bratřínov je dále dle PÚR ČR součástí specifických oblastí SOB10 a SOB11, vymezených za účelem naplnění cílů České republiky v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů energie do roku 2030, zejména ve vztahu k výrobě ze slunečního záření a větrné energie. Územní plán v současnosti nevymezuje konkrétní plochy pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie ani neuvádí důvody pro jejich případné vyloučení z důvodu veřejného zájmu dle stavebního zákona. Je proto vhodné primárně prověřit možnosti umístění fotovoltaických elektráren zejména v již zastavěném území, v plochách dopravní a technické infrastruktury či v plochách výroby a skladování (případně v jejich blízkém okolí), případně upřesnit podmínky pro jejich umístění na střechy jednotlivých staveb.

V následující změně územního plánu je vhodné prověřit a případně doplnit požadavky vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9 (ohrožení suchem) a současně prověřit možnosti vymezení ploch lokálního významu pro urychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie v souladu s požadavky vyplývajícími ze specifických oblastí SOB10 a SOB11 a z podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí.

Dle PÚR ČR a následném zpřesnění v Digitální technické mapě Hl. města Prahy a Středočeského kraje je na části území obce Bratřínov vymezen koridor v oblasti elektroenergetiky „E27“ jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín – elektrárna Orlík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Území obce je zasaženo úsekem Milín - Chodov. Jedná se o záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu

z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy. Je vhodné prověřit ve změně ÚP jeho vymezení.
Územní plán je v souladu s PÚR ČR, avšak vyžaduje dílčí aktualizaci ve vztahu k vymezeným specifickým oblastem.

Územní rozvojový plán
První Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 29. 10. 2024. Usnesením vlády ČR ze dne 16. 4. 2025 č. 271 vláda rozhodla o rozdělení Změny č. 1 ÚRP na dvě dílčí změny, označené jako Změna č. 1a ÚRP a Změna č. 1b ÚRP, a zároveň schválila jejich zadání. Dne 18. 7. 2026 nabyla účinnosti změna č. 1a Územního rozvojového plánu, kterou se ÚRP stal závazným pro navazující územně plánovací dokumentaci. Dne 25. 8. 2026 nabyla účinnosti Změna č. 2 ÚRP a souvisejících územních opatření, jejichž součástí je vymezení akceleračních oblastí republikového významu. Změna č. 2 ÚRP nevymezuje na území obce Bratřínov žádné akcelerační zóny.

Obdobně nejsou v Územním rozvojovém plánu na území obce Bratřínov vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření ani plochy pro asanaci. Je však vhodné při následující změně územního plánu prověřit soulad s nově účinným Územním rozvojovým plánem.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
V současné době jsou pro území Středočeského kraje platné Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK, v aktualizovaném znění (dále jen "ZÚR SČK").

ZÚR SČK zařazují obec Bratřínov z hlediska krajinného typu jako „krajinu rekreační R04“, jejíž cílovými kvalitami jsou zejména vyšší koncentrace objektů individuální a hromadné rekreace s rozvinutou sportovně-rekreační infrastrukturou a dobrou dostupností z větších center osídlení, dále zemědělsko-lesní krajina s členitým reliéfem, zejména ve vazbě na vodní toky a vodní nádrže. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR SČK zásady spočívající zejména v rozvoji rekreačního potenciálu krajiny (s důrazem na šetrné formy rekreace), vytváření podmínek pro zlepšování kvality povrchových vod (ve vazbě na oblasti se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace - např. údolí řeky Kocáby) a v ochraně a posilování mimoprodukční funkce lesů a nelesní krajinné zeleně. ZÚR SČK nezařazují obec Bratřínov do žádné z kategorií center osídlení.
Základní koncepce územního plánu je založena zejména na mírném posilování obytné funkce podpořeném zajištěním základní dostupnosti každodenní občanské vybavenosti odpovídající velikosti sídla při zachování produkčního rázu krajiny s důrazem na zvyšování podílu ekologicky stabilních ploch. Územní plán je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v kapitole A. a koncepce územního plánu odpovídá jeho zařazení do cílových kvalit krajin.
Na území obce jsou dle ZÚR SČK vymezeny prvky územního systému ekologické stability regionální úrovně - regionální biokoridor RK 1207 Malá Sv. Hora - V Desinách. Regionální biokoridor je trasován zejména v severní části obce a je vymezen zejména na lesních pozemcích. Územní plán obsahuje zpřesněné vedení regionálního biokoridoru, toto trasování regionálního biokoridoru není v přímém střetu s jinými funkcemi (např. s rekreační funkcí či dopravní infrastrukturou).
Územní plán obsahuje upřesněné vymezení regionálního biokoridoru RK 1207. V rámci další změny územně plánovací dokumentace je vhodné prověřit zejména aktuálnost vymezených biokoridorů ve vztahu ke změnám nadřazené územně plánovací dokumentace.

V současné době (před projednáním této Zprávy o uplatňování) nabyla účinnosti 18. změna ZÚR SČK, která na území obce Bratřínov vymezuje koridor nadmístního významu technické infrastruktury pro zásobování vodou a odkanalizování TV509 - skupinový vodovod Dobříšsko; oblast A-D, Občov - Obořiště - Bojanovice, včetně staveb souvisejících.

Územní plán Bratřínov je v souladu se zásadami stanovenými v platných ZÚR SČK. V rámci nejbližší změny územně plánovací dokumentace je však žádoucí prověřit a doplnit vymezení uvedených ploch a koridorů (zejména koridoru nadmístního významu TV509), aby byl zajištěn soulad s nadřazenou dokumentací.

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

Od vydání územního plánu po současnost se nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Přírodní pilíř je stabilizovaný, koncepce uspořádání krajiny respektuje aspekty udržitelného rozvoje. Územní plán stanovuje základní požadavky na posílení ekologické stability území a ochranu krajinného rázu. Územní plán zajišťuje dostatečnou ochranu prostupnosti krajiny, která je dána zejména historickými polními a lesními cestami. Environmentální pilíř je hodnocen pozitivně, zejména díky vysokému podílu lesních ploch a blízkosti významných přírodních lokalit.

V blízkosti sídla (zejména na svazích v okolí) se nachází zvýšený podíl zemědělsky využívaných ploch, rizikem těchto ploch je vyšší zranitelnost půdy daná zejména sníženou retenční schopností a odnosem zeminy při přívalových deštích (také vlivem morfologie). Stávající územní plán na tyto skutečnosti reaguje vymezením např. ploch změny v krajině k zatravnění erozně ohrožených svahů, založení krajinné zeleně v místech soustředěného odtoku a doplnění prvků ÚSES. Je vhodné při změně prověřit účinnost navržených opatření a případně aktualizovat navržený protierozní a vodohospodářský systém.

Sociální pilíř je stabilizovaný. Vývoj počtu obyvatel nevykazuje prudké výkyvy ani nepřiměřený nárůst, který by vyvolával zásadní tlak na veřejnou infrastrukturu. Z hlediska vývoje počtu obyvatel je dle Českého statistického úřadu evidován za posledních 10 let mírný přírůstek obyvatelstva (nárůst o cca 12 %). Územní plán podporuje zachování venkovského charakteru sídla, stabilizuje veřejná prostranství, základní občanskou vybavenost a rekreační funkci území. Významnou součástí identity obce jsou také chatové a trampské osady vázané na údolí Kocáby, jejichž charakter je územním plánem stabilizován.

Hospodářský pilíř je vzhledem k velikosti obce, její poloze a omezené technické a dopravní infrastruktuře méně významný. Obec nemá charakter hospodářského nebo obslužného centra a územní plán nepředpokládá vymezování rozsáhlých ploch výroby, skladování ani jiných činností s vysokými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Stávající ekonomické aktivity jsou stabilizovány zejména v podobě zemědělského využívání krajiny, drobných služeb, místního občanského vybavení, rekreace a případných nerušících podnikatelských aktivit slučitelných s obytnou a rekreační funkcí území. Tento přístup je s ohledem na charakter obce vhodný, chrání charakteristické obytné prostředí, krajinné hodnoty i rekreační potenciál území.

Limitujícím faktorem dalšího rozvoje zůstává zejména úroveň technické infrastruktury, především individuální zásobování vodou a individuální likvidace odpadních vod. Připravovaný záměr výstavby čistírny odpadních vod a možná realizace skupinového vodovodu Dobříšsko

TV509 může do budoucna přispět ke zlepšení podmínek pro stávající zástavbu a ke zvýšení standardu veřejné infrastruktury. Ani tento rozvoj technické infrastruktury by však neměl být chápán jako impuls k rozsáhlému územnímu rozvoji, ale především jako nástroj ke stabilizaci obce a zlepšení kvality životního prostředí.

Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení rozsáhlých nových rozvojových ploch pro bydlení, výrobu nebo rekreaci. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani k narušení základní koncepce uspořádání krajiny. Při uplatňování územního plánu nebyly od doby jeho vydání zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

S účinností od 1. 1. 2023 je na základě změny příslušných právních předpisů pro územně plánovací dokumentaci stanoven požadavek zpracování vybraných částí územního plánu a předání dat v jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Stávající Územní plán obce Bratřínov jednotnému standardu neodpovídá, převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bude předmětem další změny územního plánu obce Bratřínov.
Pořizovatel navrhuje obci pořídit Změnu územního plánu Bratřínov dle jednotného standardu, kde budou zohledněny zjištěné skutečností uvedené v kapitolách A) až D), tedy uvedené problémy vyplývající z uplatňování územního plánu a z výše uvedené Politiky územního rozvoje, nadřazené územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů a dalších podkladů.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Bratřínov v uplynulém období neobdržela žádné podněty na změnu územního plánu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BRATŘÍNOV S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé území obce, vymezené katastrálním územím Bratřínov.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 2 územního plánu Bratřínov prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

1. Územní plán uvést do souladu s aktuálními právními předpisy, tj. zejména s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a s jejími přílohami a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon;
2. Aktualizovat zastavěné území;
3. Návrh změny č. 2 územního plánu Bratřínov bude zpracován s využitím prvků regulačního plánu. Budou prověřeny možnosti využití prvků regulačního plánu v jednotlivých lokalitách,

zejména ve stávajících plochách rekreace. Cílem využití prvků regulačního plánu je zachování hodnotného charakteru trampských osad a jejich ochrana před postupnou přeměnou původních rekreačních sídel na suburbanizovanou zástavbu. Je vhodné prověřit možnosti prostorového uspořádání v daných lokalitách, zejména s ohledem na tento cíl.

4. Prověřit a případně aktualizovat řešení uspořádání krajiny, zejména vedení prvků ÚSES; při prověření prvků ÚSES zohlednit odborný podklad Plán místního ÚSES ORP Černošice z roku 2023;
5. Prověřit koncepci uspořádání krajiny a vymezení ploch změn v krajině s ohledem na požadavky vyplývající z polohy obce ve Specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, včetně prověření stávajících podmínek pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu s možností jejich aktualizace či doplnění;
6. Prověřit a případně aktualizovat vymezení prvků územního systému ekologické stability, veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci z nadřazené územně plánovací dokumentace vzhledem k jejich aktualizaci a PÚR ČR. Zejména se jedná o aktualizaci regionálního biokoridoru „RK 1207“ Malá Sv. Hora - V Desinách, vymezení koridoru technické infrastruktury skupinového vodovodu TV509;
7. Prověřit možnosti vymezení plochy technické infrastruktury pro plánovanou výstavbu obecní čistírny odpadních vod v okolí pozemku parc. č. 339/1 v k. ú. Bratřínov, při návrhu plochy respektovat stanovené principy ochrany nezastavěného území a krajinného rázu dle stanovené koncepce krajiny;
8. Prověřit aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb, opatření a ploch pro asanaci v územním plánu a případně aktualizovat či vymezit nové veřejně prospěšné stavby, opatření či plochy asanací, které budou odpovídat potřebám rozvoje nebo ochraně veřejných zájmů v území;
9. Prověřit aktuálnost vymezených ploch změn v nezastavěném území včetně jejich případného doplnění v souladu se stanovenou koncepcí uspořádání krajiny a systémem protierozních a vodohospodářských opatření;
10. Prověřit možnosti zařazení pozemku parc. č. 236/1 v k. ú. Bratřínov do plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské včetně případného návrhu specifických podmínek využití a prostorového uspořádání;
11. Prověřit podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání v areálu JZD v plochách VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba a prověřit možnosti zajištění dopravního přístupu a prostupnosti v souvislosti s připravovaným projektem čistírny odpadních vod;
12. Prověřit a případně aktualizovat možnosti elektrifikace jednotlivých chatových osad (zejména chatové oblasti Askalona) s přihlédnutím k zachování kulturní hodnoty v podobě tradičních trampských osad a omezení plošného rozšiřování chatových osad dle stanovené koncepce;
13. Prověřit možnosti výslovného vyloučení vybraných záměrů uvedených v § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu, zejména s ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních hodnot a prostupnosti krajiny;
14. Prověřit podmínky pro umisťování výroben energie z obnovitelných zdrojů mimo střechy budov, včetně staveb a zařízení pro ukládání elektřiny a samostatných bateriových úložišť, zejména s ohledem na zamezení negativních dopadů na zastavěné území a krajinný ráz. Případné vymezení ploch pro umisťování energetických zařízení mimo střechy budov navrhovat s ohledem na krajinný ráz, mimo přírodně nejcennější území (mimo VKP a prvky ÚSES) a mimo zemědělskou půdu I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Prověřit situování těchto zařízení přednostně v plochách výroby a skladování či v plochách navazujících na tyto plochy;
15. Prověřit možnosti vymezení plochy OV – veřejná infrastruktura nebo funkčně podobné plochy na části pozemku 637/1 v k. ú. Bratřínov za účelem vybudování garáže pro hasičskou zbrojnici. V této souvislosti je vhodné prověřit stanovené podmínky prostorového uspořádání plochy OV - veřejná infrastruktura.

16. Prověřit aktuálnost podmínky prověření výskytu zvláště chráněných druhů živočichů, stanovené pro zastavitelné plochy Z1, Z4, Z8 a Z10, s ohledem na aktuální stav území a zájmy ochrany přírody.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je převedení územního plánu Bratřínov do jednotného standardu a uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a s jejími přílohami, zejména s přílohami 10 - 14 vyhlášky a také s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Účelem je také uvedení územního plánu do souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje ČR a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí změny bude i několik dílčích výše uvedených změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití na základě zjištěných potřeb rozvoje obce a ochrany veřejných zájmů v území.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Na základě stávajícího charakteru řešeného území a rozsahu předpokládaných změn se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 územního plánu Bratřínov na udržitelný rozvoj území, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Na území obce se nenachází evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v rámci soustavy NATURA 2000, nejbližší evropsky významná lokalita „Dolní Sázava“ se nachází cca 6 km vzdušnou čarou od centra obce Bratřínov. Zadání změny územního plánu nepředpokládá vytváření vlivů, které by svým řešením nebo provozem zasahovaly do soustavy NATURA 2000.

Předpokládaný rozsah vymezování nových zastavitelných ploch je velmi omezený a je převážně vázán na doplnění tvaru sídla a využití proluk ve stávající zástavbě. Obec Bratřínov je menší venkovské sídlo, s bohatou trampskou historií, jejíž dochované urbanistické a krajinné hodnoty je cílem územního plánu zachovat ve stávající podobě. Zejména z tohoto důvodu je předpokládanou navrhovanou koncepcí stabilizace území, nikoli jeho výrazný rozvoj. Nepředpokládá se vymezování ploch pro výrobu či průmyslové aktivity, pouze dílčí úpravy podmínek stávajících výrobních zařízení.

Návrhem změny č. 2 územního plánu Bratřínov se nepředpokládá zásah do stávajících krajinných struktur ani do ploch zvláště chráněných území či přírodních parků, nepředpokládají se kumulativní vlivy na životní prostředí. Zadání změny územního plánu nepředpokládá vymezování rozsáhlých rozvojových ploch ani nových dopravních staveb měnících dopravní koncepci obce. V oblasti technické infrastruktury se předpokládá zejména prověření záměrů směřujících ke zlepšení zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami. Cílem změny dále je prověřit změn lokálního charakteru, které nepředstavují zásahy do struktury obce a jejích přírodních, kulturně-historických a civilizačních hodnot.

Požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území budou upřesněny na základě stanovisek příslušných dotčených orgánů uplatněných při projednání návrhu zprávy o uplatňování.

e) Požadavky na uspořádání obsahu změny

Změna bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Při zpracování návrhu změny budou respektovány aktuální limity využití území vyplývající z platných právních předpisů, územně analytických podkladů a dalších relevantních podkladů, včetně ochranných pásem a dalších zákonných omezení využití území.

Součástí pořízení Změny č. 2 bude zpracování úplného znění územního plánu po Změně č. 2. Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Počet tištěných vyhotovení Změny č. 2 územního plánu bude 1 paré pro projednání a 1 výsledné tištěné paré. Úplné znění územního plánu po změně bude vyhotoveno v počtu 1 paré. Součástí výsledného tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.