



ZMĚNA Č. 7

ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

ODŮVODNĚNÍ

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

07 / 2025

Změna č. 7 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 Zvěřevová

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu.....	4
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	4
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	5
4.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	5
4.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	6
4.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	6
5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	8
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.....	9
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	9
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.....	9
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	9
9.1 Formální změny.....	10
9.2 Věcné změny a úpravy.....	12
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	19
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	19
12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	19
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	19
14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	19
15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	19
16. Text s vyznačením změn.....	19

Přílohou odůvodnění je text ÚP Černošice s vyznačením změn, navržených Změnou č. 7.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

- | | | |
|--------|-------------------------------------|------------|
| • 4.1 | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| • 4.S1 | Schéma dílčích úprav vymezení ploch | 1 : 10 000 |

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice svým usnesením č. Z/8/3/2023 ze dne 13. 7. 2023 rozhodlo o pořízení této Změny č. 7 Územního plánu Černošice zkráceným postupem a schválilo obsah Změny.

Návrh Změny byl zpracován Ing. arch. Markem Bečkou, autorizovaným architektem pro obor územní plánování.

(další postup bude doplněn po veřejném projednání)

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

Změna č. 7 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 základní koncepci rozvoje území obce ani urbanistickou koncepci a nenavrhuje nové zastavitelné plochy – stávající rozsah rozvojových ploch odpovídá rozvojovému potenciálu města, 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; ostatní navržené změny vyplývají z aktuálně platné legislativy (zejména z nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek) a mají převážně formální charakter,
- 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. 7. 2024 a dle 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, přílohou odůvodnění je srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu neobsahuje varianty řešení.

V souladu s § 116 stavebního zákona došlo k aktualizaci zastavěného území.

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.

Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů bude doplněno po veřejném projednání.

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

4.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Změna č. 7 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, 7 a 9 (dále jen "PÚR ČR"), schválenou usnesením vlády ČR dne 29. ledna 2025 a závaznou od 1. 3. 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. 7 navrhuje pouze převod územního plánu do Jednotného standardu ÚPD a zohlednění požadavků nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, a dále navrhuje několik dílčích změn vymezení ploch v zastavěném území obce a dílčí úpravy v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, 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 propán, jsou vymezeny plochy pro přestavbu stávající železniční trati.

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

Územní rozvojový plán nebyl dosud vydán, vyhodnocení souladu nebylo možné provést.

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 a 14 (dále jen „ZÚR“), které nabyly účinnosti 15. 4. 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 – *koncepte 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 se rekreačních ploch nedotýkají a nenarušují hodnoty 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, navrženy jsou pouze úpravy vymezení ÚSES v souladu s Plánem ÚSES CHKO a zohlednění stávajícího příjezdu k parc. č. 577/4 na hranici CHKO, jinak změny do CHKO nijak nezasahují,*
- *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 územním 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 ruší již realizované VPS, jinak navržené podmínky nijak nemění,*
- *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. Při upřesňování prvků ÚSES vycházejí ze schváleného Plánu ÚSES CHKO a Plánu ÚSES ORP Černošice, na vhodných místech je navrženo zpřesnění na hranice pozemků. Nad rámec ZÚR a uvedených plánů ÚSES jsou na západní i východní straně řešeného území zachovány propojovací lokální biokoridory, navržené platným územním plánem. Dodrženy jsou jak prostorové parametry prvků ÚSES, tak jejich reprezentativnost, na hranicích řešeného území je zajištěna koordinace. ÚSES je až na drobné výjimky navržen nad plochami NU (přírodní všeobecné) a WT (vodní a vodních toků), jejichž podmínky využití a prostorového uspořádání zajišťují funkčnost systému ÚSES.*

ZÚR zařazují mezi přírodní hodnoty území kraje v řešeném území CHKO Český Kras, Přírodní park Hřebený 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 krajín – *zohlednění bylo provedeno již v platném územním plánu, navržené změny jej nijak nemění.*

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 7 Územního plánu Černošice splňuje všechny požadavky, obsažené v rozhodnutích zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem:

- územní plán je převeden do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a příslušné metodiky Ministerstva pro místní rozvoj,
- zastavěné území je aktualizováno v souladu s ustanovením § 116 odst. 4 stavebního zákona,
- jsou provedeny další úpravy, vyplývající z aktuálně platných právních předpisů (zejména ze stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.) – zrušení VPS s předkupním právem, doplnění kapitol „systém veřejných prostranství“ a „zelená infrastruktura“, aktualizace názvů kapitol a další formální změny, odůvodněné v kapitole 9.1,
- byl prověřen soulad s aktualizacemi nadřazené ÚPD (viz kapitoly 2.1 a 2.3) a žádné změny nevyplývaly,
- bylo prověřeno sloučení výkresů koncepcí jednotlivých systémů technické infrastruktury; na základě pokynu pořizovatele byly nakonec tyto výkresy včetně výkresu koncepce dopravní infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny vypuštěny,
- byly upraveny podmínky ploch SM.4, aby umožnily realizaci centra Mokropsy dle zpracované studie.

Všechny uvedené změny jsou blíže popsány a odůvodněny v kapitole 9.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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

Dotčený orgán (Krajský úřad Středočeského kraje) ve svém stanovisku k návrhu na pořízení změny územního plánu **vyloučil významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do jeho kompetence, a **nepožadoval** zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

V souladu s § 40 odst. 2 stavebního zákona tedy nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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 ODS. 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

Změna č. 7 ÚP Černošice zahrnuje:

- **formální změny**, které vyplývají z převodu územního plánu do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace a z dalších požadavků platné legislativy → ty jsou blíže vysvětleny a odůvodněny v kapitole 9.1,
- **věcné změny a úpravy**, provedené nad rámec formálních změn → ty jsou podrobně odůvodněny v kapitole 9.2, která je členěna podle kapitol textu výroku územního plánu.

Ve srovnávacím textu jsou formální a věcné změny pro přehlednost barevně odlišeny.

9.1 Formální změny

Převod do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Převod stávajícího územního plánu do jednotného standardu je proveden na základě §59 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.. Ty upřesňují požadavky na názvosloví ploch, jejich kódy a grafické vyjádření a na formát a strukturu souvisejících datových vrstev. Implementace do územního plánu je provedena s využitím metodického pokynu MMR "Standard vybraných částí územního plánu" (3. vydání, 1. 7. 2024). Ve změně územního plánu použité názvy, kódy a grafické ztvárnění jednotlivých jevů tedy vyplývají z uvedených předpisů.

Plochy s rozdílným způsobem využití

- Převod ploch s rozdílným způsobem využití je proveden tak, aby názvy a kódy ploch zůstaly co možná nejpodobnější těm původním, a zároveň aby zařazení ploch odpovídalo § 15 až 31 vyhlášky. Příliš dlouhé názvy ploch jsou vhodným způsobem zkráceny. Provedené změny jsou přehledně zachyceny v tabulce na začátku kapitoly f) v textu výroku.
- Plochy s hlavním využitím pro mimolesní zeleň (mimo ÚSES a smíšených krajinných ploch) jsou nově zařazeny do kategorie „plochy zeleně“ (dle § 19 vyhlášky), neboť svým charakterem této kategorii odpovídají lépe, než původnímu zařazení – jde o původní plochy PP, ZH, ZS, ZS/Z a ZK. Ze stejného důvodu jsou původní plochy ÚS-2 a ÚS-5, zahrnující řeku Berounku, přesunuty z „ploch přírodních“ do „ploch vodních a vodohospodářských“ (dle § 25 vyhlášky).
- Původní „plochy přírodní“ ÚS-1, ÚS-3, ÚS-4 a ÚS-6 jsou nově sloučeny do jedné plochy „NU“, jejíž podmínky využití zahrnují podmínky všech čtyř původních ploch. Důvodem pro členění původních ploch bylo, že vymezovaly jednotlivé skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Dle standardu ale musí být hierarchie, typologie a funkčnost ÚSES vyjádřena samostatnou překryvnou vrstvou, takže důvod pro členění ploch s rozdílným způsobem využití pominul.
- Původní „plochy zemědělské – plochy zahradnictví“ ZH, zahrnující stávající zahradnictví v zastavěném území, jsou nově vymezeny jako „ZX – Zeleň jiná“. Jde o specifický případ podle § 14 odst. 3 vyhlášky, neboť zařazení zahradnictví do ploch zemědělských není s ohledem jeho na polohu v zastavěném území vhodné a do jiné plochy zeleně jej s ohledem na jeho charakter nelze zařadit.
- Původní plochy parkovišť (DP-1 a DP-3) jsou nově zahrnuty do ploch „DX – Doprava jiná“ (dále členěných na DX.1 a DX.2). I zde jde o specifický případ podle § 14 odst. 3 vyhlášky, neboť žádná jiná plocha dopravní infrastruktury využití pro parkování neodpovídá. Zařazení do ploch dopravy všeobecné (DU, široké flexibilní využití) ani dopravy silniční (DS, páteřní komunikace v sídle) by bylo nevhodné, neboť zde jde o velmi konkrétní využití pro dopravu v klidu.
- Původní index „Z“ na konci kódů ploch v záplavovém území je nahrazen indexem „Q“ – důvodem je, že standard u některých ploch vyžaduje použití indexu „Z“ pro jinou skutečnost (u ploch občanského vybavení pro zdravotní služby, u ploch smíšených krajinných pro extenzivní zemědělství). Použitý index „Q“ odkazuje na označení limitu záplavového území Q100, Q20, apod.
- Podmínky využití ploch nejsou jednotným standardem měněny.

Plochy změn

- V Hlavním výkrese jsou rozlišeny stabilizované plochy (plnobarevné) a plochy změn (s bílou čtvercovou šrafovou), jak požaduje standard.
- Nově jsou vymezeny plochy změn v krajině, a to v místech, kde v současnosti neexistuje zeleň dle stanoveného hlavního využití plochy. Jde o plochy NU (pro založení ÚSES) a plochy ZK a ZP (pro doplnění krajinné a ochranné zeleně). Ve všech případech nejde o věcné změny využití, ale pouze o vyjádření návrhového horizontu příslušných ploch.
- Dosavadní „plochy přestavby“ jsou v souladu se standardem nově nazývány „transformační plochy“.
- Vzhledem k nutnosti zajistit čitelnost ploch v měřítku územního plánu a zároveň nevymezovat transformační plochy mimo zastavěné území byla mírně upravena (zjednodušena) vzájemná hranice

ploch změn Z.2 a T.2 – jde pouze o formální úpravu, způsob využití ploch ani časový horizont jejich využití se nemění.

- Ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese jsou jednotlivým plochám změn nově přiřazeny kódy (T.x = transformační plochy, Z.x = zastavitelné plochy, K.x = plochy změn v krajině), které umožňují jejich jednoznačnou identifikaci.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- V souladu se standardem jsou skladebné prvky ÚSES vyznačeny překryvnou vrstvou, která vyjadřuje hierarchickou úroveň daného prvku, zda jde o biocentrum či biokoridor, a zda je prvek funkční či nikoliv.
- Označení prvků je rovněž provedeno v souladu se standardem, přičemž pro rozlišení jednotlivých prvků (tj. pro údaj za tečkou v kódu prvku) bylo pro zjednodušení použito číslo prvku dle Plánu ÚSES CHKO Český kras (na území CHKO), resp. Plánu ÚSES ORP Černošice (mimo území CHKO). Vodní a terestrická větev nadregionálního biokoridoru K56 je rozlišena připojeným písmenem V resp. T.
- ÚSES je (až na malé výjimky, zejména na křížení s komunikacemi) vymezen nad plochami přírodními (NU) a plochami vodními a vodních toků (WT), jejichž podmínky využití a prostorového uspořádání zajišťují ochranu a rozvoj ÚSESu.
- Prostorové úpravy ÚSESu (tedy jeho věcné změny) jsou odůvodněny v kapitole 9.2.

Veřejně prospěšné stavby (VPS)

- U VPS je dbáno na zachování původního číselného označení, pro uchování kontinuity a srozumitelnosti.
- V souladu se standardem jsou změněny začátky kódů jednotlivých VPS (DS-x a DZ-x → VD.x, TI-x → VT.x, TP-x → VN.x), přičemž dosavadní VPS technické infrastruktury pro protipovodňová opatření je nově zařazena mezi VPS sloužící ke snižování nebezpečí v území.
- Stavební zákon již neumožňuje vymezení VPS a veřejných prostranství s předkupním právem, relevantní plochy jsou proto v textové části i ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací změněny na VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- V některých případech je navrženo zmenšení či zrušení VPS – viz kapitola 9.2 odůvodnění.

Územní rezervy

- Všechny územní rezervy jsou v souladu se standardem označeny kódy (R.xx).

Dílčí upřesnění v grafice

Převod územního plánu do jednotného standardu s sebou nese i nutnost splnit požadavky na topologickou čistotu vymezených ploch, zahrnující vzájemný soulad hranic ploch, které na sebe navazují, a kompletní pokrytí řešeného území plochami s rozdílným způsobem využití. V grafice jsou proto na některých místech provedeny drobné úpravy ve vymezení ploch – jde jednak o upřesnění hranic ploch s rozdílným způsobem využití na hranice pozemků v katastrální mapě (v místech jejich těsného souběhu), a jednak o upřesnění hranic ploch změn na hranice ploch s rozdílným způsobem využití. Ve všech případech jde o drobná upřesnění, která v měřítku výkresů nejsou patrná, ale jsou důležitá z hlediska předávaných zdrojových dat územního plánu.

V rámci změny č. 7 ÚP je upravena také grafika koordinačního výkresu a částečně i jeho obsah (z hlediska nestandardizovaných nepředávaných jevů), obojí pro zajištění jeho lepší čitelnosti.

Další formální změny

V textové části jsou provedeny následující formální změny, plynoucí z platné legislativy:

- názvy kapitol jsou uvedeny do souladu s Přílohou č. 8 zákona,
- jsou aktualizovány legislativní odkazy,

- podmínky pro „Koridory dopravní infrastruktury – pěší a cyklistické lávky“ jsou z kapitoly f) přesunuty do kapitoly d) (do části 1.6), kam dle zákona patří – nejde o plochy s rozdílným způsobem využitím, ale o překryvnou vrstvu nad těmito plochami, vymezenou pro dopravní infrastrukturu,
- ruší se odstavec „Koridory“ v kapitole c) Urbanistická koncepce – vymezení koridorů pro dopravní stavby je dle zákona předmětem Koncepce veřejné infrastruktury,
- do kapitoly d) (do části 2.4) jsou v souladu s § 10 zákona doplněny zásady pro výroby energie a zařízení pro akumulaci energie, přičemž ustanovení jsou převzata z kapitoly f) platného ÚP (nejde tedy o nové požadavky),
- na konec kapitoly e) je v souladu s § 80 zákona doplněna informace o vymezených plochách změn v krajině,
- v kapitole f), v části „Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití“ je upraven požadavek na zabezpečení dopravy v klidu – dle platné legislativy se již nepostupuje podle normy ČSN, ale podle vyhlášky 146/2024 Sb..

Dále jsou v územním plánu provedeny tyto formální změny:

- písmenné označení kapitol se posouvá, aby zrušení některých kapitol nenarušilo abecední posloupnost,
- z obsahu textové části se vypouští Koordinační výkres, který dle zákona není součástí výroku ÚP,
- ruší se číselné označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (uvedené před kódy a názvy ploch) – není důvod plochy takto číslovat.

9.2 Věcné změny a úpravy

a) Vymezení zastavěného území

Změnou č. 7 ÚP Černošice se aktualizuje vymezení zastavěného území. V souladu s § 116 stavebního zákona jsou do zastavěného území zahrnuty i oplocené proluky a další pozemky, které jsou obklopeny pozemky zastavěného území, veřejná prostranství, přiléhající k dosavadní hranici zastavěného území, a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na pozemky zastavěného území. Došlo tak ke scelení zastavěného území.

Je vypuštěna neaktuální informace ohledně samostatného zastavěného území v pokračování ulice Husovy – původně samostatné zastavěné území je již propojeno s hlavním zastavěným územím sídla.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území je upraven rozsah zastavitelných a transformačních ploch, které jsou již částečně zastavěny; kompletně zastavěné zastavitelné plochy byly vypuštěny. Dotčené plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny do stabilizovaných ploch se stejným způsobem využití.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

Kapitola se věcně nemění, dochází pouze k upřesnění formulace v souladu s grafickou částí ÚP.

c) Urbanistická koncepce

Základní principy pro rozvoj města ani další stanovené koncepční zásady se nemění, v urbanistické koncepci dochází pouze k níže odůvodněným upřesněním a aktualizacím.

Úvod kapitoly

Je aktualizována informace o radnici, neboť je již realizována.

Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)

V podkapitole dochází ke zpřesnění, že Černošice jsou městem. Dále je upřesněno, že území po stávající betonárce bude využito v souladu s platným ÚP, neboť pojem „rekultivováno“ mohl být chápán zavádějícím způsobem. Aktualizována je informace o již realizovaném administrativně správním vedení sídla (radnice).

Urbanistická koncepce jihovýchodní části sídla (Dolní Mokropsy)

Podkapitola je aktualizována v souladu s aktuálními rozvojovými plány města, které počítají s optimalizací dvora Technických služeb a nepředpokládají prodej vily v ulici Topolské. Aktualizován je také údaj o MŠ Barevný ostrov.

Urbanistická koncepce západní části sídla (Vráž)

V podkapitole je aktualizována informace o školském zařízení, které je již realizováno (jde o MŠ Vráž). Upravena je formulace ohledně staveb pro rodinnou rekreaci, z nichž část byla transformována na rodinné domy.

Systém veřejných prostranství

Doplněna je podkapitola „6. Systém veřejných prostranství“, v souladu s požadavkem § 80 stavebního zákona. Stanoveny jsou zásady pro řešení veřejných prostranství, přičemž důraz je kladen na vyvážení všech funkcí, které veřejná prostranství plní, a na jejich uživatelsky přívětivé a bezpečné řešení. Důvodem je zásadní role, kterou veřejná prostranství ve struktuře města mají, a která dosud nebyla v územním plánu náležitě artikulována. Jako podklad byly využity tematicky související metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje, inspirací byl rovněž pražský Manuál tvorby veřejných prostranství.

Související úpravou, provedenou v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu, je vymezení veřejných prostranství do samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „PU – Veřejná prostranství všeobecná“, kam jsou převedeny všechny místní a účelové komunikace v zastavěném území a zastavitelných plochách, s výjimkou silnic II. a III. třídy. Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch PU vycházejí z podmínek ploch „DS – Doprava silniční“ s tím, že veřejná prostranství a veřejná zeleň se přesouvají do hlavního využití plochy. Důvodem pro samostatné vymezení ploch PU je, že na většině míst v zástavbě je funkce veřejného prostranství či veřejné zeleně využitím určujícím a plošně převažujícím (anebo přinejmenším stejně důležitým, jako funkce dopravní), a není tedy důvod tato prostranství zařazovat do ploch silniční dopravy. Rovněž metodika MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ uvádí, že do ploch DS se zpravidla zahrnují „silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy“, přičemž místní komunikace II. třídy jsou dle Zákona o pozemních komunikacích dopravně významné sběrné komunikace s omezením přímého připojení sousedních nemovitostí. Veřejná prostranství s prostorotvornou a komunikační funkcí se dle uvedené metodiky zařazují do ploch PU. Samostatné vymezení ploch PU do budoucna také otevírá možnost regulativy veřejných prostranství dále doplnit či upravit, aniž by se tím zasahovalo do ploch ve volné krajině.

Systém sídelní zeleně

Do sídelní zeleně jsou nově zahrnuty i plochy „ZZ – Zeleň zahradní a sadová“, které zejména podél řeky a v lokalitě Slunečná významně doplňují systém ploch „ZP – Zeleň parková a parkově upravená“. Významnou roli v sídle hraje také doprovodná zeleň na veřejných prostranstvích (plochy PU) a další zeleň, zahrnutá do ploch bydlení a občanského vybavení – proto byly i tyto zelené plochy doplněny do systému sídelní zeleně.

Věta o plochách mimo zastavěné území po jeho aktualizaci již neplatí a byla tedy vypuštěna – většina systému sídelní zeleně je vymezena v zastavěném území.

Dílčí úpravy ve vymezení ploch

V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu byly ve výkresech zjištěny některé nepřesnosti a neaktuálnosti. Níže je uveden jejich výčet a navržené úpravy. Upravovaná místa jsou pro přehlednost vyznačena ve schématu 4.S1, které je součástí grafické části odůvodnění (číslování upravovaných míst ve schématu je dle výčtu).

- 1) Zastavitelná plocha pro přeložku silnice II/115 u hranice s Radotínem (parc. č. 4188/8 a část parc. č. 4188/7) je v Hlavním výkrese platného ÚP vymezena jako Plocha smíšená nezastavěného území (ZN), která realizaci přeložky neumožňuje. → *Je navrženo vymezení adekvátní plochy DS – Doprava silniční. Přeložka silnice je veřejně prospěšnou stavbou a je třeba vytvořit podmínky pro její realizaci.*
- 2) Podlouhlý pozemek parc. č. 4289/4 v ulici U Vodárny je v platném ÚP zařazen do ploch smíšených obytných, přestože jde o veřejné prostranství ve vlastnictví města. → *Je navrženo začlenění pozemku do navazující plochy veřejného prostranství (PU), čímž bude zohledněn reálný stav v území.*

- 3) Plocha vodojemu TI/Z, vymezená v platném ÚP při jižním konci ulice U Vodárny, je výrazně větší než vodojem samotný, přesahuje na pozemky parc. č. 4314/2, 4314/9 a 4289/1 a není v tomto rozsahu potřebná. → *Je navržena redukce plochy TI/Z (nově TU) a využití získaného prostoru pro rozšíření sousední plochy veřejného občanského vybavení OV/Z (nově OV.Q), která jej využije efektivněji.*
- 4) Rozhraní mezi plochou bydlení a veřejným prostranstvím u pozemku parc. č. 18 (Horní Černošice) v platném ÚP neodpovídá reálnému stavu ani vlastnickým poměrům. → *Je navrženo posunout rozhraní ploch na hranici parcel, která reálnému stavu i vlastnictví odpovídá.*
- 5) Na pozemku parc. č. 168/2 (Horní Černošice) je v platném ÚP vymezena plocha dopravní infrastruktury, v realitě zde však pozemní komunikace není a ani být nemá (jde o součást pozemku rodinného domu) → *Je navrženo plochu dopravní infrastruktury vypustit a celý pozemek vymezit pro individuální bydlení.*
- 6) Pozemky parc. č. 630/3 a 630/4 ulici V Dolích jsou v platném ÚP zařazeny do ploch lesních LR-1, ačkoli v realitě i podle katastru nemovitostí jde o oplocenou zahradu s garáží. → *Je navržena změna na plochu ZZ – Zeleň zahradní a sadová, která bude lépe odpovídat reálnému stavu věci.*
- 7) Příjezd na parc. č. 577/4 na západním okraji města při ulici Karlštejnské, zakreslený v platném ÚP jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury, neodpovídá skutečnosti ani katastru nemovitostí a jeho případné vybudování v této poloze není s ohledem na vodoteč a morfologii terénu reálné. → *Je navrženo vymezit příjezd v souladu se skutečným stavem, a to komunikací na parc. č. 6173/1.*
- 8) Rozhraní ploch OV a DS (resp. nově PU) u MŠ Vráž (parc. č. 4104/6) nereflexuje realitu. → *Je navrženo upravit rozhraní ploch a vymezit veřejné prostranství dle reálného stavu.*
- 9) Vymezení plochy dopravní infrastruktury (resp. veřejného prostranství) v areálu ZŠ Mokropsy v platném ÚP neodpovídá realitě a částečně zasahuje do stávající budovy ZŠ. → *Je navrženo vymezit veřejné prostranství dle skutečného stavu, včetně existujících pruhů do ulic Školní a Zdeňka Škvora.*
- 10) V ploše bydlení východně od školy nejsou samostatně vymezeny plochy dopravní infrastruktury (resp. již realizovaná veřejná prostranství), jako je tomu u obdobných ploch jinde ve městě. → *Je navrženo vymezit veřejná prostranství do ploch PU – Veřejná prostranství všeobecná.*
- 11) Pozemek okolo trafostanice na parc. st. 2804/14 je v platném ÚP zahrnut do ploch bydlení, přestože jde o stávající veřejné prostranství ve vlastnictví města. → *Je navrženo vymezení veřejného prostranství dle reálného stavu (do plochy PU).*
- 12) Velmi malá plocha DP-1, vymezená v platném ÚP jihovýchodně od železničního mostu, je s ohledem na velmi úzký přístup a svažité terén pro parkoviště nevhodná. → *Je navržena změna této plochy na veřejné prostranství (PU).*
- 13) V řečišti Berounky poblíž městské pláže je v platném ÚP vymezen ostrůvek s využitím ÚS-1, který zde ve skutečnosti neexistuje. → *Je navrženo ostrůvek vypustit a na jeho místo rozšířit plochu řeky (WT).*
- 14) Cesta na parc. č. 4050/30 (Zátoka Radosti) a související plocha dopravní infrastruktury v platném ÚP neodpovídají reálnému stavu, ve skutečnosti cesta vede po pozemku parc. č. 3995/1. → *Je navržena úprava vymezení ploch dle reality.*

d) Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepční zásady pro jednotlivé druhy veřejné infrastruktury se nemění, dochází pouze k níže odůvodněným upřesněním a aktualizacím.

V úvodu kapitoly se vypouští informace o současném počtu obyvatel města, která do výroku územního plánu nepatří a již ani není aktuální. Rovněž předpokládaný počet obyvatel již byl překonán. V souvislosti s tím se upravuje formulace o kapacitách veřejné infrastruktury, která je pro současný i návrhový stav dostačující.

Dopravní infrastruktura

V podkapitole 1.3. se mezi významnější místní komunikace (sběrné) doplňuje ulice Školní, která tvoří významné propojení Dolních Mokropes a Vráže a z hlediska prostorového uspořádání, řešení předností v jízdě či trasování autobusové dopravy je významnější než dolní část ulice Mokropeské nebo ulice Husova. Dále jsou doplněny

zásady pro řešení místních obslužných komunikací a cest v krajině, které dosud v územním plánu chyběly – cílem je zajistit bezpečné a uživatelsky přívětivé prostředí pro všechny účastníky provozu.

Do podkapitoly 1.4. se v souladu s ustanovením vyhlášky 146/2024 Sb. doplňuje informace, že procentuální korekce počtu parkovacích stání není územním plánem stanovena. Parkování pro bydlení bude řešeno na vlastních pozemcích v počtech dle konkrétní situace v místě, protože nelze univerzálně stanovenou procentuální korekcí ošetřit různé situace, které v území mohou nastat. Pro některé z ploch (zejména plochy zahrnující občanské vybavení) jsou navíc nutná komplexní řešení, založená na sdílení parkovacích kapacit, protože na samostatná parkoviště není v území prostor a/nebo by jejich realizace vedla k poškození charakteru území.

V podkapitole 1.5. je vypuštěna věta o zohlednění vnitrozemské plavby, neboť Berounka byla vyřazena ze splavných toků. Zestručněna je věta o nové lávce pro pěší a cyklisty v Černošicích, neboť tato lávka není navržena v ose ulice Kazínské.

V podkapitole 1.6. je doplněna možnost využití vymezených koridorů CNU.1 až CNU.4 také pro přístupy do vody (mola), jejichž umístění je v těchto lokalitách vhodné.

Při převodu územního plánu do jednotného standardu se vypouští výkres č. 2.4 „Koncepce veřejné infrastruktury – doprava“, který v některých ohledech překračoval podrobnost územního plánu (stanovoval např. šířkovou a rychlostní kategorii všech místních komunikací a trasy autobusové dopravy) a v některých ohledech byl nejednoznačný (např. některé komunikace v chatových osadách a v lesích vymezoval jako „chodníky a pěší cesty“, ačkoli ve skutečnosti jde o příjezdy k chatám a o lesní hospodářské cesty s regulativy ploch DS). Přitom podstatné koncepční zásady, jako vymezení ploch pro přeložku silnice II/115 a územní rezervy pro její tunelové vedení, vymezení ploch pro rozvoj parkování anebo stanovení sběrných komunikací jsou dostatečně zřejmé i z Hlavního výkresu a z textu Koncepce veřejné infrastruktury. Je tedy navrženo zrušení výkresu dopravy.

Technická infrastruktura

V podkapitole 2.1. se upravuje informace o zásobování města vodou dle reálného stavu.

V podkapitole 2.2. je aktualizována informace o čistírně odpadních vod, jejíž intenzifikace již proběhla.

V podkapitole 2.3. jsou zestručněny zásady pro vytápění s ohledem na rozvoj a široké rozšíření alternativních zdrojů tepla; přitom je zachován důraz na ústup od neekologických paliv.

Do podkapitoly 2.5. je doplněna informace o připravovaném pokrytí území města optickou sítí.

Vypuštění věty na konci podkapitoly „Technická infrastruktura“ o orientační poloze navrhovaných tras technické infrastruktury vyplývá z vypuštění výkresů č. 2.5.1 až 2.5.4, které je odůvodněno v následujících odstavcích.

Výrok územního plánu, včetně jeho grafické části (kam spadaly i výkresy č. 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3 a 2.5.4), má podle zákona obsahovat koncepční zásady, podmínky a prostorová vymezení, které jako opatření obecné povahy vydává zastupitelstvo. Výrok naopak nemá obsahovat zbytečné informativní údaje, přebíraná data, za které zastupitelstvo nezodpovídá či zdůvodnění navrženého řešení – to patří do odůvodnění územního plánu. Výkresy č. 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3 a 2.5.4, nazvané „Koncepce technické infrastruktury“ (zásobování vodou, splašková a dešťová kanalizace, zásobování plynem a zásobování elektrickou energií), ovšem zobrazovaly především orientační průběh stávajících sítí, a koncepce v nich byla zobrazena jen ve zcela minimální míře. Podstatné koncepční zásady jsou přitom srozumitelně popsány v textu Koncepce veřejné infrastruktury ve výroku územního plánu, související plochy pro technickou infrastrukturu jsou vymezeny v Hlavním výkrese. Je proto navrženo zrušení uvedených výkresů.

Informace o poloze jednotlivých sítí technické infrastruktury lze v současnosti získat v mnohem větší podrobnosti a aktuálnosti např. z digitální technické mapy či z územně analytických podkladů, takže není účelné je vkládat do územního plánu. Měřítko výkresů územního plánu také do velké míry vylučuje jejich čitelné zobrazení. Orientační poloha páteřních sítí a objektů technické infrastruktury, které jsou z hlediska celkové koncepce významné, je zobrazena v Koordináčním výkrese.

Občanské vybavení

Navrhované věcné změny zohledňují fakt, že řada staveb občanského vybavení již byla realizována – související text je proto převeden do přítomného času. Zásady pro rozvoj vybavenosti byly zároveň aktualizovány s ohledem na rozvojové záměry města.

Veřejná prostranství

Podkapitola byla zrušena pro neaktuálnost. Aktuální systém veřejných prostranství je v souladu s § 80 zákona stanoven v kapitole c) Urbanistická koncepce.

e) Koncepce uspořádání krajinyZelená infrastruktura a územní systém ekologické stability (ÚSES)

Původní podkapitola „Územní systém ekologické stability“ je v souladu s § 80 zákona rozšířena o zelenou infrastrukturu, přičemž do zelené infrastruktury jsou zahrnuty adekvátní plochy v sídle i ve volné krajině. Stanovená zásada pro rozvoj těchto ploch odkazuje na podmínky jejich využití a prostorového uspořádání – nejde tedy o nový požadavek.

Aktualizováno je vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), přičemž skladebné prvky ÚSES jsou v souladu se standardem vyznačeny překryvnou vrstvou.

- Na území CHKO Český kras je aktualizace provedena v souladu s Plánem ÚSES CHKO (resp. s Metodicky sjednoceným vymezením územního systému ekologické stability na území chráněných krajinných oblastí, AOPK ČR, vydáno 2. 1. 2025), odkud byla také převzata číselná označení jednotlivých skladebných částí. Jde o terestrickou větev nadregionálního biokoridoru K56 s vloženými třemi lokálními a jedním regionálním biocentrem, která obchází Černošice na severozápadě, a propojovací lokální biokoridor směrem ke Třebotovu. ÚSES je vymezen nad plochami Přírodními všeobecnými (NU), na několika místech kříží také plochy DS a WU. V místech, kde byl původně ÚSES trasován, ale po aktualizaci již ne, byly vymezeny plochy Lesní všeobecné (LU).
- Mimo území CHKO je aktualizace provedena na základě Plánu místního ÚSES krajiny pro SO ORP Černošice (Atelier Cihlář-Svoboda, s.r.o. a Ekologické služby, s.r.o., říjen 2023). Jde o vodní větev nadregionálního biokoridoru K56, vedenou po řece Berounce, s vloženým jedním regionálním biocentrem a čtyřmi biocentry lokálními; číselné označení jednotlivých skladebných částí odpovídá použitému podkladu. V břehové části byly hranice ÚSES na několika místech mírně upraveny (rozšířeny), aby odpovídaly kontextu navazujících ploch s rozdílným způsobem využití. ÚSES je vymezen nad plochami Vodními a vodních toků (WT) a Přírodními všeobecnými (NU), částečně zabíhá také do plochy Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) a kříží plochy PU a DS. V místech, kde byl původně ÚSES trasován, ale po aktualizaci již ne, byly vymezeny především plochy Zeleně krajinné (ZK), na několika malých plochách také plochy Smíšené krajinné všeobecné (MU), Zeleně zahradní a sadová (ZZ) a Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU).
- V původním vymezení jsou zachovány lokální biokoridor LBK.015 na západní hranici řešeného území a dva lokální biokoridory LBK.01 a LBK.02 v jeho východním výběžku.

Spolu s vymezením ÚSES překryvnou vrstvou je původních šest „ploch přírodních“ ÚS-1 až ÚS-6 zredukováno na plochy Přírodní všeobecné (NU) a plochy Vodní a vodních toků (WT), jejichž podmínky využití zahrnují podmínky původních ploch. Důvodem je zjednodušení a zpřehlednění územního plánu za situace, kdy důvod pro podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití pomínul.

Vymezení ÚSES překryvnou vrstvou přímo v Hlavním výkrese také znamená, že pro jeho zobrazení již není třeba samostatný výkres č. 2.6 „Koncepce uspořádání krajiny“, který dosud ÚSES zachycoval. Dalším jevem, zachyceným v tomto výkrese, byly vodní plochy a toky – ty jsou nově vymezeny do ploch WT a WH a jsou rovněž dobře zřetelné z Hlavního výkresu. Lesní pozemky jsou jako informativní jev zobrazeny v Koordinačním výkrese a limit Ochranné pásma nadregionálního biokoridoru se již nevymezuje. Výkres č. 2.6 tedy při převodu územního plánu do jednotného standardu ztratil svůj účel a je navrženo jeho vypuštění.

Podkapitola „Prostupnost krajiny“ se upravuje s ohledem na záměr nového železničního mostu s širší lávkou.

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

V úvodní části jsou doplněny definice nadzemní části stavby, nadzemní zastavěnosti a plochy zeleně na konstrukci, které souvisí s připravovanou výstavbou centra Mokropsy v ploše SM.4 dle územní studie.

V podmínkách, společných pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, je doplněna informace, že územní plán nestanoví procentuální korekci počtu parkovacích míst – odůvodnění je uvedeno výše v podkapitole d).

V podmínkách využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch dochází k těmto změnám:

- Jsou stanoveny podmínky pro nově vymezené plochy PU – Veřejná prostranství všeobecná. Východiskem jsou původní regulativy ploch DS – Doprava silniční, přičemž se z přípustného do hlavního využití přesouvají veřejná prostranství a veřejná zeleň. Důvodem je, že v těchto plochách je funkce veřejného prostranství či veřejné zeleně využitím určujícím a plošně převažujícím (anebo přinejmenším stejně důležitým, jako funkce dopravní). Zároveň se tím posiluje váha společensko-rekreační a environmentální funkce těchto ploch a jsou lépe nastaveny podmínky pro vznik uživatelsky přívětivých a bezpečných prostorů. Do přípustného využití ploch PU se dále doplňuje drobná architektura a mobiliář, které se na veřejných prostranstvích běžně umísťují.
- U ploch ZK - Zeleň krajinná jsou navrženy změny pro lepší srozumitelnost regulace. Ustanovení, že „přípustné stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující“, jež bylo původně uvedeno jako jedna z odrážek v přípustném využití, je přesunuto jako hlavní podmínka Podmíněně přípustného využití. K této podmínce jsou z přípustného využití přesunuty příslušné stavby, na které se podmínka vztahuje. Dále je z nepřípustného využití vypuštěna problematická odrážka, že nepřípustné využití je „stejně jako u ploch SM“ – jednak je takové odkazování na jinou plochu obecně nevhodné, a navíc je tento požadavek nejednoznačný, neboť územní plán obsahuje osm různých ploch SM s mírně odlišnými podmínkami nepřípustného využití.
- U ploch SM.4 – Smíšené obytné městské – centrum Mokropsy se doplňují podmínky prostorového uspořádání tak, aby umožnily realizaci centra Mokropsy dle zpracované a v Evidenci územně plánovací činnosti zaevidované územní studie. Cílem je vybudování podzemního parkoviště, na jehož střeše vznikne nová část náměstí a veřejná zeleň, a realizace nárožní lokální dominanty s navazujícím ustupujícím podlažím, při současném zachování dostatku zeleně v lokalitě a adekvátních hmot objektů, respektujících okolní zástavbu.
- Vypouští se stránky, na kterých původně byly regulativy pro plochy „35“ a „40“ (které však byly některou z předchozích změn územního plánu zrušeny). Není účelné zachovávat tyto prázdné stránky.
- U ploch TO – Nakládání s odpady se do přípustného využití doplňují výroby elektrické energie transformací slunečního záření. Jde o propsání obecného regulativu z úvodu kapitoly f) platného ÚP, nikoli o nové ustanovení, přičemž cílem je, aby byl text územního plánu zcela jednoznačný.
- U ploch WU – Vodní a vodohospodářské všeobecné se ruší podmínka prostorového uspořádání, že „stavby na řece Berounce musí být stavěny s ohledem na její případné plánované splavnění, kterému nesmí bránit, ani jej omezovat“. Plochy WU (a ani původní plochy VP, ze kterých WU v rámci převodu do standardu vznikly) řeku Berouнку vůbec nezahrnují, podmínka je bezpředmětná.
- U ploch WT – Vodní a vodních toků, které zahrnují původní plochy ÚS-2 a ÚS-5, se mírně upravují podmínky hlavního a přípustného využití, aby zahrnuly regulativy obou původních ploch. Do ploch WT je zařazena řeka Berouнка a v celém řešeném území je nad těmito plochami překryvnou vrstvou vymezen ÚSES, čímž je zachována a graficky přehledně znázorněna informace o charakteru jeho jednotlivých skladebných částí.
- U ploch LU – Lesní všeobecné se vypouští již neaktuální poznámka „návaznost na novelu stavebního zákona“.

- Vypouští se regulativy pro LR-2 – Plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství – v grafické části územního plánu se žádná taková plocha nevyskytuje, regulativ je nadbytečný. Jde o opravu nesouladu mezi textovou a grafickou částí územního plánu.
- U ploch NU – Přírodní všeobecné, které nahrazují původní plochy ÚS-1, ÚS-3, ÚS-4 a ÚS-6, se upravují podmínky hlavního, přípustného a nepřípustného využití tak, aby zahrnuly regulativy všech původních ploch. Jde v zásadě o sjednocení formulací, bez podstatných významových změn – důvodem je zjednodušení a zpřehlednění územního plánu. Plochy NU jsou vymezeny v místech s ÚSES, přičemž charakter jednotlivých skladebných částí ÚSES je graficky vyjádřen překryvnou vrstvou.

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

Stavební zákon 283/2021 Sb. zrušil možnost vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Proto je navrženo zrušení celé původní kapitoly h), která toto téma řešila.

Vybrané veřejně prospěšné stavby z původní kapitoly h) jsou ale nově vymezeny s možností vyvlastnění – jde o občanské vybavení (hřbitov Vráž, Integrovaný záchranný systém Vráž a MŠ Karlická Černošice) a o zelenou infrastrukturu (parkové plochy v lokalitách Vápenice, Na Koutech a u hřbitova Vráž). Ve všech případech je důvodem, že veřejný zájem na realizaci těchto staveb trvá a město usiluje o získání potřebných pozemků.

Ostatní z veřejně prospěšných staveb, původně vymezených s předkupním právem, se ruší bez náhrady – jde o občanské vybavení OV-04 MŠ Topolská, OV-05 MŠ Husova a OV-06 ZŠ Mokropsy. Ve všech případech již byly příslušné VPS resp. veřejné prostranství realizovány a pominul tedy důvod pro jejich vymezení.

Byl zmenšen rozsah ploch pro protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky podél ulice Radotínské, neboť zde nelze valy zrealizovat kvůli vjezdům na pozemky. Způsob protipovodňové ochrany v tomto místě bude dořešen připravovaným regulačním plánem.

h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kromě označení územních rezerv (které plyne z jednotného standardu) je do výčtu v textové části doplněna územní rezerva R.PU2. Tato rezerva je vymezena již v grafické části platného ÚP, ale v textové části dosud chyběla – jde tedy o opravu nesouladu mezi textovou a grafickou částí územního plánu.

V grafické části územního plánu je zmenšen rozsah územní rezervy R.PU1, vymezené pro realizaci podjezdu železniční trati ulicí Dr. Janského včetně přilehlých úseků této komunikace (odstraněny jsou výběžky do ulic K Lesíku a Pod Višňovkou). Důvodem je, že tato rezerva byla částečně vymezena nad stabilizovanými plochami se stejným způsobem využití (které jsou zároveň ve vlastnictví města Černošice) – to znamená, že nad plochami Veřejných prostranství všeobecných PU (původně DS) byla navržena územní rezerva pro Veřejné prostranství všeobecné PU (původně pro DS). Takové vymezení nejen nemá smysl, ale ani nebylo v Hlavním výkrese viditelné. Proto byl rozsah územní rezervy zredukován.

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

Kapitola se ruší, protože u Územní studie „Centrum Černošic Karlštejnská“ vypršel termín pro její pořízení, a územní studie „Centrum Mokropsy“ je již pořízena a evidována v Evidenci územně plánovací činnosti.

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

Provedené úpravy vyplývají z vypuštění výkresů 2.4, 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 a 2.6 – odůvodnění je uvedeno výše v kapitole 9.2, podkapitolách d) a e).

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.

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

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu ani odchylně stanovené požadavky na výstavbu.

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

Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Vymezené plochy změn v krajině zahrnují pouze již dříve vymezené plochy s návrhovým horizontem, nejde o věcné změny využití. Změna územního plánu nemá vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Bude doplněno po veřejném projednání.

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn je v plném rozsahu obsažen v závazné části Změny č. 7 územního plánu Černošice, která je zpracována formou vyznačení navržených změn do textu platného ÚP Černošice.