

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

návrh pro veřejné projednání

ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ZADAVATEL:

Město Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Helena Ušiaková, vedoucí Odboru územního plánování

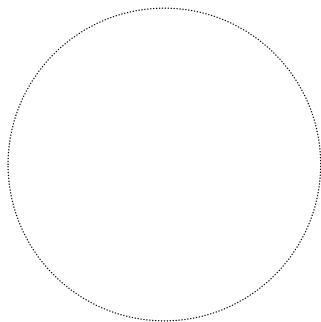
ZPRACOVATEL:

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, urbanismus)

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

Datum:

červenec 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo města Černošice

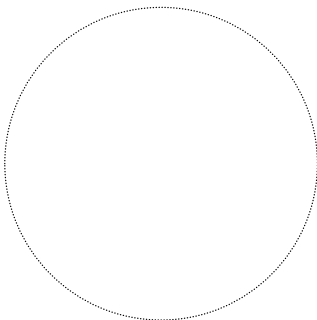
datum nabytí účinnosti změny územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Helena Ušiaková, vedoucí Odboru územního plánování, Městský úřad Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 4 ÚP ČERNOŠICE

Změna č. 4 ÚP Černošice

1	Textová část Změny č. 4 ÚP Černošice	5
2	Grafická část Změny č. 4 ÚP Černošice	
	Výkres č. 2.1 – Výkres základního členění území	1:5 000
	Výkres č. 2.2 – Hlavní výkres	1:5 000
	Výkres č. 2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
	Výkres č. 2.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: doprava	1:5 000
	Výkres č. 2.5.1 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování vodou	1:5 000
	Výkres č. 2.5.2 – Koncepce technické infrastruktury: splašková a dešťová kanalizace	1:5 000
	Výkres č. 2.5.3 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování plynem	1:5 000
	Výkres č. 2.5.4 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování elektrickou energií	1:5 000
	Výkres č. 2.6 – Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000

Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice	13
A	Postup pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice	15
B	Vyhodnocení Změny č. 4 ÚP Černošice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	16
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	25
D	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva	26
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	27
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	28
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	29
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	32
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	44
J	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Černošice	46
K	Seznam použitých zkratk	48
L	Seznam použitých podkladů	49
P	Přílohy	51
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice	
	Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
	Výkres č. 4.2 – Schéma ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení	1:5 000
	Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 4 ÚP ČERNOŠICE

a) vymezení zastavěného území¹

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k ~~14. 8. 2017~~ 31. 5. 2021. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese. V katastru obce Černošice je jedno velké zastavěné území a několik drobných samostatných zastavěných území, z nichž největší jsou v pokračování ulice Husova při cestě na Vonoklasy a v prostorově odloučeném území Na Pískách.

.....

Žádné jiné části textu platného ÚP Černošice se Změnou č. 4 ÚP Černošice nemění.

¹ Textová část Změny č. 4 ÚP Černošice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Černošice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 4 ÚP Černošice, tedy:

- nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
- zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚP Černošice je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním fontu Times New Roman velikosti 11 b. Zároveň je zachováno číslování kapitol a formátování, shodně s textovou částí platného ÚP Černošice.

Vzhledem k tomu, že Změna č. 4 ÚP Černošice obsahuje pouze aktualizaci zastavěného území a dále změnu funkčního využití jedné plochy bez průmětu do textové části, je textová část Změny č. 4 ÚP Černošice vyhotovena pouze v rozsahu jedné kapitoly, a to kapitoly a) vymezení zastavěného území. Znění všech ostatních částí textu ÚP Černošice, jakož i všechny názvy kapitol textu ÚP Černošice, zůstávají beze změny.

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 4 ÚP ČERNOŠICE

Všechny výkresy Změny č. 4 ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

Výkres č. 2.1 – Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. 2.2 – Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. 2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
Výkres č. 2.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: doprava	1:5 000
Výkres č. 2.5.1 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování vodou	1:5 000
Výkres č. 2.5.2 – Koncepce veřejné infrastruktury: splašková a dešťová kanalizace	1:5 000
Výkres č. 2.5.3 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování plynem	1:5 000
Výkres č. 2.5.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování elektrickou energií	1:5 000
Výkres č. 2.6 – Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 4 ÚP ČERNOŠICE

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP ČERNOŠICE (náležitosti vyplývající ze správního řádu)

Změnou Územního plánu Černošice byl pozemek bývalé mateřské školy v Husově ulici změněn z plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura na plochy bydlení a původní pozemek parc. č. 4105/1 byl změněn z plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) částečně na plochy bydlení (BR-1) a částečně na plochy občanského vybavení jako náhrada za zrušenou mateřskou školu. Rozhodnutím soudu byla zrušena změna týkající se plochy bydlení (BR-1). Důvodem pro zrušení této plochy soudem bylo nedodržení ustanovení § 55 stavebního zákona, že ve změně územního plánu nebyla dostatečně prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Od doby zrušení části územního plánu bylo změněno ustanovení § 55 stavebního zákona tak, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V okolí řešené lokality jsou zastavitelné plochy již využity. Proto je znovu navržena změna využití plochy na bydlení (BR-1).

Změna č. 4 Územního plánu Černošice (dále jen „Změna“) nevyžaduje zpracování variant řešení. V souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona a podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon") je pořizována zkráceným postupem.

Pořizovatel opatřením Spis. ZN. uup: 3854/2020/Uš, č.j. MUCE 3855/2020 OUP ze 7. 1. 2020 požádal o stanovisko příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajský úřad vydali stanoviska č.j. SR/012/SC/2020 a 009059/2020/KUSK z 20. 1. 2020, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny a jejím obsahu usnesením Z/13/9/2020 dne 12. 3. 2020.

Schválený obsah Změny:

Změna plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na pozemku parc. č. 4105/4 a 4105/3 v k.ú. Černošice o výměře 3 847 m² na plochy bydlení.

Bude doplněno po ukončení veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP ČERNOŠICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 629 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR. Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 pak byla schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 Stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 4 ÚP Černošice musí být s PÚR ČR ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Změna č. 4 ÚP Černošice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Černošice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 4 ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 4 ÚP Černošice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 4 ÚP Černošice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města, a to změnit způsob využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*. Ze strany vedení města bylo vyhodnoceno, že není nadále zájem města sledovat zde záměr rozvoje sportovní vybavenosti. Funkční využití se tak mění na plochy pro bydlení v režimu BR-1. Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí ulice Kollárova, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklad, aby zástavba v předmětné ploše navázala na ráz urbanistické struktury území v jejím okolí. Vymezením plochy pro nové využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech* zároveň nejsou nijak dotčeny žádné identifikované hodnoty v území, a to ani hodnoty přírodní, ani kulturní ani civilizační.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města (viz výše odůvodnění bodu (14)). Týká se plochy marginálního rozsahu, změna způsobu využití nemůže mít žádné zásadní dopady na okolní území. Město Černošice je primárně obytným městem, vymezení plochy pro bydlení s kapacitou cca 3 RD tak představuje pouze dílčí úpravu urbanistické koncepce, která nemůže nijak ovlivnit již jednou projednané a vydané komplexní řešení platného ÚP Černošice.

(25)

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění plochu určenou pro sportoviště na plochu pro bydlení. Formálně se jedná o vymezení nové zastavitelné plochy, která je však zcela marginálního rozsahu a která je po celém svém obvodu obklopena existující zástavbou. Navržená změna způsobu využití nemůže mít žádné zásadní dopady na hospodaření s dešťovou vodou v kontextu území celého města.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění plochu určenou pro sportoviště na plochu pro bydlení. V rámci formulace požadavku na obsah Změny č. 4 ÚP Černošice bylo vyhodnoceno, že dostupnost sportovních ploch je v dané části území města dostatečná. Vzhledem ke tvaru a umístění dotčené plochy podél ulice Kollárova, která je již z jedné strany obestavěna rodinnými domy, bylo vyhodnoceno, že je vhodnější umožnit v této ploše rozvoj obytné funkce. Město Černošice je navíc primárně obytným městem, vymezení plochy pro bydlení s kapacitou cca 3 RD tak představuje pouze dílčí úpravu urbanistické koncepce, která nemůže nijak ovlivnit již jednou projednané a vydané komplexní řešení platného ÚP Černošice.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotné město Černošice.

B.1.3. Specifické oblasti

Město Černošice je součástí specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** vymezené v PÚR ČR. Navržená změna způsobu využití zastavitelné plochy v rámci Změny č. 4 ÚP Černošice nemůže mít žádné zásadní dopady na hospodaření s dešťovou vodou v kontextu území celého města, resp. celé specifické oblasti.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou k tomuto záměru v PÚR ČR formulovány. Obecné úkoly vztahované k dopravním koridorům vymezeným v PÚR ČR směřují ke krajům jakožto jejich nositelům.

Na území města Černošice nezasahuje žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území města Černošice neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Území města Černošice se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území města Černošice se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Černošice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Černošice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území města Černošice.

Změna č. 4 ÚP Černošice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Černošice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 4 ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 4 ÚP Černošice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 4 ÚP Černošice následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města, a to změnit způsob využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*. Ze strany vedení města bylo vyhodnoceno, že není nadále zájmem města sledovat zde záměr rozvoje sportovní vybavenosti. Způsob využití se tak mění na plochy pro bydlení v režimu BR-1. Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí ulice Kollárova, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklad, aby zástavba v předmětné ploše navázala na ráz urbanistické struktury území v jejím okolí.

Změna č. 4 ÚP Černošice má vliv pouze na významově zanedbatelné přeskupení funkcí občanského vybavení a bydlení. Na celkové vyvážení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území města Černošic tak nemá Změna č. 4 ÚP Černošice žádný vliv.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města (viz výše odůvodnění bodu (01)). Způsob využití jediné dotčené plochy se Změnou č. 4 ÚP Černošice mění z využití pro sport (OS-2) na využití pro bydlení v rodinných domech (BR-1). Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí ulice Kollárova, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklady, aby zástavba v předmětné ploše navázala na urbanistický charakter a strukturu zástavby v jejím okolí.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města, a to změnit způsob využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*.

Ze strany vedení města bylo vyhodnoceno, že není nadále zájmem města sledovat zde záměr rozvoje sportovní vybavenosti. Způsob využití se tak mění na plochy pro bydlení v režimu BR-1. Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí ulice Kollárova, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklad, aby zástavba v předmětné ploše navázala na urbanistický charakter a strukturu zástavby v jejím okolí.

- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. V rámci Změny č. 4 ÚP Černošice je vymezena jediná nová zastavitelná plocha, a to v rozsahu existující plošně malé proluky obklopené po celém jejím obvodu stabilizovanou zástavbou. Využitím plochy k zástavbě tak dojde k zacelení niky v zastavěném území a k arondaci okraje zastavěného území. Dojde tak k ochraně navazující volné krajiny před nežádoucí expanzí zástavby do volné krajiny.

- c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*

- *poznávací a kongresové turistiky,*

- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*

- *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*

- *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*

- *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

(...)

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění plochu určenou pro sportoviště (OS-2) na plochu určenou pro bydlení v rodinných domech (BR-1). V rámci formulace požadavku na obsah Změny č. 4 ÚP Černošice bylo vyhodnoceno, že dostupnost sportovních ploch je v dané části území města dostatečná. Vzhledem ke tvaru a umístění dotčené plochy podél ulice Kollárova, která je již z jedné strany obestavěna rodinnými domy, bylo vyhodnoceno, že je vhodnější umožnit v této ploše rozvoj obytné funkce.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 4 ÚP Černošice týkají následující:

- (11) h) *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*

- (11) i) *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice vychází z obecně velmi dobrých předpokladů města Černošice pro rozvoj obytné funkce. Město disponuje kapacitním železničním spojením s Prahou. Byť se dotčená plocha nachází v cca 2 km vzdálenosti od železniční stanice v Černošicích, nejde o lokalitu bez potenciálu využívat vazbu právě na železnici (vedle pěší docházky na stanici je možné využít kolo v režimu bike & ride či autobus).

Pro vymezení předmětné plochy pro bydlení je využita plocha již vymezená platným ÚP Černošice pro jinou funkci.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Město Černošice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je Změnou č. 4 ÚP Černošice **plně respektován**, navržená nová zastavitelná plocha BR-1 se předmětného koridoru nikterak nedotýká.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje:

V rámci Změny č. 4 ÚP Černošice je vymezena jediná nová zastavitelná plocha, a to v rozsahu existující plošně malé proluky obklopené po celém jejím obvodu stabilizovanou zástavbou. Využitím plochy k zástavbě tak dojde k zacelení niky v zastavěném území a k arondaci okraje zastavěného území. Dojde tak k ochraně navazující volné krajiny před nežádoucí expanzí zástavby do volné krajiny. Řešením Změny č. 4 ÚP Černošice nejsou dotčeny ani nepřímo ovlivněny žádné přírodní hodnoty Středočeského kraje.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území města Černošice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi **nižší centra ostatní**. Vzhledem k malému rozsahu a zcela zanedbatelnému významu obsahu řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nemůže být předmětnou změnou nijak ovlivněna pozice města Černošice v sídelní struktuře.

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je Změnou č. 4 ÚP Černošice **plně respektován**, navržená nová zastavitelná plocha BR-1 se předmětného koridoru nikterak nedotýká.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

V rámci Změny č. 4 ÚP Černošice je vymezena jediná nová zastavitelná plocha, a to v rozsahu existující plošně malé proluky obklopené po celém jejím obvodu stabilizovanou zástavbou. Využitím plochy k zástavbě tak dojde k zacelení niky v zastavěném území a k arondaci okraje zastavěného území. Dojde tak k ochraně navazující volné krajiny před nežádoucí expanzí zástavby do volné krajiny. Řešení Změny č. 4 ÚP Černošice se tak netýká přímo volné krajiny a neovlivní ani nijak cílové charakteristiky krajiny stanovené v ZÚR SČK.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy C-E40a Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Jedná se o trať č. 171 Beroun–Praha. Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je Změnou č. 4 ÚP Černošice **plně respektován**, navržená nová zastavitelná plocha BR-1 se předmětného koridoru nikterak nedotýká.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice byla zpracována na základě jednoho konkrétního požadavku města, a to změnit způsob využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*. Ze strany vedení města bylo vyhodnoceno, že není nadále zájmem města sledovat zde záměr rozvoje sportovní vybavenosti. Způsob využití se tak mění na plochy pro bydlení v režimu BR-1. Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí ulice Kollárova, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklad, aby zástavba v předmětné ploše navázala na urbanistický charakter a strukturu zástavby v jejím okolí.

Změna č. 4 ÚP Černošice má vliv pouze na významově zanedbatelné přeskupení funkcí občanského vybavení a bydlení. Na celkové vyvážení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území města Černošic tak nemá Změna č. 4 ÚP Černošice žádný vliv.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění plochu určenou pro sportoviště (OS-2) na plochu pro bydlení v rodinných domech (BR-1). V rámci formulace požadavku na obsah Změny č. 4 ÚP Černošice bylo vyhodnoceno, že dostupnost sportovních ploch je v dané části území města dostatečná. Vzhledem ke tvaru a umístění dotčené plochy podél ulice Kollárova, která je již z jedné strany obestavěna rodinnými domy, bylo vyhodnoceno, že je vhodnější umožnit v této ploše rozvoj obytné funkce.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění způsob využití plochy v obytné zóně, a to ze současně vymezené plochy sportu (OS-2) na plochu pro bydlení (BR-1). Taková plošně nevýznamná změna nepředstavuje riziko pro koordinaci veřejných a soukromých záměrů v dotčeném území.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 4 ÚP Černošice mění způsob využití plochy sportu (OS-2) na plochu pro bydlení v rodinných domech (BR-1). Tento typ ploch jednoznačně převažuje v okolí řešené plochy, Změna č. 4 ÚP Černošice tak naplňuje předpoklady, aby zástavba v předmětné ploše navázala na urbanistický charakter a strukturu zástavby v jejím okolí.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nemění využití nezastavěného území.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se území města Černošice; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Černošice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Hodnoty byly shledány především v urbanistické struktuře širšího území v okolí řešené plochy. Využití plochy je změněno na plochy pro bydlení v rodinných domech (BR-1). Tento typ ploch v okolí plochy převažuje a jsou tak vytvořeny předpoklady, že zástavba v předmětné ploše naváže na urbanistický charakter zástavby v okolí plochy.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Koncepce rozvoje území nebyla touto změnou měněna. Jen částečně byla upravena urbanistická koncepce, a to změnou využití jediné drobné plochy ze sportu (OS-2) na bydlení v rodinných domech (BR-1). Jak je vyhodnoceno pod písm. a), tato změna vede k lepší ochraně urbanistických hodnot v území a odpovídá podmínkám v území.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna využití jediné malé plochy ze sportu (OS-2) na plochu pro bydlení v rodinných domech (OS-2) nemůže mít negativní vlivy na jmenované složky životního prostředí, z pohledu zátěže území jde o zcela zanedbatelnou změnu, která nevyvolá prakticky žádný vliv na životní prostředí.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Viz písm. a). ↑

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Viz písm. a). ↑

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na Změnu č. 4 ÚP Černošice obsaženo a jeho potřeba nevyplývá ani v rámci zpracování změny.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna využití jediné malé plochy ze sportu (OS-2) na plochu pro bydlení v rodinných domech (BR-1) nemůže mít negativní vlivy na vznik a dopady jmenovaných přírodních katastrof.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice nebylo řešení záměrů s vazbou na posilování ekonomické základny města.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou využití z plochy sportu (OS-2) na plochu pro bydlení v rodinných domech (BR-1) je předmětný úkol přímo naplňován.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Jedním z hlavních důvodů pro pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice je právě iniciace výstavby podél severní strany ulice Kollárova, kterou se dosáhne jejího oboustranného obestavení. To představuje doplnění zástavby, které efektivně využívá veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu vybudovanou a udržovanou právě v rámci ulice Kollárova.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 4 ÚP Černošice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 480/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

V rámci řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nevyplývají požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Předmětem řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 4 ÚP Černošice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Při pořizování a zpracování Změny č. 4 ÚP Černošice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 4 ÚP Černošice je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Předmětem řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 4 ÚP Černošice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 4 ÚP Černošice Městský úřad Černošice. Městský úřad Černošice je úřadem územního plánování příslušným k pořizování územně plánovací dokumentace obcí ve svém správním obvodu.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 4 ÚP Černošice dotýká vybraných součástí územního plánu, konkrétně obsahuje aktualizaci zastavěného území a změnu způsobu využití jedné plochy.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 4 ÚP Černošice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ↑). Změna č. 4 ÚP Černošice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ↑). Věcné řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 4 ÚP Černošice nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 4 ÚP Černošice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území města Černošice.

Změna č. 4 ÚP Černošice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 4 ÚP Černošice zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 4 ÚP Černošice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je Změna č. 4 ÚP Černošice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 31. 5. 2021.

Město Černošice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 4 ÚP Černošice textovou část (Změna č. 4 ÚP Černošice + odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice) a grafickou část (9 výkresů Změny č. 4 ÚP Černošice a 3 výkresy odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 4 ÚP Černošice. Obsah Změny č. 4 ÚP Černošice i obsah odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 4 ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 4 ÚP Černošice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury, výkres koncepce technické infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační a výkres koncepce krajiny. Textová část odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice obsahuje koordinační výkres, schéma ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Zpracování výkresu širších vztahů nebylo v případě této změny smysluplné, neboť se netýkala žádných záležitostí nadmístního významu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 4 ÚP Černošice a odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 4 ÚP Černošice, opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), mění Změna č. 4 ÚP Černošice využití jediné plochy, jejíž výměra je více než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 4 ÚP Černošice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 4 ÚP Černošice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 4 ÚP Černošice přebírá podrobnější členění ploch využitých v platném ÚP Černošice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 4 ÚP Černošice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství, nová přitom nenavrhuje.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Požizovatel opatřením Spis. ZN. uup: 3854/2020/Uš, č.j. MUCE 3855/2020 OUP ze 7. 1. 2020 požádal o stanovisko příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajský úřad vydali stanoviska č.j. SR/012/SC/2020 a 009059/2020/KUSK z 20. 1. 2020, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z výše uvedených důvodů **nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Černošice na udržitelný rozvoj území.**

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Podnětu na pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice zkráceným postupem

O pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice rozhodovalo zastupitelstvo obce dle § 55a odst. 2 stavebního zákona z vlastního podnětu, proto pořizovatel zajistil stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona před rozhodnutím obce o pořízení změny.

Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice a jejím obsahu usnesením Z/13/9/2020 dne 12. 3. 2020.

Schválený obsah Změny č. 4 ÚP Černošice je:

Změna plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na pozemku parc. č. 4105/4 a 4105/3 v k.ú. Černošice o výměře 3 847 m² na plochy bydlení.

Plnění v rámci Změny č. 4 ÚP Černošice:

Změna č. 4 ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 4 ÚP Černošice je navržena změna způsobu využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na pozemcích parc. č. 4105/4, 4105/9 a 4105/10 v k.ú. Černošice* na způsob využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*.

* Pozemek 4105/3 byl nově rozdělen na dva nové pozemky parc. č. 4105/9 a 4105/10.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kap. G tohoto Odůvodnění. ↓

D.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešení Změny č. 4 ÚP Černošice nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územími ani s územními plány sousedních obcí.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 4 ÚP Černošice nevymezuje žádné záměry nadmístního významu. Stejně tak nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V rámci Změny č. 4 ÚP Černošice jsou provedeny pouze tyto dílčí změny:

1. **Aktualizace vymezení zastavěného území** na celém správním území města Černošice.
2. **Aktualizace vymezení zastavitelných ploch**, a to v souvislosti se zástavbou v zastavitelných plochách nově realizovanou v období od vydání poslední Změny č. 2 ÚP Černošice (koreluje s aktualizací vymezení zastavěného území).
3. **Vymezení nové zastavitelné plochy BR-1** podél ulice Kollárova, v rozsahu pozemku parc. č. 4105/4, 4105/9 a 4105/10 v k.ú. Černošice.

Důvody pro výše uvedené dílčí změny jsou tyto:

Aktualizace vymezení zastavěného území a související aktualizace vymezení zastavitelných ploch

Jedná se o formální změnu vyplývající přímo ze stavebního zákona.

Aktualizace zastavěného území je provedena na základě § 5 odst. 6 stavebního zákona, dle kterého jsou obce a kraje povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Toto ustanovení se v územně plánovací praxi aplikuje tak, že se průběžně, v rámci změn územního plánu, provádí i aktualizace zastavěného území, aby bylo možné průběžně monitorovat naplňování zastavitelných ploch vymezených v územním plánu.

Zastavěné území bylo aktualizováno dle ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že do zastavěného území se zahrnují zastavěné stavební pozemky. Do zastavěného území tudíž byly zařazeny všechny pozemky, na kterých byla dle katastru nemovitostí k rozhodnému datu 31. 5. 2021 evidována nová stavba. Do zastavěného území pak byly v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona společně s novými zastavěnými stavebními pozemky zahrnuté také pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou nově vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a nově vytvořené stavební proluky (aplikována je přitom metoda platného ÚP Černošice, že stavební prolukou je také každá nezastavěná plocha obklopená zastavěným územím, která má rozsah max. cca 3 obvyklé pozemky pro stavbu rodinného domu).

V souvislosti s aktualizací vymezení zastavěného území bylo aktualizováno také vymezení zastavitelných ploch, které s vymezením zastavěného území s převážně částí koreluje. Části zastavitelných ploch, které byly od vydání poslední Změny č. 2 ÚP Černošice zastavěny, a byly tak zahrnuty nově do zastavěného území, byly redukovány a převedeny do stabilizovaných ploch.

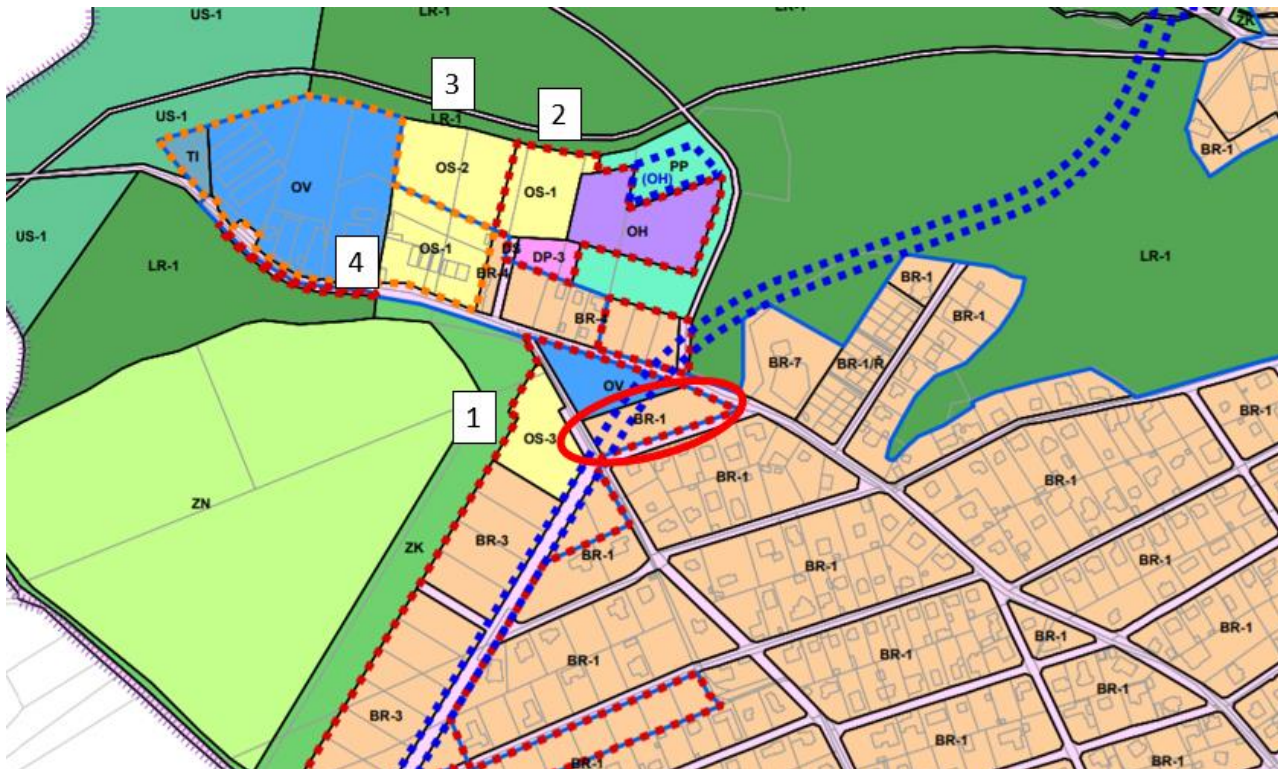
Vymezení nové zastavitelné plochy BR-1 u ulice Kollárova

Hlavním předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je změna způsobu využití plochy OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav* vymezené podél ulice Kollárova na využití BR-1: *plochy bydlení – v rodinných domech*, při současném vymezení nové zastavitelné plochy v rozsahu plochy BR-1.

Změna č. 4 ÚP Černošice je pořizována v reakci na rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 54 A 12/2019 – 83 ze dne 8. 11. 2019 a následný rozsudek Nejvyššího správního soudu o kasační stížnosti č. j. 5 As 418/2019 – 43 ze dne 15. 1. 2021. Těmito rozsudky byla zrušena část Změny č. 2 ÚP Černošice, kterou byla provedena totožná úprava ÚP Černošice. Oba rozsudky správních soudů zpochybnily zákonnost předmětné změny z důvodu nedostatků ve vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Rozsudky správních soudů přitom nezpochybnily primární důvody pro předmětnou změnu, tedy důvody urbanistické. Na základě toho bylo městem Černošice přistoupeno k pořízení změny územního plánu se stejným obsahem, ve kterém se pouze reaguje na nedostatky v odůvodnění vyhodnocení potřeby vymezení dalších/nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Tento postup odpovídá ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého platí, že dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 až 6, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu.

Výše popsaná změna způsobu využití plochy u ulice Kollárova je provedena na základě následujících, primárně urbanistických důvodů:

1) Dostatečný rozsah ploch sportu v řešené lokalitě



V současně platném ÚP Černošice po vydání Změn č. 1 a č. 2 a po výše uvedených rozsudcích správních soudů je předmětná plocha, která je předmětem řešení Změny č. 4 ÚP Černošice, vymezená pro využití OS-2: *plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav.*

Na výřezu hlavního výkresu platného ÚP Černošice po vydání Změn č. 1 a č. 2 (bez zohlednění zrušujících rozsudků správních soudů ohledně plochy u ulice Kollárova = využití ploch odpovídající stavu po případném vydání Změny č. 4 ÚP Černošice), je možné identifikovat v bezprostředním okolí plochy řešené Změnou č. 4 ÚP Černošice 4 plochy vymezené pro sport (OS-1, OS-2, OS-3). V ploše č. 1 již bylo v posledních letech dobudováno nové sportovní hřiště, v ploše č. 2 se nachází stávající basketbalové hřiště, přičemž v této ploše je ještě min. polovina plochy nevyužita. Plocha č. 3 se skládá ze dvou pozemků o souhrnné výměře 7 500 m² a není zatím pro sportoviště využita vůbec. V ploše č. 4 se nachází stavby, pro její využití by bylo nutné přistoupit k asanaci a rekultivaci území.

Z uvedeného výčtu vyplývá, že v dané okrajové části území města se nacházejí již zrealizovaná sportoviště, a navíc je v něm rozsáhlá kapacita ploch pro další rozvoj sportovišť. Na pozemku parc. č. 4105/1 severně sousedícím s plochou řešenou Změnou č. 4 ÚP Černošice byla v minulých letech postavena mateřská škola s vlastním hřištěm přímo na vlastním pozemku. Na základě vyhodnocení aktuálního stavu v území bylo shledáno, že **město Černošice v této části území nemá potřebu sledovat do budoucna záměr zřízení dalšího sportoviště nad rámec výše uvedených 4 dalších ploch sportu v bezprostředním okolí.** V tuto chvíli vedení města v této části území neeviduje v případě sportovišť žádný deficit, ať už pocítovaný ze strany vlastních příspěvkových organizací (ZŠ, MŠ) či ze strany obyvatel této části města. Případné doplňování sportovišť v této části města je přitom možné do budoucna realizovat v ostatních plochách pro sport, přednostně pak v plochách č. 2 a 3.

2) Dokončení urbanistické struktury zástavby kolem ulice Kollárova a efektivní oboustranné obestavění ulice Kollárova obytnou zástavbou

Hlavním obecným důvodem pro vymezení zastavitelné plochy BR-1 podél severní strany ulice Kollárova je umožnění zastavění dosud nevyužitých a dosud nezastavěných proluk obklopených po celém svém obvodu stabilizovanou zástavbou. Není žádný urbanistický ani jiný důvod ponechávat tuto proluku nezastavěnou.

Podél jižního okraje ulice Kollárova se dnes již nachází jednostranná zástavba rodinnými domy. Využití pozemků i podél severní strany ulice pro obytnou výstavbu tak představuje zcela logické urbanistické řešení směřující k dotvoření shodného charakteru zástavby po obou stranách ulice, které navíc umožní efektivnější využití a správu veřejné infrastruktury vedené, resp. uložené v prostoru ulice Kollárova (místní komunikace, veškeré sítě technické infrastruktury), než v případě současného pouze jednostranného obestavění ulice Kollárova. Tyto náklady jsou de facto

fixní, budou-li vynakládány ve prospěch většího počtu obyvatel města, vede to ke zvýšení efektivity nakládání s veřejnými prostředky města.

Vymezení předmětné zastavitelné plochy pro bydlení BR-1 tak primárně nesměřuje k uspokojení veškeré predikované potřeby rozvoje bydlení na území města Černošice. Jde o plochu marginálního rozsahu, jejíž vymezení vyplývá z dílčího podnětu, přičemž motivem pro jeho řešení jsou primárně důvody urbanistické.

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

Tato část odůvodnění je zpracována na základě § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Důvody pro pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice jsou primárně urbanistické, detailně popsány v kapitole G tohoto odůvodnění. Jelikož je ovšem předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice vymezení další zastavitelné plochy nad rámec zastavitelných ploch již vymezených v platném ÚP Černošice, je nezbytné naplnit předmětný požadavek § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch je pro účely Změny č. 4 ÚP Černošice provedeno komplexní metodou, ve které je srovnána kvalifikovaně odhadnutá potřeba ploch pro bydlení na území města Černošice a dostupná/disponibilní kapacita území města Černošice pro rozvoj bydlení, tedy pro umístění nových bytů. Kapacita území pro umístění nových bytů je přitom propočtena komplexně pro celé právní území města Černošice, a to dle podmínek pro rozvoj bydlení na území města Černošice stanovených v platném Územním plánu Černošice.

Prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch je pro účely Změny č. 4 ÚP Černošice provedeno v následující struktuře:

1. **Vyhodnocení potřeby rozvoje funkce bydlení** na území města Černošice, vyjádřené potřebným počtem nových bytů.
2. **Vyhodnocení kapacity území města Černošice navržené v platném Územním plánu Černošice** pro rozvoj bydlení, vyjádřené počtem bytů, které lze dle podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v platném ÚP Černošice nově na území města Černošice umístit.
3. **Vzájemné porovnání vyhodnocené potřeby rozvoje funkce bydlení a vyhodnocené kapacity území pro rozvoj bydlení dle platného ÚP Černošice.**

Jak je uvedeno výše, **primárním důvodem pro pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice není komplexní uspokojení potřeby rozvoje bydlení ve městě Černošice.** Důvodem pro pořízení Změny č. 4 ÚP Černošice tedy není vymezení právě takového množství ploch, které by uspokojilo 100 % kvalifikovaně odhadnuté potřeby rozvoje bydlení na území města Černošice v návrhovém období územního plánu (cca 15 – 20 let). Z toho důvodu proto ani výsledkem provedeného vyhodnocení nemusí být absolutní shoda mezi porovnávanou potřebou rozvoje bydlení a kapacitou území pro rozvoj bydlení.

Smyslem ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je především ochrana nezastavěného území před jeho neodůvodněným zábořem novou zástavbou. V souladu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona je tedy zásadní prokázat, že kapacita území pro rozvoj každé jednotlivé funkce výrazně nepřevyšuje potřebu rozvoje dané funkce v návrhovém období územního plánu (cca 15 – 20 let). V opačném případě by nebylo možné další zastavitelné plochy pro rozvoj dané funkce změnou územního plánu vůbec vymezit.

Sohledem na výše uvedené je tedy třeba zdůraznit, že **vymezení předmětné zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BR-1) v rámci Změny č. 4 ÚP Černošice tak primárně nesměruje k uspokojení všech vyhodnocených potřeb rozvoje bydlení na území města Černošice.** Jde o zastavitelnou plochu zcela marginálního rozsahu v porovnání s plošným rozsahem stávajícího obytného území města i v porovnání s plošným rozsahem současně vymezených ploch změn pro bydlení v ÚP Černošice. **Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice není komplexní řešení poptávky po nových bytech na území města Černošice.**

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení je provedeno pro výhledové období 15 let. Období 15 – 20 let je standardně v územně plánovací praxi považováno jako „návrhové období územních plánů“, tak aby byl respektován jejich koncepční a strategický charakter. Nižší časový horizont 15 let je zvolen z důvodu, že je u něho možné zajistit vyšší míru přesnosti predikce potřeby rozvoje bydlení.

Potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení není možné prokázat, aniž by nebyla vyhodnocena kapacita stávajících zastavitelných ploch, a zároveň kapacita zastavěného území. Vyhodnocení kapacity území města Černošic pro rozvoj bydlení bude tedy provedeno dle následující struktury:

1. Kapacita zastavěného území

- a) **kapacita stabilizovaných ploch s potenciálem zahuštění zástavby pro daný způsob využití** = nezastavěné malé proluky vymezené jako součást stabilizovaných ploch, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), náhrada existujících staveb novými s vyšší intenzitou využití,
- b) **kapacita velkých proluk** vymezených jako plochy přestavby,
- c) **kapacita ploch brownfields** vymezených jako plochy přestavby.

2. Kapacita zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Černošice.

H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

H.1.1. Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

V obecné rovině platí, že územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí (migranty). Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení.

Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami:

1. **vnitřní potřeba nových bytů** = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce
2. **vnitřní poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, ve které žijí
3. **vnější poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

H.1.1.1. Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Územní plán by měl primárně vytvořit podmínky pro možné uspokojení potřeby bytů pro místní obyvatele, konkrétně pro dorůstající potomky místních obyvatel (tzv. vnitřní potřeba nových bytů). Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být mladí obyvatele obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno **odpadem bytů**. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

počet mladých 10 až 24 let	-	počet seniorů 65+ let
2		2

- počet mladých 10 až 24 let: 1 326
- počet seniorů 65+ let: 1 391

(údaje k 31. 12. 2020, zdroj: ČSÚ)

Základní vnitřní potřeba bytů: - 33 bytů

Věková struktura ve městě Černošice je více méně vyrovnaná, v rámci vnitřní potřeby tak vychází jen velmi mírný přebytek bytů, které budou staršími obyvateli ve výhledovém období 15 let uvolněny a budou tak moci být využity dorůstající potomky místních obyvatel.

Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 310

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 421

Trend neobydlenosti bytů je mírně nepříznivý, je zjištěn odpad bytů z bytového fondu. Na základě podrobného prověření tohoto trendu nelze identifikovat jednoznačné příčiny tohoto trendu. Město Černošice je rozvojově vysoce atraktivní, ceny bytů na vysoké úrovni, likvidita bytů či možnost jejich pronájmu je vysoká. Na území města Černošice se nevyskytují enklávy opuštěné zástavby. Možné vysvětlení by mohlo spočívat ve spekulativním vlastnictví bytů s výhledem na další zvyšování jejich ceny, aniž by je měli jejich majitelé potřebu prodat či pronajmout. Takový faktor nicméně nelze do vyhodnocení potřeby bytů jakkoliv systematicky zapracovat.

Vzhledem k těmto zjištěním a malému tempu úbytku ve vztahu k rozsahu celkového bytového fondu (odpad 100 bytů za 10 let oproti 2 209 obydlých bytů v roce 2011), není faktor odpadu bytů dále uvažován. Nelze předpokládat, že by dostupnost bytů na území města Černošice významně ovlivňoval. Co se týče specifického faktoru odpadu bytů – konverze na rekreační využití – ve městě Černošice lze na základě průzkumů území a postavení obce v sídelní struktuře usuzovat spíše na opačné tendence, tedy přeměnu rekreačních objektů na stavby pro trvalé bydlení. Tento faktor je hodnocen v rámci analýzy kapacity území v kap. H.1.2. ↓

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je řešení jedné konkrétní plochy, nikoliv komplexní prověření podmínek na celém území města. Tento doplňující a upřesňující faktor tak není hodnocen.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je řešení jedné konkrétní plochy, nikoliv komplexní prověření podmínek na celém území města. Tento doplňující a upřesňující faktor tak není hodnocen.

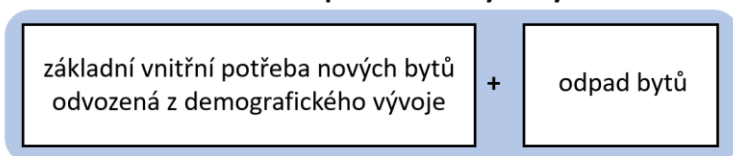
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je řešení jedné konkrétní plochy, nikoliv komplexní prověření podmínek na celém území města. Tento doplňující a upřesňující faktor tak není hodnocen.

Odpad bytů: 0 nových bytů

Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 33 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 33 nových bytů

H.1.1.2. Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde v současné době žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve

svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat:

1. **Porovnání struktury bytového fondu** v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
2. Namodelování trendu **snižování obsazenosti bytů** do budoucna.

Porovnání struktury bytového fondu

Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z **podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech**. Právě stěhování osob z bytových domů do rodinných domů s cílem zlepšit kvalitu vlastního bydlení je nejvýznamnějším faktorem, který vyvolává potřebu vymezení zastavitelných ploch, neboť plochy pro bydlení v rodinných domech mají násobně nižší hustotu zastavění než plochy pro bydlení v bytových domech.

Dle SLDB 2011 platí pro město Černošice následující data:

- počet osob v obydlených bytech celkem: 6 631
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 5 872
- podíl osob v rodinných domech: 88,55 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

<i>velikostní skupina obce</i>	<i>podíl osob žijících v rodinných domech (v %)</i>
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25
10 000 – 19 999 obyvatel	37,33

Podíl obyvatel žijících v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí jako je město Černošice výrazně vyšší. Není tedy důvodné, aby územní plán vytvářel podmínky pro přestěhování určitého počtu obyvatel Černošice z bytových domů do rodinných domů. Z pohledu kvality (komfortu) struktury bytového fondu je na tom město Černošice na výrazně nadprůměrné úrovni.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 0 nových bytů

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Data o kvalitě bytového fondu (velikost bytů a jejich obsazenost) jsou v současnosti dostupná jen ze SLDB 2011, jsou tedy poměrně stará. Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká nyní prostor 25 let (2011 – 2036), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2011 do roku 2020.

Obsazenost bytů, tedy průměrný počet obyvatel na 1 byt, v roce 2011 a v roce 2020 se vypočítá z následujících dat:

- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 2 209
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 6 631
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2020: 290
- počet obsazených bytů na konci roku 2020: 2 499
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2020: 7 382

Podíl počtu obyvatel a počtu bytů v obou obdobích vykazuje následující hodnoty:

Obsazenost bytů 2020: 2,95

Obsazenost bytů 2011: 3,00

Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2019 mírně, o 0,05 obyvatele/byt. Přitom se stále drží na velmi vysoké nadprůměrné hodnotě, oproti ČR. Obsazenost bytů v rodinných domech v ČR je 2,8 obyvatele/byt. Lze usuzovat, že je to dáno vysokou rozvojovou atraktivitou obce, která svou pozicí vůči Praze a v atraktivním přírodním prostředí láká k bydlení především rodiny s dětmi. Do budoucna tedy lze předpokládat další snižování obsazenosti bytů, tak jak tomu je na celém území ČR, nicméně trend bude z důvodu vyššího podílu rodin s dětmi i nadále pomalejší.

Je tedy provedena extrapolace dosavadního trendu obsazenosti bytů na dalších 15 let, což vede k hodnotě obsazenosti bytů v roce 2036 na úrovni 2,88 osoby/byt. Snížená obsazenost bytů je aplikována vůči stávajícím obyvatelům a stávajícím bytům. Co se týče bytů postavených po roce 2020, ty jsou hodnoceny v kap. H.1.3.

Pro návrhové období 15 let je potřeba nových bytů vyplývajících z analyzovaného trendu dána podílem stávajícího počtu a očekávanou obsazeností bytů:

- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2020: 7 382
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období: 2,88
- celková potřeba bytů v roce 2036: 2 563
- celkový počet bytů v roce 2020: 2 499

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 64 nových bytů

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 0 nových bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 64 nových bytů

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 64 nových bytů

H.1.1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Vnější poptávka po bytech je **generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce**. Tedy lidmi, kteří bydlí jinde než v řešené obci, ale kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovištním centrům.

Míra uspokojení vnější poptávky je **plně na zvážení politického vedení obce**. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamená, že je nutné této poptávce plně vyhovět. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. **urbanistický korektiv**). V kap. H.1.1.4 je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky po nových bytech je tak navržena v následujících krocích:

1. **dosavadní vývoj migrace** = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce
2. **urbanistický korektiv** = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra.

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7 – 11 let.

Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok H.1.1.2.).

- přírůstek / úbytek obyvatel stěhováním 2006 – 2020: 1 791
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,88

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 622 nových bytů

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur, faktor dostupnosti pracovištního centra

Vyhodnocení urbanistického faktoru vychází primárně z polohy obce v rámci sídelní struktury, a to formálně stanovené vymezením **rozvojových oblastí v zásadách územního rozvoje kraje**. Smyslem vymezení rozvojových oblastí v zásadách

územního rozvoje je totiž především usměrnit rozvoj sídelní struktury tak, aby byla v souladu s principy udržitelného rozvoje. Zjednodušeně lze tento cíl popsat tak, že je žádoucí, aby se rozvoj bydlení, ekonomických aktivit a obslužnosti koncentroval kolem větších sídel, vytvářel strukturu sídel s vazbou na spádová centra, a tím se minimalizovalo dojíždění, zábory a fragmentace volné krajiny atp.

Město Černošice je dle zásad územního rozvoje zařazeno do **rozvojové oblasti OB1 Praha** vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Jde o největší rozvojovou oblast v ČR s nejvyšším rozvojovým potenciálem v celé ČR, navázanou na největší spádové centrum osídlení v ČR, hlavní město Prahu. Je tak třeba důkladně vyhodnotit pozici města Černošice v sídelní struktuře této rozvojové oblasti:

- Saldo migrace v Rozvojové oblasti OB1 Praha v letech 2005 – 2019: 290 147 osob = 161,1 osob / 1 000 obyvatel / 15 let)
- Saldo migrace ve městě Černošice v letech 2006 – 2020: 1 791 osob = 269 osob / 1 000 obyvatel / 15 let (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1. 7. 2013: 6 650 obyv.)

Saldo migrace je u města Černošice zhruba o 60 % vyšší než v rámci celé rozvojové oblasti OB1 Praha. Je tedy třeba vyhodnotit, zda je toto vyšší tempo rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje celé rozvojové oblasti. Toto vyhodnocení by mělo vycházet hlavně ze stavu veřejné infrastruktury v obci (především základní občanské vybavení, kapacita systémů dopravní a technické infrastruktury) a dopravním vazbám na hlavní spádové centrum osídlení, hlavní město Prahu:

- Město Černošice nevykazuje žádné zásadní deficity v kapacitě základních a mateřských škol. Tato infrastruktura je ve městě rozvinutá a je v rozpočtových možnostech města jí průběžně rozšiřovat dle potřeb zvyšujícího se počtu obyvatel.
- Město Černošice nevykazuje žádné zásadní deficity v kapacitě technické infrastruktury. Tato infrastruktura je ve městě rozvinutá a je v rozpočtových možnostech města průběžně zajišťovat navyšování její kapacity dle potřeb zvyšujícího se počtu obyvatel.
- Město Černošice disponuje rozvinutou infrastrukturou základního komerčního občanského vybavení – obchody, restaurace, komerční služby.
- Dopravní vazby města Černošice na hlavní spádové a pracovní centrum osídlení, hlavní město Prahu, jsou mimořádně kvalitní. Město Černošice je na Prahu především napojeno kapacitním železničním spojením s pravidelnou taktovou osobní železniční dopravou. Čistá doba jízdy z Černošic na pražské hlavní nádraží je 27 minut, frekvence spojů v ranních a odpoledních špičkách je cca 15 minut. Zásadní je také fakt, že do budoucna by mělo dojít ke zkapacitnění tohoto železničního koridoru právě pro příměstskou železniční dopravu do Prahy, a to v souvislosti v plánovanou výstavbou vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň – SRN, po jejíž výstavbě by měla být stávající železniční trať přes Černošice využívána výhradně příměstskými vlakovými spoji (veškerá dálková doprava bude přesunutá na vysokorychlostní trať vedený mimo území města Černošice).

Především faktor **kvalitního železničního spojení** předurčuje u města Černošice nadstandardní rozvojový potenciál v rámci rozvojové oblasti OB1 Praha. Usměrnění rozvoje podél hlavních železničních koridorů zajišťuje, že rozvoj bydlení v rozvojové oblasti OB1 Praha nebude zahlcovat silniční síť a bude využívat ekologický způsob dojíždění obyvatel do spádového centra osídlení. Město Černošice na svém území vzhledem ke své velikosti a přítomnosti kompletní nabídky základního občanského vybavení navíc zajišťuje většinu základních potřeb svých obyvatel a tím zmenšuje nutnost dojíždění mimo území města. Z pohledu urbanistického posouzení je tak zcela legitimní, pokud tempo rozvoje překračuje celkové tempo rozvoje v OB1 Praha. Tento závěr lze podepřít srovnáním s tempem rozvoje menších obcí v okolí Černošic, které nedisponují železničním spojením a nemají ani natolik rozvinuté základní občanské vybavení, přesto vykazují obdobné a někdy i výrazně vyšší tempo rozvoje:

	<i>střední stav počtu obyvatel k 1. 7. 2013</i>	<i>saldo migrace 2006 – 2020</i>	<i>tempo rozvoje (saldo migrace / 15 let / 1 000 obyv.)</i>
Černošice	6 650	1 791	269
Třebotov	1 334	327	245
Kosoř	924	95	103
Vonoklasy	495	110	222
Jíloviště	654	108	165
Trnová	355	350	986

	střední stav počtu obyvatel k 1. 7. 2013	saldo migrace 2006 – 2020	tempo rozvoje (saldo migrace / 15 let / 1 000 obyv.)
Černošice	361	245	679

Vnější poptávku odvozenou z dosavadního vývoje tedy nebylo nutné na základě urbanistického korektivu upravit.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu + 622 nových bytů

H.1.1.4. Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 33 nových bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 64 nových bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: + 622 nových bytů

V rámci vyhodnocení potřeby nových bytů je legitimní uplatnit **zcela autonomní politický korektiv**. Politické vedení obce může korigovat tuto potřebu směrem dolů, pokud chce utlumit dosavadní tempo rozvoje obce. V případě Změny č. 4 ÚP Černošice nicméně není k tomuto kroku přistoupeno. Jak je podrobně popsáno výše, předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice není komplexní řešení rozvoje obytné funkce města. Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je pouze dílčí úprava urbanistické koncepce, řešení jednotlivého specifického podnětu v podobě změny plochy sportu na plochu pro bydlení. **Vyhodnocení potřeby nových bytů je provedenou pouze za účelem ověření, že vymezení předmětné zastavitelné plochy BR-1 na pozemcích parc. č. 4105/4, 4105/9, 4105/10 v k.ú. Černošice pro bydlení není v rozporu s povinností vymezovat změnou územního plánu další zastavitelné plochy jen za podmínky prokázání jejich potřeby.** Celková potřeba bytů je tak provedena prostým součtem tří dílčích hodnot vypočtených výše:

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 653 nových bytů

H.1.2. Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2

Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 má dva hlavní kroky. V prvním kroku se vyhodnotí **absolutní výpočtová kapacita území** pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100% využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100% využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následujícím kroku je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle **míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití** v návrhovém období územního plánu, což je cca 15 let.

H.1.2.1. Výpočtová kapacita ploch vymezených v platném ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 pro rozvoj bydlení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stávající obytné zástavby

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stávající obytné zástavby vymezené v územním plánu jako stabilizované plochy bydlení, resp. smíšené obytné, a to s ohledem na potenciál případné intenzifikace této existující obytné zástavby. **Intenzifikace stávající obytné zástavby** se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající obytné stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Jediným východiskem pro vyhodnocení této kapacity je **stávající počet domů pro bydlení** na území obce. Na území města Černošice je dle SLDB 2011 celkem 1 747 obydlých domů pro bydlení, z toho 1 676 rodinných domů a 54 bytových domů. Údaje o počtu domů jsou dostupné jen na základě SLDB, je tedy vhodné dopočítat ještě počet domů postavených v letech 2011 – 2020. Vycházet lze z údajů ČSÚ o dokončených bytech. Celkem se v letech 2011 – 2020 postavilo ve městě 290 bytů, z toho 231 v rodinných domech a 57 v bytových domech. Stanovením koeficientu 1,1 bytu na 1 rodinný a 6 bytů na 1 bytový dům dostáváme počet 220 nových obydlých domů. Počet obydlých domů v Černošicích je tedy cca 1 967.

V dalším kroku je třeba odvodit potenciál intenzifikace ze způsobu a metody regulace v ÚP Černošice. Drtivá většina obytného území je zařazena do ploch s výškovou hladinou zástavby 9,5 m (BR-1, BR-1/Ř, BR-1/Z, BR-2 a BR-2/Z u čistě obytných staveb, BR-4, BR-5, BR-7), na okrajích města jsou vymezeny plochy ještě se sníženou hladinou zástavby na 8 m (BR-3, BR-6). Pouze v plochách BR-1/V a BR-2/V není výšková hladina takto omezena, je v nich stanoven požadavek respektovat hladinu okolní zástavby. Lze tedy konstatovat, že platný ÚP Černošice v zásadě nepřipouští systémové navýšení hladiny zástavby. Na většině ploch musí stavby respektovat výškovou hladinu 9,5 či 8 m, což v zásadě stačí pouze na dvoupodlažní dům či jedno podlaží s podkrovím. Potenciál intenzifikace je tak dán primárně realizací přístaveb, resp. mnohem obvyklejších nástaveb a vestaveb bytů do podkroví.

Nakolik jsou podkroví stávajících staveb již využita, nelze stanovit žádnou objektivní metodou. Jen velmi hrubým odhadem je tak třeba v tomto kroku stanovit výchozí potenciál pro intenzifikaci zástavby na úrovni 30 % všech obydlených domů na území města. Z celkového počtu 1 967 obydlených domů je tak vypočten potenciál pro výstavbu **+ 590 nových bytů** formou přístaveb, nástaveb a vestaveb. Tento údaj bude v následném kroku vyhodnocení pravděpodobnosti naplnění ploch dále ověřován.

Vyhodnocení výpočtové kapacity proluk v zastavěném území a ploch změn

Nad rámec již existující obytné zástavby na území města, kterou lze intenzifikovat dostavbou/vestavbou/nástavbou nových bytů, je realizace nových bytů dále umožněn typicky ve všech plochách, kde zatím není realizovaná žádná zástavba, anebo kde stojí existující nebytová zástavba (typicky rodinné chaty, výrobní areály, plochy typu brownfields), a kde je územním plánem nově umožněná bytová výstavba. Na území města Černošice se konkrétně jedná o následující kategorie ploch vymezených územním plánem pro bytovou výstavbu:

Plochy vymezené k přestavbě na bydlení

- P1: Pozemky rekreačních chat navržené na přestavbu na bydlení
- P2: Brownfields – areál určený k jinému využití, navržený na přestavbu na bydlení

Dosud nezastavěné zastavitelné plochy vymezené pro rozvoj bydlení

- Z1: Plošně rozsáhlá zastavitelná plocha, nezainvestovaná (bez realizované uliční sítě a sítí technické infrastruktury), se stanovenými složitými podmínkami v regulačním plánu
- Z2: Plošně rozsáhlá zastavitelná plocha, nezainvestovaná (bez realizované uliční sítě a sítí technické infrastruktury)
- Z3: Plošně malá zastavitelná proluka (typicky o velikosti max. několika jednotek pozemků pro rodinné domy), zainvestovaná, přímo přiléhající k existující komunikaci vybavené sítěmi technické infrastruktury

Toto rozdělení má smysl především pro následný krok, a to vyhodnocení míry pravděpodobnosti skutečného využití jednotlivých kategorií ploch.

Jednotlivé plošně malé zastavitelné proluky (Z3) byly identifikovány podrobným průzkumem území nad katastrální mapou, přičemž do nich byly zařazeny pozemky nacházející se v plochách pro bydlení v zastavěném území, na kterých ještě nestojí žádná obytná ani jiná stavba, jde o pozemky či soubory pozemků s menší výměrou, nacházející se zpravidla uvnitř stávající zástavby a přiléhající prakticky vždy k existující ulici vybavené sítěmi technické infrastruktury.

Zastavitelné plochy kategorie Z1 a Z2 byly rozděleny na základě rozdílů v jejich plošné výměře a v komplikovanosti požadavků na výstavbu danou vydanými regulačními plány.

Plochy přestavby P1 jsou specifickým typem ploch charakteristickým pro území města Černošice, kdy se na pozemku nachází stavba pro rekreaci, avšak ÚP Černošice svou regulací umožňuje v takových plochách (při splnění podmínek prostorové regulace) přestavbu na objekty pro trvalé bydlení.

Plochy přestavby P2 jsou typické plochy brownfields, ve kterých je nutné nejprve provést razantní přestavbu či sanaci stávajících staveb, aby bylo možné v ploše umístit byty.

Jednotlivé proluky a plochy změn jsou vyznačeny v grafické příloze č. 4.2: *Schéma ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení* a jejich kapacita pro výstavbu nových bytů je vyhodnocena v *Příloze P.1 Tabulka bilance kapacity ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení (kapacita nových bytů)*. Výpočtová kapacita proluk a ploch změn dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Výsledné hodnoty výpočtové (absolutní) kapacity těchto ploch jsou následující:

- P1: 164 nových bytů v rodinných domech
- P2: 73 nových bytů v bytových domech
- Z1: 80 nových bytů v rodinných domech, 27 nových bytů v bytových domech, celkem 107 nových bytů
- Z2: 36 nových bytů v rodinných domech
- Z3: 297 nových bytů v rodinných domech, 56 nových bytů v bytových domech, celkem 353 nových bytů

Výsledná absolutní (výpočtová) kapacita proluk a ploch změn dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 je stanovena na 578 bytů v rodinných domech a 155 bytů v bytových domech, celkem tedy **733 nových bytů**.

H.1.2.2. Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v platném ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 pro rozvoj bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

Vymezení plochy změny, tedy plochy přestavby (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznámá automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro něž se územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, **územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch** pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby.

Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro něž pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nesplnitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit.

V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezené v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce.

Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity.

Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla provedena následující kategorizace obcí. Interval tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech:

- **obec velmi rozvojová** (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst)
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70 %
- **obec mírně rozvojová** (30 – 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavbu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %
- **obec nerozvojová / stagnující** (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé

venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy).

= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30 %

Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z dosavadního tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkruseno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod potřebu ploch změnou územního plánu či novým územním plánem opět nadhodnotit.

Za uplynulých 15 let se postavilo ve městě Černošice 564 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 1. 7. 2013, který byl 6 650 obyvatel. Tempo výstavby města Černošice je tak 84,81 bytů / 1000 obyvatel / 15 let. Město Černošice se tak řadí do kategorie obcí **velmi rozvojových s výchozí hladinou míry pravděpodobnosti využití ploch 70 %**.

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití kapacity stabilizovaných ploch

U potenciálu **zahuštění zástavby** je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Je obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté.

Jelikož se v tomto kroku pracuje s vysokou hodnotou počtu domů, ve kterých může k intenzifikaci jejich využití dojít, pravděpodobnost je standardně nastavena na nízké jednotky procent. Určitým východiskem pro stanovení počtu bytů vzniklých ve stabilizovaných plochách je oficiální statistika ČSÚ o druhu domů, ve kterých byly dokončeny nové byty. V roce 2019 vzniklo v celé ČR dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 066 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 – 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě.

Tento poměr nicméně nelze aplikovat paušálně. V sídlech s novější zástavbou lze očekávat změny staveb v menším poměru než v sídlech se zástavbou starší, míra možné intenzifikace se bude taktéž odvíjet od struktury zástavby, konkrétně především od poměru rodinných a bytových domů a dále od stáří zástavby, kdy lze předpokládat menší četnost stavebních úprav u novějších staveb. To je hlavně případ Černošic, ve kterých je vysoký podíl domů vzniklých v posledních letech. Je tak třeba aplikovat spíše nižší hladinu poměru bytů vzniklých intenzifikací využití stávající zástavby.

Z celkové potřeby 653 bytů vypočtené v kap. H.1.1. by podíl 10 % bytů realizovaných formou nástaveb, vestaveb či přístaveb odpovídalo 65 bytům. Tento počet by z výpočtové (absolutní) kapacity zastavěného území vyhodnoceného v předchozí kapitole H.1.2.1 ve výši 590 bytů představovalo cca 10% hladinu pravděpodobnosti, což je realistická hladina pravděpodobnosti. Tímto křížovým výpočtem je tedy ověřeno, že lze předpokládat realistickou kapacitu území danou intenzifikací stávající zástavby na **60 bytů**.

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití proluk v zastavěném území a ploch změn

Pro účely tohoto vyhodnocení jsou pro stanovení míry pravděpodobnosti využití dosud nezastavěných proluk a ploch změn brány v potaz základní charakteristiky jednotlivých kategorií ploch. Jednotlivé kategorie ploch jsou následující, přičemž je u nich uvedena upravená míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití, včetně odůvodnění:

- P1: Pozemky rekreačních chat navržené na přestavbu na bydlení

Do určité míry lze analogicky aplikovat razantně sníženou hladinu pravděpodobnosti jako u intenzifikace zástavby ve stabilizovaných plochách. Trend konverze rekreačních chat na stavby pro trvalé bydlení není nijak dynamický. Ostatně ani data o počtu neobydlených bytů, který ve městě mezi SLDB 2001 a SLDB 2011 nejen že neklesl, ale dokonce se zvýšil (viz kap. H.1.1.1.), svědčí o tom, že v návrhovém období nelze očekávat razantní nástup konverze chat na stavby pro trvalé bydlení. Na druhou stranu je území města Černošice natolik atraktivní, že je třeba s určitým podílem konverzí počítat. Stanovena je tak poměrně vysoká míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití **30 %**. Z celkové kapacity 164 bytů je tedy reálná kapacita ploch kategorie P1 **49 bytů**.

- P2: Brownfields – areál určený k jinému využití, navržený na přestavbu na bydlení

Plochy brownfields jsou obecně komplikovanější z pohledu investiční přípravy. Na druhou stranu je město Černošice rozvojově natolik atraktivní obcí, že nelze nastavit hladinu pravděpodobnosti jejich přestavby úplně

minimální. Opět je tedy nastavena spíše optimistická míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití **60 %**. Z celkové kapacity 73 bytů je tedy reálná kapacita ploch kategorie P2 **44 bytů**.

- Zastavitelné plochy Z1: Plošně rozsáhlá zastavitelná plocha, nezainvestovaná (bez realizované uliční sítě a sítí technické infrastruktury), se stanovenými složitými podmínkami v regulačním plánu

Jedná se o plošně rozsáhlé plochy, na kterých není provedena prozatím žádná investiční příprava, přestože jsou v ÚP Černošice vymezeny již delší období, zpravidla jsou pro tyto plochy vydány regulační plány, které před zahájením výstavby vyžadují komplexní řešení dopravní a technické infrastruktury, pro realizaci výstavby v těchto plochách je tak nutná koordinovaná inženýrská a developerská příprava. I s ohledem na to, že jsou tyto plochy již cca 13 let od vydání ÚP Černošice nevyužity, je stanovena mírně snížená míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití **60 %**. Z celkové kapacity 107 bytů je tedy reálná kapacita ploch kategorie Z1 **64 bytů**.

- Zastavitelné plochy Z2: Plošně rozsáhlá zastavitelná plocha, nezainvestovaná (bez realizované uliční sítě a sítí technické infrastruktury)

Jedná se o plošně rozsáhlejší plochy, na kterých je oproti plochám kategorie Z1 už alespoň provedena parcelace, nachází se v kontaktu s existujícími místními komunikacemi, jsou již obklopené zástavbou a lze tedy předpokládat, že jejich investiční příprava už nebude natolik náročná. Je tak na ně aplikována výchozí míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití **70 %**. Z celkové kapacity 36 bytů je tedy reálná kapacita ploch kategorie Z2 **25 bytů**.

- Zastavitelné plochy Z3: Plošně malá zastavitelná proluka (typicky o velikosti max. několika jednotek pozemků pro rodinné domy), zainvestovaná, přímo přiléhající k existující komunikaci vybavené sítěmi technické infrastruktury

Jde o pozemky či soubory pozemků s menší výměrou, nacházející se zpravidla u stávajících ulic, resp. místních komunikací, tedy s optimálními podmínkami pro výstavbu. Jediným zásadním faktorem, zda budou pro výstavbu využity, tak u těchto ploch zůstává de facto pouze rozhodnutí jejich majitele. Je tak na ně aplikována zvýšená míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití **80 %**. Z celkové kapacity 353 bytů je tedy reálná kapacita ploch kategorie Z3 **282 bytů**.

Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P.1 Tabulka bilance kapacit ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení (kapacita nových bytů)*. Výsledná skutečná kapacita proluk a ploch změn je dána součtem výše vypočtených hodnot, tedy **464 bytů**.

Stanovení celkové skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v platném ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 pro rozvoj bydlení

Skutečná (redukováná) kapacita stabilizovaných ploch: 60 bytů

Skutečná (redukováná) kapacita proluk a ploch změn: 464 bytů

CELKEM SKUTEČNÁ (REDUKOVANÁ) KAPACITA PLOCH VYMEZENÝCH V PLATNÉM ÚP ČERNOŠICE VE ZNĚNÍ ZMĚNY č. 1 a č. 2 PRO ROZVOJ BYDLENÍ: 524 nových bytů

H.1.3. Závěrečná bilance

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ (kapitola H.1.1.)	SKUTEČNÁ (REDUKOVANÁ) KAPACITA PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ (kapitola H.1.2.)
653 nových bytů	x 524 nových bytů

Z vyhodnocení potřeby ploch pro rozvoj bydlení vyplývá, že **skutečná (redukováná) kapacita nových bytů dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 je menší než vypočtená potřeba bytů na území města Černošice**. Z provedené bilance kapacity území dle platného ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 a č. 2 a potřeby bytů ve městě Černošice v návrhovém období územního plánu (cca 15 let) vyplývá, že **potřeba vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení byla prokázána**.

Kvalifikovaně odhadovaná kapacita zastavitelné plochy BR-1 nově vymezené ve Změně č. 4 ÚP Černošice pro bydlení v rodinných domech je totiž cca 3 nové rodinné domy, tj. při průměrném podílu 1 bytu na 1 rodinný dům obvyklém v Černošicích, maximálně **3 až 4 nové byty**. Vydáním Změny č. 4 ÚP Černošice se tak skutečná kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení zvýší (při uplatnění velmi vysoké míry pravděpodobnosti skutečného

využití plochy 80 %, neboť se jedná o plošně malou proluku obklopenou stávající zástavbou, přiléhající k existující plně zainvestované ulici) o maximálně **3 nové byty**.

Jak je uvedeno v úvodu kapitoly H.1., předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice není komplexní řešení a komplexní uspokojení veškeré poptávky po nových bytech na území města Černošice. Předmětem Změny č. 4 ÚP Černošice je pouze dílčí úprava urbanistické koncepce, konkrétně řešení jediného jednotlivého specifického podnětu v podobě změny plochy sportu (OS-2) na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BR-1). Vyhodnocení potřeby bytů je provedenou pouze za účelem ověření, že vymezení předmětné zastavitelné plochy pro bydlení není v rozporu s povinnostmi vymezovat další zastavitelné plochy jen za podmínky prokázání jejich potřeby.

H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro ostatní způsoby využití

Ve Změně č. 4 ÚP Černošice se nevymezují žádné další zastavitelné plochy kromě zastavitelné plochy pro bydlení BR-1 v ulici Kollárova.

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

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s Metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice ve výkresu 4.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Ve Změně č. 4 ÚP Černošice se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha: plocha BR-1 v rozsahu pozemků parc. č. 4105/4, 4105/9 a 4105/10 v k.ú. Černošice, která vykazuje předpokládaný zábor ZPF a pro níž je také vyhodnocen zábor ZPF:

číslo lokality záboru ZPF	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF podle kultur [ha]			výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]					
		orná půda	TTP	zahrady	I.	II.	III.	IV.	V.	
ZPF1	BR-1: PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH	0,3755	0,3755	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3755	0,0000

V zastavitelné ploše BR-1 (lokalita záboru ZPF1) nebude provedena rekultivace na ZPF.

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o existenci závlah.

V plochách dotčených řešením Změny č. 4 ÚP Černošice se nevyskytují žádná odvodňovací zařízení (meliorace).

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

Zastavitelná plocha BR-1 (lokalita záboru ZPF1) není vymezená v platné ÚPD.

I.1.3 Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF1

BR-1: PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

- a) Plocha byla ve shodném rozsahu a pro shodné využití (BR-1) vymezená ve Změně č. 2 ÚP Černošice, vydané dne 19. 9. 2018. Krajský úřad Středočeského kraje souhlasil ve svém stanovisku č.j. 153393/2017/KUSK ze dne 15. 2. 2018 k návrhu Změny č. 2 ÚP Černošice s nezemědělským využitím zastavitelné plochy BR-1 na pozemcích parc. č. 4105/4, 4105/9 a 4105/10 v k.ú. Černošice. Zastavitelná plocha BR-1 pak byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Praze, č. j. 54 A 12/2019 – 83 ze dne 8. 11. 2019 a potvrzujícím rozsudkem Nejvyššího správního soudu o kasační stížnosti č. j. 5 As 418/2019 – 43 ze dne 15. 1. 2021. V rámci Změny č. 4 ÚP Černošice je zastavitelná plocha BR-1 vymezená ve shodném rozsahu, v jakém byla vymezená v Změně č. 2 ÚP Černošice před výše uvedenými rozsudky soudů. Nezemědělské využití zastavitelné plochy BR-1 tak bylo již jednou orgánem ochrany ZPF schváleno.
- b) Hlavním obecným důvodem pro vymezení zastavitelné plochy BR-1 podél severní strany ulice Kollárova je umožnění zastavění dosud nevyužitých a dosud nezastavěných proluk obklopených po celém svém obvodu stabilizovanou zástavbou. Není žádný urbanistický ani jiný důvod ponechávat tuto proluku nezastavěnou. Podél jižního okraje ulice Kollárova se dnes již nachází jednostranná zástavba rodinnými domy. Využití pozemků i podél severní strany ulice pro obytnou výstavbu tak představuje zcela logické urbanistické řešení směřující k vytvoření shodného charakteru zástavby po obou stranách ulice, které navíc umožní efektivnější využití a správu veřejné infrastruktury vedené, resp. uložené v prostoru ulice Kollárova (místní komunikace, veškeré sítě technické infrastruktury), než v případě současného pouze jednostranného obestavění ulice Kollárova. Tyto náklady jsou de facto fixní, budou-li vynakládány ve prospěch většího počtu obyvatel města, vede to ke zvýšení efektivity nakládání s veřejnými prostředky města. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita stávající veřejná infrastruktura – existující komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova, bez dalších nároků na veřejné rozpočty. Plocha představuje ukončení zástavby na okraji města, mimo jiné vyplňuje jinak obtížně využitelný prostor mezi stávající obytnou zástavbou a areálem nově realizované mateřské školy u křížení ulic Husova a Smetanova. Vymezení předmětné zastavitelné plochy pro bydlení BR-1 přitom primárně nesměřuje k uspokojení veškeré predikované potřeby rozvoje bydlení na území města Černošice. Vzhledem k rozloze a kapacitě plochy jde v porovnání s tempem výstavby ve městě o zanedbatelný příspěvek k řešení tohoto cíle. Jde o plochu marginálního rozsahu, jejíž vymezení vyplývá z dílčího podnětu, přičemž motivem pro jeho řešení jsou primárně důvody urbanistické.
- c) Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Nejvyšší půdy I. a II. třídy ochrany ZPF nejsou vymezením zastavitelné plochy dotčeny.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu zbytkové neobhospodařovatelné enklávy ZPF, obklopené po celém svém obvodu stabilizovanou zástavbou. Vynětím pozemků v ploše ze ZPF dojde k vynětí zbytkové enklávy ZPF, bez jakéhokoli negativního vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

I.2.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Jediná plocha změny BR-1 vymezená ve Změně č. 4 ÚP Černošice není vymezená na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

I.2.2. Vyhodnocení zásahů ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Plocha změny BR-1 vymezená ve Změně č. 4 ÚP Černošice zasahuje svou východní polovinou do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Západní polovina zastavitelné plochy BR-1 je pro stanovený účel využitelná zcela bez omezení. V části zastavitelné plochy BR-1, která zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, jsou hlavní stavby rodinných domů umístitelné dostatečně daleko (min. 20-25 m) od okraje lesa, zbytek zastavitelné plochy BR-1 bezprostředně přiléhající k lesu může pak být využití jako obytná zahrada bez nároků na umístování nadzemních staveb.

J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 4 ÚP ČERNOŠICE

J.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

J.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

K. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
č. parc.	číslo parcelní
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
k.ú.	katastrální území
obyv.	obyvatel
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům / rodinné domy
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

L. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5 (09/2009, Aktualizace č. 1 4/2015, Aktualizace č. 2 9/2019, Aktualizace č. 3 9/2019, Aktualizace č. 5 8/2020)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 09/2016)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, Úplné znění po 2. aktualizaci (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 06/2018)

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, návrh pro společné jednání (Ateliér T-plan, s.r.o., 09/2019)

Územní plány

Územní plán Černošice (Ing. arch. Jaroslav Myška, nabytí účinnosti ÚP 2. 11. 2010)

Změna č. 1 ÚP Černošice (Ing. arch. Jaroslav Myška, nabytí účinnosti ÚP 12. 8. 2014)

Změna č. 2 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti ÚP 22. 11. 2018)

Regulační plány

Regulační plán – Na Koutech – východ (Ing. arch. Pavel Obermann, nabytí účinnosti 30. 10. 2010)

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 4. aktualizace 2017 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 6/2017)

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2016

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

Internetové publikace

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)

P. PŘÍLOHY

P.1 Tabulka bilance kapacit ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení (kapacita nových bytů)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 4 ÚP ČERNOŠICE

Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č. 4.2 – Schéma ploch bydlení a smíšených obytných vymezených k rozvoji bydlení	1:5 000
Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 4 Územního plánu Černošice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Mgr. Filip Kořínek
starosta města Černošice