Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN. **uup:36264/2022/Zv/Licho** V Černošicích dne 12.4.2022
Naše č.j./Vaše č.j. MUCE 46877/2022 OUP
vyřizuje: Ing. arch. Klára Zvěrevová, kancelář č. 3.08
tel./e-mail: 221982529/klara.zverevova@mestocernosice.cz

VYJÁDŘENÍ

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") na žádost, kterou dne 8.2.2022 podala společnost **DELTAPLAN spol. s r.o., IČO 15889866, Ing. arch. Jiří Puchinger, se sídlem Jankovcova č.p. 938/18a, 170 00 Praha 7** ve věci:
Žádost o vyjádření k záměru „Lichoceves – obec v zahradě“, který obsahuje návrh rozvoje výstavby sídla Lichoceves, vydává podle ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen "správní řád") a bodu H přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí, toto **vyjádření:**
Úřad územního plánování shledal, že **předložený záměr není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.**

Odůvodnění:
Podle předložených údajů záměr obsahuje návrh rozvoje obce Lichoceves, a to v části obce na území k.ú. Lichoceves. Cílem je vytvoření moderního polyfunkčního sídla v blízkosti hlavního města. Předpokládá se nová obytná zástavba v rodinných domech a bytových domech, zastavitelné plochy jsou navrženy pro cca 2800 nových obyvatel. Součástí je návrh staveb občanského vybavení a služeb – navržena je plocha pro základní školu s kapacitou cca 540 žáků, plochy pro 2 mateřské školy pro celkem cca 216 žáků, zázemí pro provoz obce (sběrný dvůr, hasičská zbrojnice, úřad), plochy s využitím pro bydlení pro seniory, plochy pro služby a obchod, sportoviště a plochy pro rekreaci. Navrženy jsou dopravní plochy - přestupní terminál na železnici, zastávky MHD, definována je síť ulic s navrženými parkovacími zónami a zelení. Součástí záměru je nová čistírna odpadních vod navrhovaná severozápadně od sídla na pozemku parc. č. 451 v k.ú. Okoř. Navrženy jsou inženýrské sítě a inženýrská zařízení, regulační stanice VTL/STL, retenční a vsakovací nádrže. Pro obsluhu sídla je podstatná orientace na kolejovou dopravu a navrhovanou přeložku silnice II/240.
Rozsah rozvojového území posuzovaného záměru je uveden 115,9 ha, z toho plocha stavebních bloků je 71,3 ha, plochy pro infrastrukturu jsou navrženy v rozsahu 0,6 ha (ČOV, vodojem, regulační stanice VTL plynovodu), ostatní veřejné a nezastavitelné plochy (veřejná prostranství, plochy pro infrastrukturu, parky, ulice atd.) mají rozsah cca 44 ha.
Celková plocha budoucího plánovaného rozvoje (zastavitelného území) v části obce Lichoceves má být cca 127,2 ha, oproti posuzovanému záměru bude zahrnovat část o rozloze cca 11,8 ha ve východní části území podél navrhované přeložky silnice II/240, označenou jako zóna pracovišť. Tato část není součástí posouzení.

Nadřazená územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZUR SK), vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011, v aktualizovaném znění, vymezují na území obce Lichoceves veřejně prospěšnou stavbu v oblasti elektroenergetiky „E06 – rozvodna 110 kV Lichoceves“, uvedený záměr se nachází mimo hranice řešeného území záměru „Lichoceves – obec v zahradě“. Na

území obce Lichoceves jsou v ZÚR SK vymezeny regionální biokoridory RK 1136 Ers – Únětický háj a RK 5019 Malé Číčovice, Lichoceves (propojení biokoridorů RK 1140 a RK 1136), biokoridory jsou v ZÚR SK vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Biokoridor RK 5019 je v záměru vymezen při jižním okraji řešeného území, v předložené podrobnosti poloha navrhovaného biokoridoru odpovídá vymezení dle ZÚR SK. Biokoridory RK 1136 Ers – Únětický háj a RK 5019 Malé Číčovice, Lichoceves (propojení biokoridorů RK 1140 a RK 1136) jsou vedeny mimo řešené území.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice, která proběhla k 31.12.2016, eviduje v dotčeném území záměr aglomeračního okruhu - přeložka silnice II/240. Koridor je vedený na východní straně navrhovaného záměru, předložený záměr zahrnuje koordinaci s přeložkou silnice dle záměru Středočeského kraje. Z významných limitů v území evidujeme energetická vedení včetně ochranných pásem, železniční dráhu regionální včetně ochranného pásma, ochranná pásma letiště.

Na území obce Lichoceves platí Územní plán sídelního útvaru Lichoceves, vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 1/1997 s nabytím účinnosti dne 25.7.1997, ve znění Změny č. 1 územního plánu obce Lichoceves - Noutonice, která byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce č. 1/2003 ze dne 4.12.2003 (dále jen „územní plán“).

Územní plán obsahuje rozsáhlé zastavitelné plochy v sídle Lichoceves i Noutonice. V části území na katastru Lichoceves jsou v územním plánu vymezeny zastavitelné plochy v členění na plochy bydlení (OC), plochy smíšené (SMS), plochy veřejného vybavení (VVS, VVZ, VVM, VVO), plochy občanského vybavení (ZOV), plochy skladů a výroby (VN), plochy sportu a rekreace (SP). Na části dotčeného území jsou dále vymezeny územní rezervy pro rozvoj ploch skladů a výrobní služby a pro sport a rekreaci. Vymezena je síť obslužných komunikací. Součástí rozvojového území v územním plánu je systém ploch sídelní zeleně, převážně vymezený jako plochy ZN - přírodní nelesní porosty, parky, obecní zeleň, tyto plochy jsou nejčastěji zakresleny jako pásy v šíři cca 20 – 40 m na rozhraní jednotlivých zastavitelných ploch, nebo na rozhraní zastavitelných ploch a volné krajiny. Územní plán neobsahuje vymezení biokoridoru RK 5019 dle ZUR SK. Celková rozloha území určeného k zastavění včetně souvisejících ploch zeleně je na území k.ú. Lichoceves v platném územním plánu cca 131,2 ha. Koncepce technické infrastruktury v územním plánu předpokládala odvedení splaškových vod na ČOV ve Velkých Přílepech, koncepce nebyla naplněna, obec dosud nemá základní technickou infrastrukturu vybudovánu.
Předložený záměr se z části plošně překrývá s rozvojovým územím dle platného územního plánu, z části zasahuje do nezastavěného území, převážně v místě v územním plánu vymezených územních rezerv. Záměr obsahuje zastavitelné plochy (bloky) v členění: Smíšená zástavba – veřejné služby a obytná, Obytná zástavba – středně podlažní, Obytná zástavba – nízko podlažní, Smíšená zástavba – sportoviště a obytná, je navržen systém komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu sídelní zeleně. Koncept uspořádání obdobně jako územní plán vychází z radiálního uspořádání ulic v kombinaci s okružními propojeními a vazbou na budoucí přeložku silnice II/240. Konkrétní členění a uspořádání navrhovaných staveních bloků je ale odlišné od vymezení zastavitelných ploch v územním plánu. Záměr v části předpokládá plochy (bloky) pro středně podlažní obytnou zástavbu s využitím zejména pro bytové domy, podle územního plánu je přípustná pouze obytná zástavba rodinných domů. Významná část komunikací a veřejných prostranství je navrhována polohově mimo trasy dle územního plánu, sídelní zeleň vymezená v návrhu převážně ve vazbě na plochy komunikací je řešena odlišně od uspořádání ploch zeleně v územním plánu.

Realizaci ČOV záměr navrhuje na území sousední obce Okoř, na pozemku parc. č. 451, k.ú. Okoř. Podle platného Územního plánu obce Okoř, schváleného zastupitelstvem obce dne 6. 6. 2002 a vydaného obecně závaznou vyhláškou č. 2/2002, se pozemek pro předpokládané umístění ČOV nachází v nezastavěném území, v hlavním výkrese je zakreslen jako orná půda. Pro danou plochu Územní plán obce Okoř nestanovuje konkrétní podmínky využití, územní plán zároveň nevylučuje z důvodu veřejného zájmu umísťování staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, tj. v nezastavěném území lze umísťovat v souladu s jeho charakterem stavby, zařízení, a jiná opatření mj. pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z výše uvedeného vyplývá, že předložený záměr neodpovídá platnému územnímu plánu v obci Lichoceves, není s územním plánem v souladu.

Z uvedených důvodů orgán územního plánování se záměrem v předložené podobě nesouhlasí**.**

Ing. arch. Klára Zvěrevová
vedoucí odboru územního plánování
„otisk úředního razítka“

Obdrží:
DELTAPLAN spol. s r.o., IDDS: tu7yifq