

Praha: 18. 5. 2026
Číslo jednací: 056024/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_056024/2026/KUSK
Vyřizuje: Bc. Hana Křížová / I. 510
Značka: OŽP/ ŠJ

Městský úřad Černošice
Karlštejská 259
252 28 Černošice
DS: u46bwy4

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Územní plán Jesenice
Pořizovatel koncepce: Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejská 259, 252 28 Černošice
Zpracovatel koncepce: Atelier T-plan, s.r.o.
Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4, Ing. arch. Bohuslava Kolářová
Zpracovatel vyhodnocení: Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.
autorizovaná osoba dle § 19 cit. zákona (osvědčení MŽP
č.j. MZP/2021/710/5060).
Mgr. Jan Karel
autorizovaná osoba dle § 19 cit. zákona (osvědčení MŽP
č.j. MZP/2020/710/826).
Vymezení dotčeného území: kraj: Středočeský
obec: Jesenice
katastrální území: Jesenice u Prahy, Zdiměřice u Prahy, Osnice,
Horní Jirčany

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Návrh zadání územního plánu

Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí, příslušný podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. (dále jen příslušný úřad), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a předloženého návrhu zadání územního plánu Jesenice uplatnil svým stanoviskem č. j. 097475/2018/KUSK ze dne 15. 8. 2018 podle ustanovení § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čelákovice na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. (dále také vyhodnocení SEA).

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 097474/2018/KUSK ze dne 13. 8. 2018 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Důvodem požadavku na vyhodnocení SEA bylo prověření rozšíření zastavitelných ploch zejména pro podnikatelské aktivity malého a středního rozsahu, umožnění vzniku polyfunkčního území především v opuštěných areálech a plochách. Dle předloženého návrhu zadání je v území nutné řešit rozšíření základní veřejné infrastruktury jako je zvýšení kapacity MŠ, ZŠ, výstavba vodovodu, kanalizace, zařízení pro seniory, zdravotního střediska, sportovně rekreačního areálu a přesun a rozšíření fotbalového hřiště. Dále bude v návrhu ÚP stanovena pozice terminálu kolejové příměstské dopravy, bude prověřena plocha pro dopravu v klidu, bude prověřena potřeba rozšíření plochy pro ČOV, bude vymezeno území pro zázemí technických služeb a sběrný dvůr a bude umístěna plocha pro každodenní rekreaci obyvatel.

Tyto plochy bylo vhodné posoudit zejména z hlediska kumulace vlivů. Příslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů funkčního využití a střetů se složkami životního prostředí a veřejným zdravím za významné.

2. Sloučené společné jednání o návrhu územního plánu

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Černošice oznámení o konání sloučeného společného jednání ÚP Jesenice v souladu s § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Návrh změny ÚP Jesenice obsahuje vyhodnocení vlivů ÚP Jesenice na udržitelný rozvoj území, včetně části vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Příslušný úřad v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu pod č. j. 074887/2022/KUSK ze dne 16. 8. 2022 neuplatnil připomínku k předloženým podkladům ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Předmětem návrh územního plánu Jesenice jsou plochy (podle návrhu zpracovaného v květnu 2022, dále jen koncepce):

PLOCHY BYDLENÍ

BH - bydlení hromadné

BI - bydlení individuální

BI.1 – bydlení individuální v 1. zóně OP PPZ

BI.2 – bydlení individuální ve 2. zóně OP PPZ

BI.3 – bydlení individuální ve 3. zóně OP PPZ

BV - bydlení venkovské

BV.1 – bydlení venkovské ve 2. zóně OP PPZ

PLOCHY REKREACE

RI - rekreace individuální

RO – rekreace – oddechové plochy

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – občanské vybavení veřejné

OV.1 – občanské vybavení veřejné ve 2. zóně OP PPZ

OK – občanské vybavení komerční

OS – občanské vybavení - sport

OS.1 – občanské vybavení - sport v 1. zóně OP PPZ

OS.2 – občanské vybavení - sport ve 2. zóně OP PPZ

OH – občanské vybavení - hřbitovy

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SC - smíšené obytné centrální

SM - smíšené obytné městské

SV – smíšené obytné venkovské
 SV.1 - smíšené obytné venkovské ve 3. zóně OP PPZ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – doprava silniční
 DS.n – doprava silniční – nemotorová

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TW – vodní hospodářství
 TW.1 – vodní hospodářství ve 3. zóně OP PPZ
 TE – energetika
 TE .1 – energetika ve 3. zóně OP PPZ
 TO – nakládání s odpady
 TX – technická infrastruktura – specifická v 1. zóně OP PPZ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD výroba drobná a služby
 VD.1 – výroba drobná a služby ve 3. zóně OP PPZ

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

HK – smíšené výrobní – obchodu a služeb

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
 PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

PLOCHY ZELENĚ

ZO – zeleň ochranná a izolační
 ZP – zeleň přírodního charakteru

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT – vodní plochy a toky

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AZ – zemědělské
 AX – zemědělské – jezdeckví

PLOCHY LESNÍ

LE – lesní

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP – přírodní

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

MN.r – smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová

Plochy přestavby: P1 – P60

Plochy systému sídelní zeleně: K1 – K92

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Realizace koncepce ÚP Jesenice bude mít jak pozitivní, tak potenciálně negativní vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví. Pozitivně lze hodnotit zejména rozvoj občanské vybavenosti, veřejných prostranství, systému veřejné dopravy, pěších a cyklistických vazeb a vytváření podmínek pro kvalitnější obsluhu

území a každodenní rekreaci obyvatel. Pozitivní význam má rovněž rozvoj sídelní zeleně a ochrana krajinných předělů mezi jednotlivými sídly.

Negativní vlivy lze očekávat především v souvislosti s dopravní zátěží, zejména v okolí přeložky silnice II/603, Pražského okruhu, plánované dálnice D3 a navrhovaného systému P+R. Tyto vlivy se mohou projevit zvýšením hlukové a imisní zátěže, zejména u ploch určených pro bydlení. Územní plán proto stanovuje podmínky pro prokázání splnění hygienických limitů hluku a požadavky na realizaci protihlukových opatření v navazujících řízeních.

Při respektování navržených podmínek a opatření k minimalizaci negativních vlivů lze konstatovat, že koncepce nebude mít významně negativní vliv na veřejné zdraví obyvatel a je z hlediska ochrany obyvatelstva a veřejného zdraví akceptovatelná.

Vlivy na půdu

Naplněním koncepce ÚP Jesenice dojde k záborům zemědělského půdního fondu, a to zejména v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanské vybavení, výrobu, služby a dopravní infrastrukturu. Část navržených ploch zasahuje do půd vyšších tříd ochrany, přičemž rozvoj území představuje trvalý a nevratný zásah do půdního fondu. V omezeném rozsahu může dojít rovněž k zásahům do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že územní plán preferuje využití vnitřních rezerv sídel, ploch přestavby a již částečně zastavěných území před rozvojem ve volné krajině. Současně jsou chráněny významné krajinné prvky, plochy zeleně a krajinné předěly mezi jednotlivými sídly, což přispívá k omezení fragmentace krajiny.

Územní plán stanovuje podmínky směřující k minimalizaci záborů ZPF a k ochraně půdních a krajinných hodnot území. Při respektování těchto podmínek lze vlivy na půdu hodnotit jako akceptovatelné, přestože budou z hlediska rozsahu záborů významné a dlouhodobé.

Vlivy na pozemky určené k plnění funkce lesa a lesní porosty

Územní plán stanovuje podmínky pro respektování ochranných pásem lesa a požadavků na ochranu lesa v navazujících řízeních. Zachovány mají být rovněž mimoprodukční funkce lesa a návaznost na systém krajinné zeleně a ÚSES.

Vlivy na horninové prostředí

Realizace koncepce ÚP Jesenice nebude mít významně negativní vliv na horninové prostředí a nerostné zdroje. Územní plán respektuje evidovaná ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území a dobývací prostory nacházející se v řešeném území, zejména chráněné ložiskové území Dolní Jirčany, ložisko cihlářské suroviny a dobývací prostor evidovaný v území.

Potenciální negativní vlivy mohou vznikat zejména při realizaci rozsáhlejších stavebních a dopravních záměrů v důsledku zemních prací, zásahů do geologického podloží nebo změn odtokových poměrů. Tyto vlivy budou převážně lokálního a dočasného charakteru a budou řešeny v navazujících projektových a povolovacích řízeních.

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy způsobem, který by zásadně znemožnil využití evidovaných ložisek nerostných surovin nebo vedl k významnému narušení stability horninového prostředí. Při respektování příslušných limitů využití území a požadavků geologické ochrany lze vlivy na horninové prostředí hodnotit jako akceptovatelné.

Vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru

Územní plán respektuje a chrání významné krajinné prvky, skladebné části územního systému ekologické stability, plochy lesů, vodní toky, vodní plochy, mimolesní krajinnou zeleň a další přírodní hodnoty území. Součástí koncepce je rovněž ochrana krajinných předělů mezi jednotlivými sídly a podpora rozvoje sídelní i krajinné zeleně, což přispívá k zachování ekologické stability území.

Významný pozitivní vliv lze očekávat zejména u opatření podporujících vznik a rozvoj ploch zeleně, veřejných prostranství s převahou vegetace a propojení krajinných struktur.

Potenciálně negativní vliv vzniká v důsledku rozvoje zastavitelných ploch, dopravní infrastruktury a s tím související urbanizace území.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Územní plán Jesenice respektuje stávající vodní toky, vodní plochy a zdroje podzemních vod jako významné přírodní hodnoty území. Koncepce zachovává ochranu Jesenického potoka, Botiče, Osnického potoka a dalších drobných vodních toků, stejně jako vodních ploch a souvisejících krajinných struktur.

Potenciální negativní vlivy mohou vznikat zejména v souvislosti s rozšiřováním zastavitelných ploch a dopravní infrastruktury, které mohou vést ke zvýšení rozsahu zpevněných ploch, omezení přirozené infiltrace srážkových vod a zvýšení rizika povrchového odtoku a lokálního zhoršení retenční schopnosti krajiny. Rizikem může být rovněž zvýšení zatížení vodního prostředí splaškovými a dešťovými vodami v důsledku další urbanizace území.

Územní plán však současně podporuje ochranu retenční schopnosti krajiny, rozvoj ploch zeleně a respektování ochranných pásem vodních zdrojů. Součástí koncepce je také rozvoj technické infrastruktury pro odvádění a čištění odpadních vod a podpora vsakování a zadržování srážkových vod v území.

Vlivy na ÚSES a VPK

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu a rozvoj skladebných částí ÚSES, zachování krajinných předělů mezi sídly, ochranu mimolesní zeleně a podporu nových ploch zeleně a veřejných prostranství s převahou vegetace. Koncepce podporuje zachování ekologické stability území a posílení propojenosti přírodních struktur v krajině.

Vlivy na hmotné statky a kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického

Celé řešené území je současně považováno za území s archeologickými nálezy, a proto bude nutné při realizaci jednotlivých záměrů postupovat v souladu s požadavky památkové péče a archeologické ochrany.

Vlivy na krajinu a vizuální vlivy

Potenciální negativní vlivy spočívají především v rozšiřování zástavby do dosud nezastavěného území, zvýšení urbanizačního tlaku na volnou krajinu a částečné změně prostorových vztahů mezi jednotlivými sídly.

Územní plán respektuje charakter jednotlivých částí řešeného území, včetně maloměstského, příměstského a venkovského charakteru sídel, a stanovuje podmínky prostorového uspořádání zástavby s cílem minimalizovat negativní vizuální vlivy nové výstavby. Součástí koncepce je rovněž ochrana krajinného rázu v širších vazbách, včetně ochrany hodnot souvisejících s Průhonickým parkem.

Kumulativní a synergické vlivy

Nejvýznamnější kumulativní vlivy lze očekávat zejména v návaznosti na provoz přeložky silnice II/603, Pražského okruhu, plánované dálnice D3, systému P+R a související dopravní infrastruktury. Současné působení těchto záměrů může vést ke zvýšení hlukové a imisní zátěže v některých částech území a ke zvýšení antropogenního tlaku na urbanizované i příměstské prostředí.

Kumulativně se mohou projevit také zábory zemědělské půdy, postupná fragmentace krajiny a omezení ekologické stability území v důsledku rozvoje zastavitelných ploch. Tyto vlivy jsou částečně zmírňovány koncepcí ochrany krajinných předělů, rozvojem zeleně, ochranou prvků ÚSES a preferencí využití vnitřních rezerv a ploch přestavby.

Současně lze identifikovat i pozitivní synergické vlivy, zejména v oblasti rozvoje veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, veřejné dopravy, pěších a cyklistických vazeb a posilování sídelní zeleně, které mohou přispět ke zlepšení kvality prostředí a podmínek pro obyvatele.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo

kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných negativních vlivů na životní prostředí, uvedená v kapitole 8 „*Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí*“ ve vyhodnocení SEA (str. 124-125). Všechny relevantní navržené podmínky byly zpracovány do návrhu územního plánu.

4. Varianty

Územní plán Jesenice byl navržen, zpracován a posouzen v jedné aktivní variantě.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého návrhu **územního plánu Jesenice** včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), vyjádření a stanovisek k němu uplatněných

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k posouzení vlivů provádění

územního plánu Jesenice

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování **územního plánu Jesenice** uplatňujeme tyto požadavky.

1. Požadavek na zpracování územní studie US2 rozšířit o přilehlé plochy občanského vybavení (Z32, Z34, Z36 a Z48).
2. V místech, kde lze předpokládat zvýšený pohyb chodců a cyklistů, jakož i v místech současných tras pěší a cyklistické dopravy, kde dojde vlivem záměru k významnému nárůstu intenzit dopravy automobilové, realizovat prvky k ochraně zdraví osob.
3. V maximální míře zachovat stávající vzrostlou vegetaci.
4. Minimalizovat rozsah zásahů do lesních porostů.
5. Realizovat výsadby dřevin podél nových silničních komunikací, jakož i v uličním prostoru stávajících silně zatížených ulic, v místech přiblížení nových silničních komunikací k obytné zástavbě realizovat výsadbu jako souvislé pásy dřevin (optické oddělení a zároveň protiprašná bariéra).
6. U nových silničních komunikací zajistit splnění hlukových limitů u veškeré okolní chráněné zástavby.
7. U souběžně vedených silničních komunikací zajistit splnění hlukových limitů při realizaci obou sousedících staveb (zejm. dálnice D0 (SOPK) a obchvat Jesenice).
8. Protihlukovou ochranu řešit nejen podél nových silničních komunikací, ale vždy i u komunikací stávajících, u nichž existuje riziko nárůstu zátěže vlivem nového dopravního napojení.
9. Po realizaci obchvatu Jesenice prověřit možnost změny kategorizace silnic II. třídy tvořících průtah městem spolu se související úpravou hlukových limitů a případně tuto změnu zajistit.
10. Při realizaci záměrů zasahujících do skladebných prvků ÚSES zajistit zachování funkcí ÚSES
11. V předstihu prověřit výskyt jedinců zvláště chráněných druhů v dotčených lokalitách a zajistit

- jejich ochranu.
12. Při realizaci staveb v koridorech pro silniční dopravu zajistit zachování prostupnosti území pro živočichy i obyvatele.
 13. Při realizaci staveb v koridorech vymezených v zástavbě řešit kultivaci přilehlých městských veřejných prostorů.
 14. Při využitím ploch v ochranném pásmu nemovité kulturní památky Zámek Průhonice nesmí být ovlivněny kulturně historické hodnoty a krajinné hodnoty této památky.
 15. Zajistit řešení stavebních objektů tak, aby nedošlo k narušení rázu krajiny.
 16. Kanalizaci v rozvojových plochách řešit výhradně jako oddílnou.
 17. Dodržovat stanovený rozsah nezpevněných ploch rostlého terénu v rámci nové zástavby.
 18. V místech, kde je to možné, preferovat použití polopropustných povrchů (dlažby, mechanicky zpevněné kamenivo apod.).
 19. Preferovat zasakování dešťových vod před jejich odváděním do vodních toků, pokud není možné zasakovat, odvádět dešťové vody do recipientů přes dostatečně kapacitní retenční nádrže nebo poldry.
 20. Odvod dešťových vod ze souvisle zpevněných ploch řešit přes retenční nádrže, které by měly zároveň sloužit jako nádrže vsakovací, zadržovat srážkové vody pro další využití.
 21. U komunikací zasakovat dešťovou vodu do půdní vrstvy (u dálnice D3 po předchozím předčištění).
 22. Odvod dešťových vod do recipientů volit pouze v místech, kde zasakování není možné z důvodů podmáčení nebo nepříznivého geologického podloží u záměrů zasahujících do sesuvných území minimalizovat vlivy terénních nestabilit.
 23. V součinnosti s orgány ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci dočasných vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž, znečištění ovzduší a prašnost.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství