

Městský úřad Černošice
Odbor stavební úřad
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN. S-MUCE 123122/2026/OSU/Hu
Č.j.: MUCE 125021/2026 OSU
Záměr:
Řízení:
vyřizuje: Bc. Eva Hůlková, kancelář č. 1.05
tel./e-mail: 221982539/ eva.hulkova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 02.07.2026

Věc: Poskytnutí informace podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, obecní stavební úřad dle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, obdržel dne 26.06.2026 žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, kterou podal

A █████ Š █████, nar. █████
(dále jen „žadatel“) ve věci sdělení informace k pozemkům 361/1 a 360/1 v k. ú. Kosoř:

1. Co konkrétně lze podle aktuálního územního plánu stavět na dotčených pozemcích (funkční využití, limity, regulativy).
2. Co bude možné stavět podle návrhu změny územního plánu, který již existuje – tedy konkrétní dopady na využití pozemků po jeho schválení.
3. Jak jste naložili s evidovanou „žádostí o předběžnou informaci“ k chovu drůbeže: v jakém je stavu, jaký je váš závěr.

Stavební úřad Vám tímto sděluje:

Ad 1.) Podmínky pro využívání území:

Nadřazená územně plánovací dokumentace:

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, v aktualizovaném znění, nenavrhují na dotčeném pozemku žádný záměr.

Územně analytické podklady:

V rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice nebyly stavebnímu úřadu sděleny na dotčených pozemcích žádné nové záměry.

Na pozemku parc.č.361/1 v k. ú. Kosoř je evidováno vedení elektrizační soustavy a její OP, významné oborové záměry energetiky a spojů, oblast s hodnotným krajinným rázem, zranitelná oblast povrchových a podzemních ploch a území s archeologickými nálezy.

Celé území obce Kosoř se nachází v Chráněné krajinné oblasti Český kras.

Územně plánovací dokumentace:

Obec Kosoř má platný Územní plán sídelního útvaru Kosoř, vyhlášený obecně závaznou vyhláškou č.2/1997, změněný Změnou č. 1 (doplněk č. 1 k vyhlášce č. 2/1997), Změnou č. 2 (obecně závazná vyhláška č. 1/2002, která zrušila vyhláškou č.2/1997 a doplněk č. 1 k vyhlášce č. 2/1997), Změnu č. 5 vydanou jako OOP č. 1/2016 a Změnu č. 6 vydanou jako OOP č. 1/2022 (dále jen „územní plán“).

Podle platného územního plánu se pozemky parc. č. 360/1 a 361/1 v k. ú. Kosoř nachází v nezastavěném území v ploše využití **nezastavěného území s převahou TTP a sadů a v Krajině zóně s převažující přírodní funkcí.**

Regulativy funkčního využití pro krajinná území (zóny)

Krajinná zóna s převažující přírodní funkcí

Hlavní využití území:

- I. - překrytí navrženého územního systému ekologické stability a ekologické kostry území s cílem zajistit jejich stabilizaci a územní ochranu;
- II. - dlouhodobá územní stabilizace prostorů, v nichž by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - stávající činnosti s produkčním efektem, pokud mají neintenzivní charakter a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny;
- II. - rekreační (nepobytové) využití nenarušující a nepoškozující přírodní hodnoty území;
- III. - výstavba liniových staveb (inženýrské sítě, komunikační síť) za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. - všechny činnosti, jejichž důsledky nejsou v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast;
- II. - nové stavby s výjimkou staveb liniových;
- III. - nové produkční činnosti;
- IV. - činnosti vyžadující používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů;
- V. - užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické struktuře a funkci ekosystémů;
- VI. - činnosti spojené s používáním biocidů nebo s nevratným poškozováním půdního povrchu;
- VII. - činnosti vyžadující terénní úpravy značného rozsahu či změny vodního režimu;
- VIII. - převod pozemků do kultur orná půda a zahrada;
- IX. - využití spojené s oplocováním pozemků

Výřez z koordinčního výkresu č.01 Územního plánu sídelního útvaru Kosoř



Regulativy prostorového uspořádání území

Obecné požadavky

Základním požadavkem na rozvoj sídla musí být zachování jedinečné krásy a rázovitosti území Českého krasu, s uklidňující a inspirující přírodou. Nová infrastruktura a podnikatelské aktivity musí být „neviditelné“, jediným viditelným efektem by mělo být zlepšení pořádku a úpravnosti, zlepšení vnějšího vzhledu budov, úprava obecních prostranství, modernizace veřejných komunikací, technických zařízení apod.

Ad 2.) Jelikož je změna územního plánu obce Kosoř k dnešnímu dni pouze ve stavu návrhu, nelze předjímat, zda tento návrh územního plánu bude schválen a stavební úřad se k prostému návrhu územního plánu nebude vyjadřovat. Jakmile bude návrh změny územního plánu schválen, může se stavební úřad vyjádřit ke konkrétním dopadům na využití území.

Ad 3.) Žádost o předběžnou informaci stavebního úřadu k předmětným pozemkům parc. č. 361/1 a 360/1 v k. ú. Kosoř jsme řádně vyřídili a odeslali žadateli. Závěr je: podle platného územního plánu se dotčené pozemky nachází v nezastavěném území v **Krajinné zóně s převažující přírodní funkcí**, pro kterou jsou **nepřípustným využitím území**, činnosti a stavby a to: všechny činnosti, jejichž důsledky nejsou v souladu s předpisy a zákony pro chráněnou krajinnou oblast; dále:

- **nové stavby** s výjimkou staveb liniových;
- **nové produkční činnosti** (*hospodářská činnost* – zahrnuje např. výrobu, skladování, zemědělskou produkci, těžbu surovin a energetiku);
- činnosti vyžadující používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů;
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické struktuře a funkci ekosystémů;
- činnosti spojené s používáním biocidů nebo s nevratným poškozováním půdního povrchu;
- činnosti vyžadující terénní úpravy značného rozsahu či změny vodního režimu;
- převod pozemků do kultur orná půda a zahrada;
- **využití spojené s oplocováním pozemků**.

Navrhovaný záměr neodpovídá výše uvedeným podmínkám platného územního plánu obce Kosoř.

Stavební úřad upozorňuje, že s platným Územním plánem obce Kosoře je možné se seznámit na webových stránkách města Černošice

<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-obci-v-orp-cernosice/platne-1/kosor/> a na stránkách obce Kosoř <https://www.kosor.cz/> nebo na stránkách Národního geoportálu územního plánování <https://uzemniplanovani.gov.cz/>.

Stavební úřad dále upozorňuje, že s projednávaným Územním plánem obce Kosoře je možné se seznámit na webových stránkách města Černošice

<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-obci-v-orp-cernosice/projednavane/kosor/> a na stránkách obce Kosoř <https://www.kosor.cz/>.

Mgr. Bc. Bohumila Minaříková v.r.
vedoucí odboru
stavební úřad MěÚ Černošice
"otisk úředního razítka"

Obdrží:

účastníci (dodejky)

A [redacted] S [redacted], [redacted]