

# 3 TEXTOVÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP ČERNOŠICE



## A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČERNOŠICE ZPRACOVANÝ POŘIZOVATELEM / NÁLEŽITOSTI ODŮVODNĚNÍ VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

Změna č. 2 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 11/2010 – 11/2016 (dále jen „Zpráva“), která obsahuje pokyny pro zpracování Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice a kterou Zastupitelstvo města Černošice schválilo svým usnesením č. Z/19/5/2017 ze dne 25. 1. 2017. Pořizovatelem věcně a místně příslušným podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen "stavební zákon"), je MěÚ Černošice, odbor územního plánování, který v přenesené působnosti pořizuje územní plán pro území své obce, tj. města Černošice.

Oznámení o zveřejnění návrhu Zprávy č.j. MUCE 81856/2016 OUP ze dne 2. 12. 2016 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 9. 12. 2016. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání návrhu Zprávy na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání návrhu Zprávy č.j. MUCE 81888/2016 OUP ze dne 2. 12. 2016 bylo dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu vypraveno 9. 12. 2016. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 181840/2016/KUSK z 21. 12. 2016 k návrhu Zprávy vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil vliv Změny na životní prostředí. Stejně tak vyloučil příslušný orgán – SCHKO Český Kras vliv na předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti ve stanovisku č.j. SR/1985/SC/2016-2 z 16. 1. 2017. Na základě tohoto posouzení nebylo požadováno zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto se také neprovádělo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů k tomu oprávněných osob pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil návrh Zprávy a předložil ho zastupitelstvu města Černošice ke schválení. Spolu s upraveným návrhem Zprávy předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zapracovány. Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Černošice za období 11/2010 – 11/2016, která obsahovala pokyny pro zpracování Návrhu Změny č. 2 územního plánu Černošice byla schválena Zastupitelstvem města Černošice usnesením č. Z/19/5/2017 ze dne 25. 1. 2017.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Černošice zpracovala zodpovědná projektantka Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA 04 019 na základě schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Černošice obsahující zadání Změny.

Pořizovatel oznámil opatřením č.j. MUCE 75143/2017 OUP z 18. 12. 2017 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím o návrhu Změny dne 15. 1. 2018. Pořizovatel na společném jednání předložil návrh Změny zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D.

Pořizovatel podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek.

Návrh Změny pořizovatel veřejnosti doručil opatřením č.j. MUCE 74675/2017 OUP z 15. 12. 2017 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona a § 25 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 15. 12. 2017. S návrhem Změny bylo možné se seznámit v kanceláři úřadu územního plánování a také způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části územní plánování – ÚP a RP Černošice – projednávání. Do 30 dnů ode dne doručení návrhu Změny mohl každý v souladu s § 50 odst.3 stavebního zákona uplatnit písemné připomínky u pořizovatele.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu Změny. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu Změny projednávanému na společném jednání dne 15. 1. 2018 je uvedeno v kapitole *J.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 Stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na společném jednání dne 15. 1. 2018* tohoto odůvodnění.

Stanoviska a připomínky uplatněné ke Změně předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením č.j. MUCE 14319/2018 OUP z 2. 3. 2018 k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou

krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 042072/2018/KUSK z 28. 3. 2018 neshledal žádné rozpory a souhlasí s dalším projednáváním Změny.

Upravený a posouzený návrh Změny pořizovatel veřejnosti doručil opatřením č.j. MUCE 31780/2018 OUP z 22. 5. 2018 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 22. 5. 2018 a oznámil konání veřejného projednání dne 26. 6. 2018. S upraveným a posouzeným návrhem Změny č. 2 Územního plánu Černošice bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 31636/2018 OUP z 21. 5. 2018 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny, které se konalo dne 26. 6. 2018. Oprávnění investoři byli o konání veřejného projednání informováni opatřením č.j. MUCE 31808/2018 z 22. 5. 2018.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený návrh Změny zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., autorizovanou architektkou ČKA 04 019 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání upraveného a posouzeného Návrhu Změny, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek doručil pořizovatel opatřením MUCE 46288/2018 OUP z 26. 7. 2018 dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily nebo neuplatnily stanovisko, což je podle § 53 odst. 1 stavebního zákona považováno za souhlas.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Změny projednávanému na veřejném projednání dne 26. 6. 2018 je uvedeno v kapitole *J.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na veřejném projednání dne 26. 6. 2018* tohoto odůvodnění.

Rozhodnutí o námitkách je uvedeno v kapitole *K. Rozhodnutí o námitkách* tohoto odůvodnění.

V souladu s výsledky projednání (podle vyhodnocení připomínek a podle rozhodnutí o námitkách) zajistil pořizovatel podle § 53 odst. 1 stavebního zákona úpravu návrhu Změny před vydáním.

## B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČERNOŠICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 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 (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 2 ÚP Černošice musí být s PÚR ČR ve znění její Aktualizace č. 1 v souladu.

Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Černošice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚP Černošice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Černošice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 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 užité hodnoty.*

*Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice byla zpracována na základě souhrnu konkrétních požadavků, které se vztahovaly na dílčí témata spojená s aplikací ÚP Černošice. Vůči citované prioritě PÚR ČR se částečně vztahují pouze úpravy regulativů a některých pojmů použitých v ÚP Černošice. Velká část těchto úprav vyplývala z požadavků směřujících k ochraně stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit jako **charakter zahradního města**. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města.

Ochrana tohoto urbanistického charakteru byla následně jasně stanovena v základní urbanistické koncepci (kap. C) a zároveň je ochrana tohoto charakteru konkrétně vztažena i na režim vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Tento princip se dále projevuje i v úpravě některých konkrétních regulativů, např. zvětšením minimální velikosti pozemků v plochách tradiční vilové zástavby.

Zmíněnými úpravami regulativů a doplněním definic tak byla posílena ochrana urbanisticky cenné struktury zástavby města. Konkrétní pozornost byla zaměřena i na území s výskytem **původní vilové zástavby**. Původně stanovené poměrně přísné pravidlo zákazu jakéhokoliv dělení pozemků v těchto územích bylo nahrazeno stanovením minimální velikosti pozemku 1600 m<sup>2</sup>. Tato hodnota byla odvozena z komplexní **analýzy struktury zástavby ve městě Černošice**, za použití srovnání zástavby původní vilové a novodobé rodinnými domy. Tím byly urbanistické a architektonické hodnoty původní zástavby ochráněny a zároveň byl nastaven flexibilnější režim v území.

(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.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Při zpracování Změny č. 2 ÚP Černošice musely být zváženy dílčí požadavky na úpravu regulativů, popř. na dílčí úpravy hranic ploch s rozdílným způsobem využití, které vycházely mnohdy z konkrétních situací a podnětů v území. Tyto požadavky nebyly zpracovány mechanicky a automaticky, byly zvažovány v kontextu regulace celého území města i jeho postavení v sídelní struktuře.

Město Černošice se nachází ve velmi **atraktivní pozici v blízkosti Prahy** a lze v něm tak pozorovat vyšší tlak na rozvoj obytné zástavby. V tomto kontextu byly váženy podněty na rozvolnění regulativů umožňující zahušťování zástavby a podněty protichůdné požadující stabilizaci rozvoje města. Výsledkem bylo **zpřesnění regulativů**, které v plochách původní vilové zástavby zrušilo rigidní zákaz dělení pozemků, na druhou stranu ale nastavilo minimální velikost pozemků odpovídající historické struktuře těchto částí měst.

Na základě podnětů ze strany města byla mírně přehodnocena **koncepce dopravy v oblasti Dolních Mokropsů**, kdy byl zrušen režim sběrných komunikací u ulic Zdeňka Lhoty a Topolská, jejichž prostorové uspořádání neodpovídalo takové kategorizaci. K tomuto kroku došlo po komplexním prověření stavu dopravní infrastruktury a možnému budoucímu rozvoji této oblasti.

Změna č. 2 ÚP Černošice byla již při zpracování opakovaně konzultována se zástupci vedení města a v rámci jejího procesu pořízení bude zveřejněna k připomínkování veřejnosti, tak jak je stavebním zákonem požadováno.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

V rámci Změny č. 2 byla navržena **jen jedna zastavitelná plocha pro bydlení** (celkem 3 RD). Jde o plochu nahrazující dřívější plochu pro sport, v předmětném území vyhodnocenou jako nadbytečnou. Tato nově navrhovaná řada domů výhodně uzavírá zástavbu podél ulice Kollárova. Oboustranným zastavěním je zajištěno efektivní využití veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Jinak je Změnou č. 2 rozvoj území de facto stabilizován, zastavěné území města není novými zastavitelnými plochami (až na jednu drobnou výjimku) dále rozšiřováno. **Upřesněním požadavků na obsah územních studií „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“** je vyjasněn režim revitalizaci těchto území, která napomůže jejich intenzivnějšímu využití a rozvoji služeb pro občany Černošic. Rozvoj služeb v jednotlivých centrech města bude minimalizovat nároky na dopravní obsluhu území a zmenší tak toky energie spojené s dojížděnkou i za základními službami.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje **režim ploch v blízkosti cyklostezky A1** vedoucí podél Berounky v severní části města. V blízkosti betonárky umožňuje vymezením ploch zeleně (ZN) navázání rekreačních služeb na tuto cyklostezku, v pásu zeleně vymezeném podél cyklostezky umožňuje doplnění této významné turistické atraktivity o drobné objekty zvyšující její užitelnost (lavičky, herní prvky, informační zařízení apod.)

Dále je Změnou č. 2 upraven režim **skalní vyhlídky nad Berounkou** v blízkosti železničního mostu, tak aby na tomto místě bylo umožněno vybudování vyhlídkového místa vč. potřebného mobiliáře.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje regulativy ploch lesa (LR) a ploch zeleně (ZN a ZK) tak, že v nich umožňuje umístění staveb technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem **zvyšování ekologické stability území** (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.). Tím je reagováno na potřebu řešit **zadržování vody** především v západní části města, kde se směrem k zástavbě reliéf území svažuje a vyvolává tak problémy se zrychleným stokem srážkových vod.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy v záplavovém území. V rámci úprav vyplývajících se zakreslením platného ÚP na digitalizovanou katastrální mapu je pouze upraveno vedení cyklostezky podél Berounky, přičemž jde o zakreslení skutečného stavu.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice vymezuje v souvislosti s vyřazením ulice Zdeňka Lhoty z režimu sběrných komunikací na ploše v blízkosti železniční stanice Dolní Mokropsy plochu pro parkování (DP-1). Tímto je podpořeno využití železniční trati Černošice – Praha v duchu konceptu **Park+Ride**.

**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 není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

**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 jsou vztahované na kraje jakožto jejich nositele.

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. 2 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. Řešení 2. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Černošice.

Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Černošice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚP Černošice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Černošice následující vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Černošice s vybranými 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.*

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice stabilizuje rozvoj města Černošic. Nenavrhují se **žádné významné zastavitelné plochy**, pouze se upravují regulativy a provádějí dílčí úpravy vymezení již existujících ploch. Vysoce atraktivní území města Černošic pro rozvoj rezidenční zástavby tak Změna č. 2 ÚP Černošice před významným rozvojem rezidenční zástavby chrání a **zabraňuje tak suburbanizačním procesům** ohrožujícím udržitelný rozvoj území v zázemí Prahy.

(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;*

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice upravila regulativy platného ÚP tak, aby byla posílena **ochrana stávajícího urbanistického charakteru města**, který lze označit jako charakter zahradního města. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města.

Ochrana tohoto urbanistického charakteru byla následně jasně stanovena v základní urbanistické koncepci (kap. C) a zároveň je ochrana tohoto charakteru konkrétně vztažena i na režim vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Tento princip se dále projevuje i v úpravě některých konkrétních regulativů, např. zvětšením minimální velikosti pozemků v plochách tradiční vilové zástavby.

Zmíněnými úpravami regulativů a doplněním definic tak byla posílena ochrana urbanisticky cenné struktury zástavby města. Konkrétní pozornost byla zaměřena i na území s výskytem původní vilové zástavby. Původně stanovené poměrně přísné pravidlo zákazu jakéhokoliv dělení pozemků v těchto územích bylo nahrazeno stanovením minimální velikosti pozemku 1600 m<sup>2</sup>. Tato hodnota byla odvozena z komplexní analýzy struktury zástavby ve městě Černošice, za použití



srovnání zástavby původní vilové a novodobé rodinnými domy. Tím byly urbanistické a architektonické hodnoty původní zástavby ochráněny a zároveň byl nastaven flexibilnější režim v území.

(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 prostupnosti krajiny;*

*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;*

*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.*

*(...)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Ad a) Změna č. 2 ÚP Černošice rozvoj území de facto stabilizuje, zastavěné území města není novými zastavitelnými plochami dále rozšiřováno. Upřesněním **požadavků na obsah územních studií** „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“ je vyjasněn režim revitalizaci těchto území, která napomůže jejich intenzivnějšímu využití a **rozvoji služeb pro občany Černošic**. Rozvoj služeb v jednotlivých centrech města bude minimalizovat nároky na dopravní obsluhu území a zmenší tak toky energie spojené s dojížděnkou i za základními službami.

Ad b) Úpravy regulativů ploch pro bydlení musely vyvážit protichůdné požadavky. Na jednu stranu je zde tlak na intenzivnější využití území pro bydlení z důvodu vysoké atraktivity tohoto území v zázemí Prahy. Na druhou stranu byly uplatněny požadavky na utlumení další intenzifikace zástavby a na ochranu charakteru zahradního města. Při vyvážení obou okruhů požadavků byly upřednostněny spíše požadavky na ochranu cenného urbanistického charakteru území odpovídajícího charakteru zahradního města. Utlumení další intenzifikace zástavby podpořené výrazně Změnou č. 2 ÚP Černošice chrání také kapacity stávajících veřejných infrastruktur.

Ad c) Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje **režim ploch v blízkosti cyklostezky A1** vedené podél Berounky v severní části města. V blízkosti betonárky umožňuje vymezením ploch zeleně (ZN) navázání rekreačních služeb na tuto cyklostezku, v pásu zeleně vymezeném podél cyklostezky umožňuje doplnění této významné turistické atraktivity o drobné objekty **zvýšující její uživatelnost** (lavičky, herní prvky, informační zařízení apod.) Dále je Změnou č. 1 upraven režim **skalní vyhlídky nad Berouňkou** v blízkosti železničního mostu, tak aby na tomto místě bylo umožněno vybudování vyhlídkového místa vč. potřebného mobiliáře.

#### **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. 2 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;*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice upřesňuje požadavky na obsah územních studií „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“. Tím pomáhá zajistit ve městě Černošice rozvoj sociální infrastruktury v těchto centrech. Podpořena je tak rezidenční funkce města, které je kvalitně napojeno na Prahu železniční tratí.

(11) k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje **režim ploch v blízkosti cyklostezky A1** vedoucí podél Berounky v severní části města. V blízkosti betonárky umožňuje vymezením ploch zeleně (ZN) navázání rekreačních služeb na tuto cyklostezku, v pásu zeleně vymezeném podél cyklostezky umožňuje doplnění této významné turistické atraktivity o drobné objekty **zvyšující její uživatelnost** (lavičky, herní prvky, informační zařízení apod.) Dále je Změnou č. 2 upraven režim skalní **vyhlídky nad Berouňkou** v blízkosti železničního mostu, tak aby na tomto místě bylo umožněno vybudování vyhlídkového místa vč. potřebného mobiliáře.

(11) m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice doplňuje do ÚP Černošice koridory pro jednotlivé lávky přes Berouňku. Rozšířením těchto koridorů umožňuje lepší **koordinaci jejich umístění se sousední Prahou**.

(11) n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje regulativy platného ÚP tak, aby byla **posílena ochrana stávajícího urbanistického charakteru města**, který lze označit jako charakter zahradního města. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysnými vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města a následně upraveny i konkrétní regulativy ploch původních vil.

(12) a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

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. 2 ÚP Černošice **plně respektován**.

Konkrétní požadavek na obsah této změny se týkal podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech; prověřeno mělo být jeho přeřazení z územní rezervy do plochy pro dopravní infrastrukturu. V rámci Změny č. 2 ÚP Černošice bylo zjištěno, že podmínkou prověření podjezdu pod železniční tratí v ulici Dr. Jánského je v souladu s platným ÚP Černošice zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie). Potřebnost podjezdu dosud žádným podkladem nebyla zpochybněna, proto bylo zachováno jeho vymezení plochou územní rezervy.

Vhodné řešení podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech bude prověřováno při projektování optimalizace železniční trati č. 171, přičemž definitivní řešení optimalizace bude zahrnuto v rámci další změny ÚP Černošice společně s návaznými potřebnými úpravami včetně případného dopravního řešení podjezdu.

### 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. 2 ÚP Černošice **plně respektován**.

Konkrétní požadavek na obsah této změny se týkal podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech; prověřeno mělo být jeho přeřazení z územní rezervy do plochy pro dopravní infrastrukturu. V rámci Změny č. 2 ÚP Černošice bylo zjištěno, že podmínkou prověření podjezdu pod železniční tratí v ulici Dr. Jánského je v souladu s platným ÚP Černošice

zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie). Potřebnost podjezdu dosud žádným podkladem nebyla zpochybněna, proto bylo zachováno jeho vymezení v ploše územní rezervy.

Vhodné řešení podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech bude prověřováno při projektování optimalizace železniční trati č. 171, přičemž definitivní řešení optimalizace bude zahrnuto v rámci další změny ÚP Černošice společně s návaznými potřebnými úpravami včetně případného dopravního řešení podjezdu.

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

#### Přírodní hodnoty území kraje:

Změna č. 2 ÚP Černošice rozvoj území de facto stabilizuje, zastavěné území města není novými zastavitelnými plochami dále rozšiřováno. Přírodní hodnoty tak nejsou Změnou č. 2 ÚP Černošice ovlivněny.

#### Kulturní hodnoty území kraje:

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

#### Civilizační hodnoty území kraje:

Na území města Černošic se nacházejí následující civilizační hodnoty vymezené v ZÚR SČK:

##### 1. Centrum sídelní struktury

V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi nižší centra ostatní. Na tato centra se vztahují následující zásady a úkoly pro územní plánování:

(78) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) rozvíjet oblužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*
- b) rozvíjet bydlení pro posílení, resp. udržení populačního potenciálu města (Sedlčany, Český Brod, Lysá nad Labem, Votice, Zruč nad Sázavou);*
- c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj oblužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;*
- d) koordinovat rozvoj blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov;*
- e) zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, **Černošice**, Odolena Voda a Úvaly;*
- f) chránit kulturní a přírodní hodnoty území;*

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 ÚP Černošice se týká především písm. c), a to **upřesněním požadavků na obsah územních studií** „Centrum Černošic Karlštejská“ a „Centrum Mokropsy“. Tím pomáhá zajistit ve městě Černošice rozvoj sociální infrastruktury v těchto centrech, a tedy **oblužnou funkci tohoto města**. Ve vztahu k písm. e) upravuje Změna č. 2 ÚP Černošice regulativy platného ÚP tak, aby byla posílena ochrana stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit jako **charakter zahradního města**. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města a následně upraveny i konkrétní regulativy ploch původních vil.

(79) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, oblužných i ekonomických aktivit;*
- b) vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní oblužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;*
- c) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.*

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Předmětem Změny č. 2 ÚP Černošice **nebylo navýšení kapacity města pro bydlení**. Požadavky naopak směřovaly k utlumení dalšího zahušťování zástavby, a to s odkazem na naplněnou kapacitu veřejné infrastruktury a nutnosti

zachovat urbanistický charakter zahradního města. Obslužné aktivity byly posíleny upřesněním obsahu územních studií „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“.

Pro toto město klíčový prostředek hromadné dopravy, železnice, byla Změnou č. 2 ÚP Černošice mírně posílena vymezením nové plochy pro parkoviště v blízkosti železniční stanice Dolní Mokropsy. Tato plocha má potenciál podpořit **využití železnice v režimu P+R**.

Koordinace se sousedními obcemi se v případě Změny č. 2 ÚP Černošice projevila především rozšířením koridorů pro umístění lávek přes Berounku. Tato úprava umožní snazší koordinaci konkrétního umístění lávky se sousedním městem Praha.

## 2. Železniční trať celostátních drah: Praha – Plzeň

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. 2 ÚP Černošice **plně respektován**.

Konkrétní požadavek na obsah této změny se týkal podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech; prověřeno mělo být jeho přeřazení z územní rezervy do plochy pro dopravní infrastrukturu. V rámci Změny č. 2 ÚP Černošice bylo zjištěno, že podmínkou prověření podjezdu pod železniční tratí v ulici Dr. Jánského je v souladu s platným ÚP Černošice zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie). Potřebnost podjezdu dosud žádným podkladem nebyla zpochybněna, proto bylo zachováno jeho vymezení v ploše územní rezervy.

Vhodné řešení podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech bude prověřováno při projektování optimalizace železniční trati č. 171, přičemž definitivní řešení optimalizace bude zahrnuto v rámci další změny ÚP Černošice společně s návaznými potřebnými úpravami včetně případného dopravního řešení podjezdu.

### **B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

Předmět změny č. 2 ÚP Černošice se netýká cílových charakteristik krajiny vymezených 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**

Předmět Změny č. 2 ÚP Černošice se okrajově týká jediného koridoru VPS nadmístního významu vymezeného v ZÚR SČK. Konkrétně jde o **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. 2 ÚP Černošice **plně respektován**.

## **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. 2 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.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice ve vztahu k tomuto úkolu upřesnila **režim rozvoje budoucích center města** studií „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“, a to zpřesněním požadavků na obsah územních studií. Dále mírně doplnila **možnosti rekreace** v návaznosti na cyklostezku A1 podél Berounky, umožnila lepší využití vyhlídkového místa

nad železničním mostem přes Berounku. Úprava režimu v území dle skutečného stavu oplocení areálu vodního zdroje vyvolala potřebu přeložení biokoridoru, aby byla zachována jeho prostupnost. V plochách zasažených vyšší zátěží byla úpravou regulativů umožněna postupná konverze na funkce odlišné od bydlení. Všechny dílčí úpravy zohledňovaly dlouhodobou udržitelnost nově připuštěných aktivit na území města.

*(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.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice ve vztahu k tomuto úkolu především řešila **vyváženou úpravu regulace ploch pro bydlení**. Na jednu stranu bylo vhodné uvolnit některé zbytečně rigidní regulativy, příliš tvrdě omezující práva vlastníků nemovitostí (např. absolutní zákaz dělit pozemky v plochách původních vil). Na druhou stranu bylo nutné zabránit přílišnému zahušťování zástavby, a to z důvodu ochrany urbanistického charakteru města a také z důvodu již vysokého zatížení veřejné infrastruktury města. Toto vyvážení bylo provedeno komplexně a **v úzké součinnosti s vedením města**.

*(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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Ve vztahu k tomuto úkolu lze poukázat hlavně na vyhodnocení ustanovení výše. Veřejné zájmy byly v případě této změny reprezentovány především požadavky vedení města, které na svém území vnímalo určitá rizika spojená s dalším zahušťováním zástavby ve městě a z toho důvodu přistoupilo k pořízení této změny. Soukromé zájmy byly obsaženy v některých dílčích požadavcích na obsah změny, uplatněných ze strany soukromých majitelů nemovitostí.

*(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.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice navrhuje **jen jednu drobnou zastavitelnou plochu pro bydlení** u ulice Kollárova. Ta nahrazuje původně vymezenou plochu sportu, která byla shledána jako nadbytečná v této části města. Vedle toho tato změna upravila regulativy platného ÚP tak, aby byla posílena ochrana stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit jako charakter zahradního města. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města.

*(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, přípojky a účelové komunikace, 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; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje regulativy ploch lesa (LR) a ploch zeleně (ZN a ZK) tak, že v nich umožňuje umístění staveb technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem **zvyšování ekologické stability území** (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.). Tím je reagováno na potřebu řešit zadržování vody především v západní části města, kde se směrem k zástavbě reliéf území svažuje a vyvolává tak problémy se zrychleným stokem srážkových vod. Toto zpřesnění režimu předmětných ploch je v souladu s předmětným ustanovením stavebního zákona, nepřekračuje jeho limity ochrany nezastavěného území.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

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. 2 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,*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Hodnoty byly shledány především v urbanistickém charakteru odpovídající koncepci zahradního města. Tento urbanistický charakter je nově důsledně ochráněn zpřesněním regulativů vztahených na plochy pro bydlení.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Koncepce rozvoje území nebyla touto změnou měněna. Jen mírně byla upravena urbanistická koncepce, a to doplněním podmínky ochrany urbanistického charakteru zahradního města.

*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,*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Úpravou regulativů bylo zamezeno živelnému zahušťování zástavby ve městě a tím riziku nadměrného zatížení veřejné infrastruktury. Vymezením jediné zastavitelné plochy pro bydlení podél ulice Kollárova se přispělo hospodárnému využití veřejné infrastruktury, a to umožněním oboustranného obestavění již existující komunikace.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice upravila regulativy platného ÚP tak, aby byla posílena ochrana stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit jako **charakter zahradního města**. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice se nikterak netýkala etapizace, tento nástroj není v platném ÚP Černošice ani využit.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice upravuje regulativy ploch lesa (LR) a ploch zeleně (ZN a ZK) tak, že v nich umožňuje umístění staveb technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování **ekologické stability území** (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.). Tím je reagováno na potřebu řešit zadržování vody především v západní části města, kde se směrem k zástavbě reliéf území svažuje a vyvolává tak problémy se zrychleným stokem srážkových vod.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice neřeší problematiku vytváření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, tato problematika je odpovídajícím způsobem řešena v platném ÚP Černošice.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Úpravou regulativů bylo zamezeno živelnému zahušťování zástavby ve městě a tím riziku zhoršení podmínek pro bydlení ve městě a riziku překročení kapacit veřejných infrastruktur.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Vymezením jediné zastavitelné plochy pro bydlení podél ulice Kollárova se přispělo k hospodárnému využití veřejné infrastruktury, a to umožněním oboustranného obestavení již existující komunikace.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 2 ÚP Černošice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

V rámci řešení Změny č. 2 ÚP Černošice nevyplývaly 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,*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Černošice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 ÚP Černošice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Při pořizování a zpracování Změny č. 2 ÚP Černošice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 2 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. Hlavním zpracovatelem Změny č. 2 ÚP Černošice je Ing. arch.

Alena Švandelíková, autorizovaná architektka v oboru územní plánování. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování Mgr. Bc. Jindřich Felcman.

*(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, 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 s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Černošice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání návrhu Zadání Změny č. 2 ÚP Černošice 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. 2 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. 2 ÚP Černošice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 2 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. 2 ÚP Černošice dotýká vybraných součástí územního plánu, zejména upravuje podmínky pro využití ploch. Mírně upravuje hranice plošného uspořádání. Změna č. 2 ÚP Černošice doplňuje koridory pro lávky přes Berouнку. Dále upravuje dopravní koncepci, a to úpravou řešení režimu komunikací v oblasti Dolních Mokropsů.

V souladu s **§ 43 odst. 2 stavebního zákona** Změna č. 2 ÚP Černošice upřesňuje požadavky na obsah územních studií „Centrum Černošic Karlštejnská“ a „Centrum Mokropsy“. Tím je vyjasněn režim revitalizaci těchto území, která napomůže jejich intenzivnějšímu využití a rozvoji služeb pro občany Černošic.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice ↑). Změna č. 2 ÚP Černošice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice ↑). Věcné řešení Změny č. 2 ÚP Černošice nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území města Černošice.

Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 2 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. 2 ÚP Černošice bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 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. 2 ÚP Černošice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 8/2017.

Změna č. 2 ÚP 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. 2 ÚP Černošice textovou část (Změna č. 2 ÚP Černošice + odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice) a grafickou část (5 výkresů Změny č. 2 ÚP Černošice a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 2 ÚP Černošice. Obsah Změny č. 2 ÚP Černošice i obsah odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 2 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. 2 ÚP Černošice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres koncepce dopravy, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres koncepce krajiny. Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice obsahuje koordinační výkres 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. 2 ÚP Černošice a odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice, která je svázaná v jeden neoddelitelný celek, opatřena na krycím listě 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.“) člení Změna č. 2 ÚP Černošice vybrané části území řešené změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m<sup>2</sup>.

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 2 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. 2 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. 2 ÚP Černošice přebírá podrobnější členění ploch využitě 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. 2 ÚP Černošice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství. Upřesňuje vedení cyklostezky podél Berounky na severu města, doplňuje parkovací plochu u železniční stanice Dolní Mokropsy, vymezuje plochu pro vyhlídku na skále nad železničním mostem přes Berounku, vymezuje koridory pro umístění lávek přes Berounku.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 2 ÚP Černošice zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vychází ze struktury těchto podmínek využitě v platném ÚP Černošice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

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

Změna č. 2 ÚP Černošice byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona ve všech fázích projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 2 ÚP Černošice. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Černošice byla uplatněna a vyhodnocena stanoviska dotčených orgánů, uvedená v kapitolách J.1. *Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 Stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na společném jednání dne 15. 1. 2018* a dále J.2 *Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na veřejném projednání dne 26. 6. 2018* tohoto odůvodnění

## 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 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Ke Zprávě o uplatňování ÚP Černošice, která obsahovala zadání pro Změnu č. 2 ÚP Černošice, nebyl uplatněn požadavek zpracování vyhodnocení jejích vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, na základě § 10i odst. 3 zákona ve svém stanovisku k návrhu Zprávy č.j. 181842/2016/KUSK ze dne 2. 1. 2017 **nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Černošice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k návrhu zadání změny č. 2 ÚP Černošice č.j. 181840/2016/KUSK ze dne 20. 12. 2016 konstatoval, že **lze vyloučit** významný vliv změny č. 2 ÚP Černošice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Z výše uvedených důvodů **nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Černošice na udržitelný rozvoj území.**

## D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání Změny č. 2 ÚP Černošice

Zpráva o uplatňování ÚP Černošice, která obsahuje zadání pro Změnu č. 2 ÚP Černošice, byla schválena usnesením zastupitelstva města Černošice č. Z/19/5/2017 dne 25. 1. 2017

Schválená Zpráva o uplatňování ÚP Černošice, která obsahovala zadání pro Změnu č. 2 ÚP Černošice, obsahuje následující konkrétní požadavky na řešení Změny č. 2 ÚP Černošice (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání Změny č. 2 ÚP Černošice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

#### Požadavky na změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

*1. V území podél ulice Radotínská prověřit vhodnost vymezených ploch bydlení a ploch smíšených obytných zejména z pohledu dopravní dostupnosti pozemků a vhodnosti bydlení v území zatíženém provozem na silnici č. II/115.*

##### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Změnou č. 2 je území v prostoru Horních Černošic mezi železnicí a silnicí (ulice Radotínská) původně vymezené pro bydlení (BR-1/Z) vymezena plocha smíšená obytná (SM2/Z). Ta umožňuje (po úpravě jejích regulativů) **dosavadní existenci stávajících obytných domů**, ovšem **s předpokladem postupné konverze** na území snášející vyšší zátěž z dopravy. V dané lokalitě vzhledem k vysokým dopravním intenzitám na silnici II/115 a železniční trati č. 171 nelze do budoucna odpovědně zajistit a deklarovat kvalitní obytné prostředí v rámci ploch bydlení. Podstatou změny způsobu využití je iniciace a nasměrování budoucího rozvoje dotčeného území s nižším podílem bydlení a vyšším podílem víceúčelových staveb.

Zároveň pro umožnění postupné nerestriktivní konverze území byly upraveny regulativy ploch SM-1 a SM-2/Z tak, aby umožňovaly budoucí existenci stávajících obytných domů včetně možnosti jejich rekonstrukce, nástaveb a přístaveb.

*2. V území podél ulice Vrážská prověřit potřebnost vymezených ploch bydlení – původní vilová zástavba z pohledu ochrany hodnot území a zvážit přeřazení do ploch bydlení v rodinných domech.*

##### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Změnou č. 2 byl prověřen rozsah vymezení původní vilové zástavby v plochách BR-1/V ve vztahu k reálné existenci původních vil s dochovanými charakteristickými parametry zastavěnosti pozemku a velikosti parcely. Část původně vymezených ploch BR-1/V je v současné době využívána pro soudobé rodinné bydlení; v případě lokality pod Klatovskou dochází teprve v posledních letech k výstavbě na historicky stavebně nevyužitým

severovýchodním svahu – vymezení v plochách BR-1/V zde proto postrádá význam z hlediska ochrany hodnot. Rozsah původní vilové zástavby byl prověřen v historických mapách města.

Současně se změnou vymezení ploch BR-1/V byly (dle výsledků analýzy původní vilové zástavby) upraveny podmínky využití a prostorového uspořádání ploch BR-1/V. Podrobně je prověřen rozsah ploch BR-1/V popsáno v odůvodnění úprav podmínek využití a prostorového uspořádání ploch BR-1/V, viz **Východiska pro zpřesnění vymezení původní vilové zástavby**.

### 3. V území podél ulice Kollárova prověřit vymezení plochy bydlení.

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Vymezením plochy bydlení (BR-1) je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova, namísto méně vhodného rozvoje „na zelené louce“ s nutností vybudování kompletní veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 2 vymezuje původní řešení dotčené plochy v ÚP Černošice a potvrzuje vhodnost a správnost umístění plochy bydlení ve vztahu k výše uvedenému, a dále v souvislostech okolního navrhovaného rozvoje v zastavitelných plochách dle platného ÚP. Na plochu BR-1 navazuje ve výseči ulic Husova a Smetanova plocha OV pro umístění mateřské školy, podél ulice Husova dochází v posledních letech k výstavbě rodinných domů, ulice Foglarova navazující západně na ulici Kollárova je postupně zastavována rodinnými domy (realizován je také objekt sportovních aktivit v ploše OS-3 sousedící s dotčenou plochou BR-1 přes ulici Smetanovu). Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách **je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužité severní strany Kollárovy ulice**. S ohledem na efektivní využívání (budoucího) zastavěného území je nežádoucí ponechat dotčenou plochu ve stávajícím způsobu využití OS-2 zejména z důvodu nemožnosti hospodárně využít existující infrastrukturu v ulici Kollárova při vědomí, že v nejbližším okolí je vymezeno dostatečné množství jiných sportovních ploch.

### 4. Do územního plánu zapracovat stávající hřiště u Berounky v Lavičkách (parc.č. 3790/1, 3790/7).

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Na základě provedeného průzkumu území bylo shledáno, že na předmětných pozemcích se nachází hřiště zcela neodpovídající účelu, pro který je vymežován ÚSES. Hřiště se na pozemcích nachází historicky a jeho převedení do ploch sportu OS/Z a vyjmutí z plochy biocentra představuje pouze potvrzení reálného stavu v území.

Současné využití parcel č. 3790/1 a 3790/7 je převážně hřiště a jeho zázemí. Ostatní části lokálního biocentra LBC 103 jsou převážně lučním společenstvím a ruderálním společenstvím na orné půdě ponechané ladem. Minimální velikost lučního lokálního biocentra je dle metodiky ÚSES 3 ha. Hřiště a jeho zázemí nemá primárně přírodní funkci a ani se nepředpokládá její obnova. I po vyjmutí parcel č. 3790/1 a 3790/7 je velikost biocentra LBC 103 5,54 ha. Minimální velikost LBC 3 ha a **funkčnost ÚSES tak zůstává i po změně zachována**.

### 5. V území pod základní školou prověřit vymezení plochy vhodné pro sportoviště – atletický ovál.

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Upraven je rozsah ploch OV a BR-1 pod Základní školou, a to na základě těchto podkladů:

- Sportovní areál u ZŠ Černošice – dokumentace pro stavební povolení a provedení stavby (SPORTOVNÍ PROJEKTY, spol. s r.o., 02/2017) – podklad pro rozšíření plochy občanského vybavení (OV) vzhledem k plánovanému umístění atletického oválu a souvisejících terénních a stavebních úprav areálu
- Územní studie Pod školou (ARCHITEKTI QUADRATA, Ing. arch. Martin Žižka, 07/2015) – podklad pro prověření správnosti vymezení nové plochy občanského vybavení ve vztahu k plánované výstavbě rodinných domů

Změnou č. 2 je rozšířena plocha občanského vybavení zajišťující **možnost výstavby atletického oválu** v areálu ZŠ Černošice, řešení je doprovázeno úpravou podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách OV tak, aby byla umožněna vyšší míra zastavěnosti vzhledem k potřebným kapacitám občanského vybavení ve městě a umožnění dalšího rozvoje areálů občanského vybavení.

6. Provéřít rozsah území potřebný pro rekultivaci skládky U dubu a v případě potřeby vymezit pro toto využití odpovídající plochu.

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Byla upravena regulace ploch LR-1 a v souvislosti s tím i ZK a ZN. Odůvodněno podrobně přímo komplexním zdůvodnění přijatého řešení pod regulativy ploch LR, ZK a ZN ↓.

7. Provéřít vhodnost vymezených ploch občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) v zastavěném území a zastavitelných plochách, navrhnout jiné vhodnější využití popř. zařazení do jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití.

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splnila v poloze prověření tohoto požadavku. Požadavek se týká tří ploch OS-2 vymezených v původním ÚP:

- Plocha ve Strakonické ulici (náměstí 5. května) – po prověření je ponecháno její vymezení v plochách OS-2, neboť koncepčnímu řešení lokality musí předcházet **jednání s vlastníky** a nalezení vhodného budoucího způsobu využití (dle informací samosprávy města bude řešení této plochy předmětem další změny ÚP Černošice).
- Plocha za centrem Vráž – po prověření je ponechán režim ploch OS-2, především proto, aby byla **ochráněna** tato plocha **před možným zastavěním**, které bylo shledáno v blízkosti bytových domů u nového centra Vráž jako nevhodné. V ploše se nachází sportovní kurt, jehož využití je v současné době uspokojivé a ze strany jeho majitele nebyl uplatněn požadavek na jakoukoliv úpravu režimu této plochy.
- Plocha u bytových domů (čp. 1001 – 1008) v ulici Vrážská – po prověření je ponechán režim OS-2, především proto, že není zájmem města další zahuštění zástavby v této ploše. Plocha patří majitelům bytů v sousedních bytových domech, může jim sloužit jako bezprostřední prostor pro rekreaci a **není tak třeba jeho režim jakkoliv měnit**.

8. Provéřít možnosti využití vymezených ploch přírodních – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory (US-1) mezi stávající cyklostezkou a plochou občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) v okolí ČOV a sportparku z důvodu využití pro nepobytovou rekreaci popř. zařazení do jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití, např. do plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy, která by umožňovala umístění pěších komunikací, laviček, dětských a přírodních hřišť.

#### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Území kolem ČOV, betonárky a sportparku bylo komplexně přeřešeno. Bylo **zpřesněno vedení cyklostezky**, jejíž zázemí v ÚP neodpovídal jejímu reálnému umístění. Mezi cyklostezkou a sportparkem byla vymezena plocha zeleně ZN umožňující **propojení sportparku až k cyklostezce**. Dále byl pás ploch ZN vymezen podél cyklostezky. Tyto plochy umožňují **doplnění cyklostezky o různý mobiliář**, herní a sportovní prvky. Podél cyklostezky byl směrem k řece vymezen pás US-1, kde je funkční či částečně funkční vegetační doprovod vodního toku a litorální pásmo.

Plocha lokálního biocentra US-4 (v ÚP není uvedeno jeho číslo) byla zmenšena, tak aby vymezení ploch reflektovalo současné využití. Stávající biocentrum jsou částečně ruderalizovaná společenstva vlhkých luk, drobného fragmentu lužních lesů, intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů, izolační zeleně, skladu inertních materiálů a dětské hřiště. Část skladu inertních materiálů a pruh intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů a izolační zeleně je navržena na změnu z US-4 na nízku krajinnou zeleň (ZN). Úzký pruh částečně ruderalizovaného společenstva vlhkých luk a intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů podél stávající cyklostezky je navržena na změnu z US-4 na nízku krajinnou zeleň (ZN). Plocha dětského hřiště je navržena na změnu z US-4 na nízku krajinnou zeleň (ZN).

Díky těmto změnám je možné vytvořit zázemí cyklostezky pro nepobytovou rekreaci, **aniž by se narušila funkčnost ÚSES**. Dotčené biocentrum je svým charakterem složené z více společenstev. Minimální velikost složeného lokálního biocentra je 3 ha. Přerušování kontaktu regionálního biokoridoru a lokálního biocentra nepřesahuje 10 m. Toto přerušování je cyklostezkou a plochou nízké zeleně, které umožňují průchodnost pro organismy. Funkčnost ÚSES jako celku tak zůstává zachována.

9. Znovu prověřit nejvhodnější umístění protipovodňového valu, v případě potřeby upravit nebo přesunout pro toto využití vymezenou plochu vodní a vodohospodářskou (VP).

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Dle dohody s pořizovatelem nebylo řešeno, neboť neexistuje aktualizovaný podklad pro vymezení protipovodňových opatření. Projektování protipovodňových opatření představuje vysoce specializovanou činnost, která není standardní součástí územně plánovací činnosti.

*10. Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Obecný požadavek, který nevyvolal potřebu konkrétního řešení. V rámci Změny č. 2 byl respektován.

*11. Pro jednoznačnější výklad a používání územního plánu budou doplněny definice pojmů, zejména samostatný rodinný dům, dvojdom, podkrovi.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Pojmy podkrovi a dvojdom byly doplněny do definic pojmů. Problematika odlišení samostatných rodinných domů a „falešných dvojdomů“ byla dále řešena doplněním charakteru zástavby u regulativů většiny podskupin ploch BR. Detailně jsou tyto úpravy odůvodněny přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*12. V plochách bydlení prověřit mírné zvýšení přípustné zastavěnosti pro přízemní stavby rodinných domů tak, aby mohl vzniknout plnohodnotný přízemní objekt, aniž by se narušil charakter stávající zástavby.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Požadavek byl prověřen a na základě toho nezapracován. Regulativy ploch pro bydlení byly komplexně upraveny, nicméně nebylo cílem umožnit další zahušťování zástavby v těchto plochách, které by mohlo narušit stávající urbanistický charakter zástavby zahradního města a zvýšit zátěž veřejné infrastruktury. Podrobně je zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*13. V ploše bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) prověřit zákaz dělení stávajících pozemků za účelem nové výstavby a navrhnout nové podmínky odpovídající potřebné ochraně hodnotných vil.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Regulativy ploch BR-1/V a R-2/V byly upraveny, rigidní zákaz dělení pozemků byl zrušen a nahrazen minimální velikostí pozemků. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*14. V ploše bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (BR- 5) prověřit navržené podmínky, tak, aby využití odpovídalo možnostem daného území.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Režim této plochy byl rozdělen dle jednotlivých lokalit. V lokalitě Horka byly doplněny regulativy tak, aby byla zajištěna ochrana této dominanty města před nevhodnou zástavbou. Pro lokalitu Husova byl nastaven nový specifický režim plochy BR-7, přičemž jeho regulativy odpovídají plánované zástavbě, která má v plném rozsahu nahradit stávající zástavbu a jejíž výška (9,5 m) je stanovena nově nižší, než je výška stávající zástavby (10,2 m). Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*15. V plochách smíšených obytných prověřit možnost provádění změn dokončených staveb stávajících rodinných domů.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. V podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch smíšených obytných (SM-1, SM-2/Z) bylo doplněno přípustné využití o formulaci „bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě.“ Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*16. Pro všechny plochy bude upřesněno umístování hlavních a vedlejších staveb na pozemku. Zejména u ploch bydlení připustit umístění vedlejší stavby před povolením stavby hlavní.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. U všech ploch, kterých se to týkalo, byl upraven regulativ tak zamezující výstavbě vedlejších staveb, pokud na pozemku ještě nestojí stavba hlavní. Možnost umístění vedlejší stavby je vztažena pouze na souvislost s hlavním využitím plochy. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*17. Pro všechny plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách prověřit potřebnost stanovení charakteru zástavby, zejména rodinných domů.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Doplněny regulativy většiny podskupin ploch BR o nové pravidlo. Toto pravidlo požaduje respektovat urbanistický charakter zahradního města, který je nově definován. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*18. Pro menší pozemky do cca 800 m<sup>2</sup> prověřit stanovení koeficientu podlažnosti, popř. vztah výšky a velikosti pozemku.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Požadavek byl prověřen, nicméně vyhodnocen jako nevhodný. Omezit výšku staveb tam, kde je menší pozemek, by narušilo urbanistický ráz města daný zástavbou souměřitelných domů. Minimální odstupy staveb jsou ošetřeny v prováděcích vyhláškách stavebního zákona. Změna č. 2 ÚP Černošice navíc do ÚP doplňuje regulativ obsahující požadavek respektovat urbanistický charakter zahradního města, u kterého jsou mimo jiné popsány i dostatečné odstupy jednotlivých staveb vyplněné vzrostlou zelení.

*19. V plochách bydlení bude prověřena možnost využití stávajícího podkroví.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Možnost využití existujících podkroví i tam, kde stavba překračuje výškovou regulaci, byla ošetřena doplněním obecného výkladového pravidla. Toto pravidlo zakazuje retroaktivní výklad ÚP – regulace nastavená tímto ÚP se vztahuje jen na nově postavené stavby, případně jejich nástavby a přístavby. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*20. V plochách bydlení bude prověřeno nepřipustné využití pro vysílače mobilních operátorů.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Doplněno obecné výkladové pravidlo (umísťování TI a DI), kap. F). Z regulativů vyškrtnut příliš podrobný a obtížně aplikovatelný přívlástek „produkcující elektromagnetické záření nebezpečně ohrožující život a zdraví“. Tento přívlástek navíc nemíří na hlavní důvod nevhodnosti těchto staveb v prostředí města, a to jejich negativní zásah na urbanistický charakter. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*21. V plochách v záplavovém území bude prověřeno zrušení podmínky, že přízemí musí být situováno min. 50 cm nad úrovní záplavy Q100.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Upraveny regulativy ploch BR-1/Z, BR2-Z, OV/Z, OS/Z, SM-2/Z, SM-4/Z a upravena kap. E) odst. 9. Takto podrobné podmínky byly z regulativů vyškrtnuty, neboť jsou již pod podrobností ÚP dané stavebním zákonem (vztahují se k uspořádání staveb). Navíc tato pravidla nežádoucím způsobem zdvojovala pravidla daná přímo vodním zákonem. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*22. V plochách občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) prověřit zvýšení přípustné zastavěnosti tak, aby mohl být zvýšen podíl území využitelného pro hřiště.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Byl upraven regulativ ploch OS/Z zvýšením podílu zpevněných ploch z 55 % na 70 %. Zároveň byl ovšem doplněn limit možných záměrů tak, aby na rozsáhlých plochách OS/Z v Dolních Mokropsech nemohl vzniknout sportovní areál nežádoucím způsobem zatěžující tamní pozemní komunikace. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*23. Ve všech typech ploch dopravní infrastruktury umožnit využití pro pozemní komunikace i pro drážní dopravu.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Bylo doplněno obecné výkladové pravidlo (umístování TI a DI), kap. F). Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

#### *24. Provést aktualizaci zastavěného území obce.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Zastavěné území bylo aktualizováno k 14. 8. 2017; do zastavěného území byly zahrnuty veškeré nové pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří dle Katastru nemovitostí ČR včetně souvisejících pozemků, dále identifikované proluky (zejména dosud nevyužitá parcely obklopené zástavbou min. ze dvou stran) v souladu s § 58 stavebního zákona.

### Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

#### *25. Provést potřebný rozsah koridorů pro lávky přes Berounku zejména z pohledu vhodného napojení na stávající komunikace.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Vymezení lávek přes Berounku bylo Změnou č. 2 komplexně přeřešeno. Koridory pro tyto lávky byly rozšířeny a řešeny v režimu překryvné plochy Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení, pod regulativy nově vymezené plochy DS.k: koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka ↓.

#### *26. Upravit trasy cyklostezek podle stávajícího stavu a prověřit změnu trasy navržených cyklostezek v místě, kde je obtížné jejich vybudování.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Trasy cyklostezek na území Černošic byly prověřeny a upraveny v souladu s existujícím vymezením v těchto případech:

- Vedení existující cyklostezky A1 podél Berounky v Horních Černošicích – cyklostezka byla vymezena dle existujícího vedení v terénu, upravena byla plocha DS (plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace – vlastní cyklostezka) a navazující plochy ZN (plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny) umožňující rekreační využití pásu nebo vybraných ploch podél cyklostezky, a US-1 pro zajištění dostatečných parametrů přílehlého nadregionálního biokoridoru K56V/17.
- Vedení existující cyklostezky u železničního mostu (úsek cyklostezky vedené v cyklotrase č. 3) – dílčí úsek před nájездem na lávku v železničním mostu byl vymezen dle existujícího vedení v terénu úpravou plochy DS (plocha dopravní infrastruktury – pozemní komunikace); vymezena byla související plocha pro umístění vyhlídky v návaznosti na upravovaný úsek cyklostezky dle projektu „Odpočívadlo v ulici Na Skále, Černošice“ (Ing. arch. Jan Voltr, 02/2017).

#### *27. Provést rozsah navržených sběrných komunikací (ul. Zd. Lhoty) z pohledu jejich možného zkapacitnění a využití pro navržené zatřídění.*

### Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:

Změna č. 2 požadavek splňuje. Území Dolních Mokropsů bylo vyhodnoceno jako území převážně rekreačního, částečně rezidenčního charakteru. **Kapacita dopravní infrastruktury v tomto území odpovídá pouze mírné zátěži** spojené s tímto typem využití. V území se nepředpokládá žádný intenzivní rozvoj, který by mohl vygenerovat větší objem dopravní zátěže. Určité riziko bylo z tohoto pohledu shledáno v souvislosti s rozsáhlými plochami sportu OS/Z a do Změny č. 2 tak byla zakomponována úprava regulativu těchto ploch.

Na základě vyhodnocení popsaného výše tak byla koncepce dopravní infrastruktury vymezená v platném ÚP přehodnocena. Vymezení **ulic Zdeňka Lhoty a Topolská** jako sběrných komunikací nebylo shledáno důvodným a vzhledem k profilům těchto ulic, jejich šířkovému a prostorovému uspořádání (poloměry směrových oblouků) ani reálným. Tyto ulice tak byly **zařazeny do ulic místních obslužných komunikací kategorie „C“**. V souvislosti s tím je Změnou č. 2 navrženo vyřazení veřejně prospěšných staveb souvisejících se zvýšením kapacity ulice Zdeňka Lhoty. U nádraží v Dolních Mokropsech byla část plochy vymezená pro rozšíření ul. Zdeňka Lhoty přeřazena do ploch DS-1 určených primárně pro parkoviště – zde jako vhodná plocha pro rozšíření parkování v režimu P+R.



Jako jediná ulice v Dolních Mokropsech ponechaná v kategorii sběrných komunikací tak byla ponechána ulice Dr. Jánského. Tato ulice má už nyní větší dopravní význam vzhledem k tomu, že vede k mimoúrovňovému křížení železnice po kamenném mostu. Po ulici Dr. Jánského je vedena autobusová linka MHD. Do budoucna její význam pravděpodobně ještě poroste, dojde-li k úpravě vedení železnice na území městě Černošice, které by mělo mimo jiné spočívat v eliminaci úrovňového přejezdu na ul. Školní a vybudování mimoúrovňového podjezdu právě po ul. Dr. Jánského.

*28. Provéřit potřebnost podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech; přeřazení z územní rezervy do plochy pro dopravní infrastrukturu.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Podmínkou prověření podjezdu pod železniční tratí v ulici Dr. Jánského je v souladu s ÚP Černošice zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie). Potřebnost podjezdu dosud žádným podkladem nebyla zpochybněna, proto je zachováno jeho vymezení v ploše územní rezervy.

Vhodné řešení podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech bude prověřováno při projektování optimalizace železniční trati č. 171, přičemž definitivní řešení optimalizace bude zahrnuto v rámci další změny ÚP Černošice společně s návaznými potřebnými úpravami včetně případného dopravního řešení podjezdu.

*29. Provéřit vhodnost vymezených komunikací v lokalitě Na Pískách, zejména v místech, kde jsou komunikace navrženy přes stávající zahrady a podle koordinace s komunikacemi na území obce Kosoř.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Bylo prověřeno vedení komunikace vedoucí mezi plochami bydlení (BR-4) v lokalitě Na Pískách. Vzhledem k požadavku na stanovení flexibilnějšího režimu umístění této komunikace byla plocha DS nahrazena plochou BR-4. Režim ploch BR-4 umožňuje umístění obslužné komunikace, přičemž jejím nefixováním v ÚP Černošice se umožní prověření dalších variant parcelace dotčených pozemků.

*30. Provéřit navržené rozšíření ul. Tolstého na potřebné parametry.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Původní řešení v ÚP Černošice je nevyhovující – ulice je vymezena v nedostatečné šířce a v kategorii chodníky a pěší cesty (viz výkres č. 2. 4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava), přestože slouží jako přístupová komunikace k objektům rodinných domů. Stávající komunikace má proměnlivou šířku pohybující se okolo 2,5 m, která je nevyhovující nejen z hlediska požadavků právních předpisů a ČSN, ale zejména z nemožnosti průjezdu vozidel základních složek integrovaného záchranného systému nebo vozidel pro sběr a svoz komunálního odpadu. Změnou č. 2 je proto navrženo rozšíření ulice umožňující technickou úpravu komunikace v adekvátních šířkových parametrech.

*31. Navrhnout obnovu pěších cest i nová propojení, zejména propojení z Černošic podél potoka do Solopisk, propojení od silnice II/115 na hranici s k.ú. Dobřichovice směrem k bývalé skládce.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Byly upraveny regulativy ploch LR-1, ZK a ZN, tak aby umožnily umístění nových cest, a to v trasách, které vzejdou z podrobných studií či požadavků. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*32. Provéřit potřebný rozsah ploch občanského vybavení pro nový hřbitov.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Původní vymezení plochy OH pro umístění nového hřbitova bylo rozšířeno. Plocha pro hřbitov byla rozšířena směrem ke stávajícímu basketbalovému hřišti, a to na pozemky ve vlastnictví města. Pro zajištění dopravního přístupu ke hřbitovu je využita stávající komunikace ke hřišti umístěném v ploše OS-1, plocha OS-1 je redukována ve prospěch vymezení parkoviště (plocha DP-1) pro hřbitov i sportovní zařízení. Toto řešení nového napojení hřbitova je výhodnější oproti původnímu vymezení v ÚP Černošice s tím, že přístupová komunikace a parkoviště (přemístěné z okrajové polohy u lesa) budou zároveň sloužit využití sportovních ploch v lokalitě, budou tedy efektivněji využity a sníží náklady na budování další veřejné dopravní infrastruktury.

*33. Respektovat koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D215 - Optimalizace tratí Černošice - Beroun vymezenou v ZUR SK.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Obecný požadavek, návrhem změny respektován.

*34. Respektovat vodní cestu Berounka.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Obecný požadavek, návrhem změny respektován.

#### **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:**

*35. Provéřít rozsah vymezené plochy přírodní – územní systém ekologické stability (plocha US-1 a US-4) mezi stávající cyklostezkou a silnicí II/115 potřebný pro fungování navrženého USES, případně navrhnout jiné vhodné využití, např. přeřazení do plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy, která by umožňovala umístění pěších komunikací, laviček, dětských a přírodních hřišť.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. K úpravě lokality v okolí ČOV viz výše, bod 8 ↑.

Dále byl u areálu pláže přeřazen úzký pruh ploch US-1 do ploch 23. PP: Plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy. Tím se sjednotí režim v celém areálu a umožní bezproblémové rekreační využití předemtné lokality, jejíž přírodní funkce byla již v tuto chvíli potlačena.

Stávající využití plochy US-1 nově navrhované na plochy veřejného prostranství (PP) je polointenzivně sečený trvalý travní porost zejména ve vegetační době využívaný pro nepobytovou rekreaci. Nemá tak primárně přírodní funkci. Jeho přeřazení do ploch veřejných prostranství tak odpovídá stávající situaci. Minimální šířka osy nivního a vodního nadregionálního biokoridoru 40 m zůstane i po změně zachována. Vodní tok má v této lokalitě šíři 70 m a na protějším břehu je částečně funkční vegetační doprovod vodního toku a litorální pásma.

*36. Při stanovení funkčního využití budou respektovány podmínky zvláštní druhové ochrany podle § 49 a § 50 zákona č. 114/1992 Sb. Všechny skladebné prvky USES budou respektovat Zásady územního rozvoje a budou navrženy jako nezastavitelné. Budou respektovány ochranné podmínky vyhlášených památných stromů a bude dbáno na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Obecný požadavek, návrhem změny respektován.

#### **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezerv:**

*37. Není požadováno vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Požadavek návrhem změny respektován.

*38. Provéřít potřebnost podjezdu pod železniční tratí v Mokropsech; přeřazení z územní rezervy do plochy pro dopravní infrastrukturu.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje, viz výše vyhodnocení splnění požadavku č. 28.

*39. Provéřít potřebnost územní rezervy pro hřbitov.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Změnou č. 2 je upraveno vymezení plochy OH pro umístění hřbitova (viz výše požadavek č. 32). Vymezení územní rezervy bylo zachováno pro případné budoucí rozšíření nového hřbitova.

#### **Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:**

*40. Provéřít rozsah navržených veřejně prospěšných staveb pro vodní zdroje včetně jejich ochranných pásem a pro cyklostezky.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Trasy cyklostezek na území Černošic byly prověřeny a upraveny v souladu s existujícím vymezením, viz vyhodnocení splnění požadavku č. 26 výše. V návaznosti na tuto úpravu bylo upraveno také vymezení VPS D-10 Úprava situování cyklostezky.

Prověřen byl rozsah VPS s označením TI-01 Vodní zdroj Černošice, úpravou vymezení ploch TI/Z byl areál vodních zdrojů rozšířen dle existujícího oplocení, které sleduje průběh ochranných pásem. Dle nového rozsahu ploch TI/Z byla rozšířena také plocha VPS TI-01 a provedeny byly potřebné úpravy vedení lokálního biokoridoru ÚSES původně navrženém přes ochranné pásmo vodních zdrojů. Změnou č. 2 je zajištěn potřebný rozsah ploch pro ochranu a správu vodních zdrojů.

*41. Prověřit u všech navržených veřejně prospěšných staveb požadavek na předkupní právo.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Požadavek byl prověřen a ve vymezení předmětných VPS nebyly shledány žádné závady.

*42. Doplnit požadavky na obsah územních studií.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Doplněny podrobné požadavky na obsah územních studií v kap. J). Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*43. Koeficienty zastavění ploch SM – umožnit rekonstrukce tam, kde stávající stavby překračují regulativy.*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Možnost rekonstrukce objektů, které překračují výškovou regulaci, byla ošetřena doplněním obecného výkladového pravidla. Toto pravidlo zakazuje retroaktivní výklad ÚP – regulace nastavená tímto ÚP se vztahuje jen na nově postavené stavby, případně jejich nástavby a přístavby. Podrobně zdůvodněno přímo v komplexním zdůvodnění přijatého řešení ↓.

*44. Rozšíření plochy BR-1 (služebna městské policie).*

**Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice:**

Změna č. 2 požadavek splňuje. Plocha BR-1 byla rozšířena v rozsahu stávající zeleně se zpevněnými plochami pro odstavování vozidel Městské policie Černošice, která sídlí v sousedním objektu. Dle informací od samosprávy města se předpokládá přesunutí služebny do jiné lokality, proto stávající prostranství před služebnou postrádá další význam. Doplněním plochy BR-1 je do budoucna umožněno efektivnější využití pozemku původní městské služebny včetně souvisejícího prostranství např. pro vymezení dostatečně velké parcely pro rodinný dům.

## **D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona**

Změna č. 2 ÚP Černošice je zpracována jako invariantní.

## **D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Nebyl uplatněn postup dle § 51 odst. 3 stavebního zákona.

## **D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Nebyl uplatněn postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona.

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

Řešení Změny č. 2 ÚP Černošice nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územními plány sousedních obcí.

Určitý vztah k území sousední obce, a to konkrétně hlavního města Prahy, má nové řešení koridorů lávek přes Berounku. Oproti původnímu vymezení jsou koridory celkově rozšířeny, a navíc kónicky rozšířeny směrem k území Prahy. Tím se zlepšuje možnost koordinace umístění lávek na obou stranách břehu Berounky. Oproti stavu v platném ÚP Černošice jde o úpravu, která koordinaci využívání území s územím Prahy značně zjednodušuje.

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

Změna č. 2 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

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno vepsáním odůvodnění jednotlivých měněných částí textu Změny č. 2 ÚP Černošice vždy písmem *Calibri - kurzíva modře* přímo u příslušných měněných částí textu s vyznačením měněných částí oproti textu platného ÚP Černošice, přičemž text Změny č. 2 ÚP Černošice s vyznačením měněných částí je zpracován způsobem jako u změny textu zákona, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **tučným podtrženým červeným písmem**;
2. 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.

V případě, že v rámci Změny č. 2 ÚP Černošice dochází k úpravě pouze v grafické části a text se přitom nemění, je odůvodnění měněné části grafické části uvedeno u odpovídající neměněné části textu.

## a) vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k ~~1. 5. 2012~~ **14. 8. 2017**. 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.

### Odůvodnění aktualizace vymezení zastavěného území:

*Zastavěné území bylo aktualizováno k 14. 8. 2017; do zastavěného území byly zahrnuty veškeré nové pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří dle Katastru nemovitostí ČR včetně souvisejících pozemků, dále identifikované proluky (zejména dosud nevyužité parcely obklopené zástavbou minimálně ze dvou stran) v souladu s § 58 stavebního zákona.*

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

*Nemění se.*

## c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Město Černošice, obec s rozšířenou působností, je součástí pražského regionu se silnými vazbami na sousední Prahu. Zároveň je součástí mikroregionu Karlštejsko a regionu Dolní Berounka, je spádovou obcí pro některé okolní obce, které využívají jeho veřejnou infrastrukturu a zejména možnost přestupu na vlak. Černošice jsou také vyhledávanou destinací pro krátkodobou turistiku všeho druhu a pro rodinnou rekreaci. Velká část obyvatel v produktivním věku dojíždí za prací do sousední Prahy.

Východisky pro urbanistickou koncepci jsou:

- výrazná krajinná konfigurace na jihovýchodních svazích údolí Berounky s návětrnou polohou vzhledem k pražské aglomeraci
- blízkost města Prahy
- dobrá dostupnost železniční i automobilovou dopravou
- charakter rezidenčního zahradního města
- město i okolní příroda vhodné k rekreaci
- kvalitní zástavba
- řeka Berounka a lesní masivy vystupující nad městem jakožto významný fenomén místa

Negativní vlivy na rozvoj území má vedení dopravy do oblasti dolního Poberouní přes centrální část obce a dále skutečnost, že zejména školní, zdravotní, veřejná tělovýchovná a obchodní zařízení neodpovídají kapacitami a vybavením současným požadavkům. Nevyhovující je i stávající zástavba zasahující až ke břehu řeky v záplavovém území. Územní plán navrhuje odstranění nebo alespoň zmírnění těchto negativ formou stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Urbanistická koncepce bude vycházet z výše uvedených hodnot, bude je zachovávat, rozvíjet a vhodně doplňovat. Bude profilovat město tak, aby si podrželo svoji životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všech složek s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

Město nemělo vývoj obvyklý u jiných historicky vzniklých českých měst. Nevzniklo z jednoho krystalizačního jádra, ani jako správní těžiště okolního prostoru, ale postupným spojením několika samostatných obcí. Nemá klasický centrální prostor typu náměstí s radnicí, kostelem, tržištěm, kašnou. Navrhuje se proto takový prostor částečně nahradit novou výstavbou a přestavbou ve smíšené ploše v místě centra Karlštejská, zejména v souvislosti s výstavbou nové radnice a infrastrukturou dopravního uzlu.

### **Shrnutí základních principů pro rozvoj města:**

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou rodinnými domy

- zástavbou volných ploch doplnit urbanistickou strukturu obce při zachování či respektování místního genia loci
- charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů
- **chránit stávající charakter zástavby zahradního města**
- regulovat vhodně vznik podnikatelských provozoven, nejen plánovaným budováním lokálních center, ale umožněním drobné malovýroby a služeb v místech přirozených těžisek výstavby a dopravních os
- vymezením ploch podpořit rozvoj školství v kapacitách potřebných pro výsledný počet obyvatel
- vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla
- umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací (snížení vzdálenosti bydliště – pracoviště)
- novou organizací dopravy sledovat omezení negativních vlivů, zejména vlivu průjezdné dopravy na funkci sídla a životní prostředí
- doplněním technické infrastruktury zajistit zásobování pitnou vodou, odkanalizování všech lokalit katastru, hospodaření s dešťovými vodami, vytápění ekologickými palivy
- parkovými úpravami a veřejnými prostory v zastavitelných plochách podpořit charakter Černošic jako zahradního města
- založit systém veřejných cest s výsadbou doprovodné zeleně tam, kde to technické podmínky dovolí

Rozsah zastavitelných ploch se podstatně nemění. Vyplňují území katastru vyjma severovýchodní části katastru, kde jsou dosud pozemky zemědělské půdy a vyjma pozemků určených pro funkci lesa, situovaných v severozápadní části katastru.

Zastavitelné plochy jsou reprezentovány plochami s rozdílným způsobem využití – plochami bydlení, plochami rekreace, plochami občanského vybavení, plochami smíšenými obytnými, plochami dopravní a technické infrastruktury, plochami výrobními a skladovacími a jsou doplněny plochami sídelní zeleně. Zastavitelnost je vymezena, případně omezena, podmínkami prostorového a plošného uspořádání.

Plochy přestavby jsou navrženy v centru Karlštejnská, v centru Mokropsy, pro přestavbu železničního koridoru, v lokalitě U Cihelny na konci ulici Husovy, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb a v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

#### Odůvodnění doplnění ochrany stávajícího charakteru zástavby zahradního města

*Toto detailní doplnění základních zásad urbanistické koncepce vyplynulo z potřeby zesílení ochrany stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit jako charakter zahradního města. Zásadními znaky tohoto urbanistického charakteru je způsob uspořádání zástavby vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad. V tomto duchu byla mezi pojmy doplněna definice zahradního města.*

*Ochrana tohoto urbanistického charakteru je stanovena jak v základní urbanistické koncepci, tak je zároveň konkrétně vztažena i na režim vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Tento princip se dále projevuje i v úpravě některých konkrétních regulativů, např. zvětšením minimální velikosti pozemku v plochách tradiční vilové zástavby.*

### **1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)**

*V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se urbanistické koncepce jednotlivých částí města nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:*

#### Odůvodnění změny režimu ploch u ulice Radotínská:

*Změnou č. 2 je upraveno plošné uspořádání prostoru Horních Černošic mezi železnicí a silnicí (ulice Radotínská). Původně vymezené plochy pro bydlení (BR-1/Z) byly zařazeny do ploch smíšených obytných (SM2/Z). Tento režim umožňuje (po úpravě regulativů SM2/Z) **dosavadní existenci stávajících obytných domů, ovšem s předpokladem postupné konverze na území snášející vyšší zátěž z dopravy.** V dané lokalitě vzhledem k vysokým dopravním intenzitám na silnici II/115 a železniční trati č. 171 nelze do budoucna odpovědně zajistit a deklarovat kvalitní obytné prostředí v rámci ploch bydlení. Podstatou změny způsobu využití je iniciace a nasměrování budoucího rozvoje dotčeného území s nižším podílem bydlení*



a vyšším podílem víceúčelových staveb. Zároveň pro umožnění postupné nerestriktivní konverze území byly upraveny regulativy ploch SM-1 a SM-2/Z tak, aby umožňovaly budoucí existenci stávajících obytných domů včetně možnosti jejich rekonstrukce, nástaveb a přístaveb.

#### Odůvodnění změny režimu ploch původních vil u ulice Vrážská:

Změnou č. 2 byl prověřen rozsah vymezení původní vilové zástavby v plochách BR-1/V ve vztahu k reálné existenci původních vil s dochovanými charakteristickými parametry zastavenosti pozemku a velikosti parcely. Část původně vymezených ploch BR-1/V je v současné době využívána pro soudobé rodinné bydlení; v případě lokality pod Klatovskou dochází teprve v posledních letech k výstavbě na historicky stavebně nevyužitým severovýchodním svahu – vymezení v plochách BR-1/V zde proto postrádá význam z hlediska ochrany hodnot. Rozsah původní vilové zástavby byl prověřen v historických mapách města.

Současně se změnou vymezení ploch BR-1/V byly (dle výsledků analýzy původní vilové zástavby) upraveny podmínky využití a prostorového uspořádání ploch BR-1/V. Podrobně je prověření rozsahu ploch BR-1/V popsáno v odůvodnění úprav podmínek využití a prostorového uspořádání ploch BR-1/V, viz **Východiska pro zpřesnění vymezení původní vilové zástavby**.

## **2. Urbanistická koncepce jihovýchodní části sídla (Dolní Mokropsy)**

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

## **3. Urbanistická koncepce západní části sídla (Vráž)**

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se urbanistické koncepce jednotlivých částí města nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:

#### Odůvodnění rozšíření ploch pro bydlení u budovy Městské policie:

Změnou č. 2 je rozšířena plocha BR-1 v rozsahu stávající zeleně se zpevněnými plochami pro odstavování vozidel Městské policie Černošice, která sídlí v sousedním objektu. Dle informací od samosprávy města se předpokládá přesunutí služebny do jiné lokality, proto stávající prostranství před služebnou postrádá další význam. Doplněním plochy BR-1 je do budoucna umožněno efektivnější využití pozemku původní městské služebny včetně souvisejícího prostranství např. pro vymezení dostatečně velké parcely pro rodinný dům.

## **4. Zastavitelné plochy**

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se urbanistické koncepce vymezení zastavitelných ploch města nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:

#### Odůvodnění vymezení plochy pro bydlení u ulice Kollárova:

Na základě požadavku č. 3 Zprávy u uplatňování ÚP Černošice, která obsahovala zadání Změny č. 2 ÚP Černošice, je vymezena zastavitelná plocha bydlení (BR-1) podél ulice Kollárova. Tím je tato ulice urbanisticky dokončena. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova, namísto méně vhodného rozvoje „na zelené louce“ s nutností vybudování kompletní veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 2 ÚP Černošice vymezuje původní řešení dotčené plochy v ÚP Černošice a potvrzuje vhodnost a správnost umístění plochy bydlení ve vztahu k výše uvedenému, a dále v souvislostech okolního navrhovaného rozvoje v zastavitelných plochách dle platného ÚP. Na plochu BR-1 navazuje ve výšce ulic Husova a Smetanova plocha OV pro umístění školky, podél ulice Husova dochází v posledních letech k výstavbě rodinných domů, ulice Foglarova navazující západně na ulici Kollárova je postupně zastavována rodinnými domy (realizován je také objekt sportovních aktivit v ploše OS-3 sousedící s dotčenou plochou BR-1 přes ulici Smetanovu). Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách **je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužitých severní strany Kollárovy ulice**. S ohledem na efektivní využívání (budoucího) zastavěného území je nežádoucí ponechat dotčenou plochu ve stávajícím způsobu využití OS-2 zejména z důvodu nemožnosti hospodárně využít existující

infrastrukturu v ulici Kollárova při vědomí, že v nejbližším okolí je vymezeno dostatečné množství jiných sportovních ploch.

## 5. Plochy přestavby

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

## 6. Koridory

**Koridory jsou vymezeny pro nové pěší a cyklistické lávky přes řeku Berouнку, mezi Dolními Mokropsy a Všenory, mezi Dolními Mokropsy a Kazínem a mezi Dolními Mokropsy a Lipenci.**

Odůvodnění vymezení koridorů pěších a cyklistických lávek:

Změna č. 2 ÚP Černošice vymezuje kromě ploch zastavitelných a ploch přestavby nově také koridory ve smyslu § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona, konkrétně pak koridory dopravní infrastruktury pro umístění pěších a cyklistických lávek přes řeku Berouнку. Z toho důvodu jsou koridory doplněny do textu ÚP.

Doplnění regulativu souvisí s přeřešením ÚP z pohledu umístění lávek přes Berouнку. Metodicky nejednotné vymezení lávek v platném ÚP bylo nahrazeno vymezením koridorů pro tyto lávky jakožto překryvného prvku ve smyslu § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Koridory představují plochu, v rámci níž je možné po zpřesnění podrobnou projektovou dokumentací předmětnou liniovou dopravní stavbu umístit v nevhodnější poloze s tím, že se předpokládá využití vždy jen části plochy koridoru. Koridorem je tak v územním plánu vytvořena potřebná vůle pro zpřesnění trasy a konkrétních plošných nároků na předmětné liniové dopravní stavby lávek. Režim koridoru tedy umožňuje zpřesnění umístění lávky v tomto koridoru v nevhodnější možné poloze. Pod překryvným koridorem vyznačeným průhlednou šrafovou zůstávají vyznačeny plochy s rozdílným způsobem využití, které se uplatní po realizaci staveb, pro které je koridor vymezen. V plochách nedotčených realizací lávky uvnitř koridoru bude po realizaci lávky možné rozhodovat v území podle způsobu využití stanoveného pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté koridorem.

Koridory byly vymezeny v dostatečné šířce min. 50 m, aby umožnily zpřesnění umístění lávky při zohlednění konkrétních podmínek v území. Směrem na druhý břeh byly navíc koridory kónicky rozšířeny, a vytvářejí tak flexibilnější možnost pro zaústění lávky na protějším břehu, mimo správní území města Černošice.

## 6.7. Systém sídelní zeleně

Koncepce rozvoje počítá s ponecháním stávajících ploch zeleně uvnitř sídla.

Sídelní zeleň veřejně přístupná je v zastavěném území a zastavitelných plochách zastoupena především zelení městskou parkovou nebo parkově upravenou, a dále jako zeleň pásová - doprovodná na veřejných komunikacích. Tam, kde to je prostorově možné, je oboustranně podél komunikací navržen pás doprovodné zeleně (stromořadí, aleje, nebo alespoň keřový nebo travní porost). Vymezení ploch zeleně je obsaženo v ploše PP (plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň: parky, parkově upravené plochy). Jedná se zejména o lokality mimo nezastavěné území, na kterých jsou lesní pozemky nově navrženy jako plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň.

Urbanistická koncepce je obsažena ve výkrese č. 2.2. Hlavní výkres, vymezení zastavitelných ploch, a ploch přestavby **a koridorů** je ve výkrese č. 2.1. Výkres základního členění území, plochy sídelní zeleně jsou rovněž ve výkrese č. 2.2. Hlavní výkres.

Odůvodnění přečíslování bodu:

*Jde pouze o přečíslení a technickou úpravu textu v návaznosti na doplnění nového bodu 6 výše.*

## d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Veřejná infrastruktura je navržena pro tyto počty obyvatel: současný stav cca 6 600 až 6 800 (z toho 6 400 trvale hlášených) obyvatel. Předpoklad konečného stavu 7 600 obyvatel, spádová oblast (pro některé druhy veřejné infrastruktury) cca dalších 200 obyvatel.

Veřejná infrastruktura obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení, veřejná prostranství.

## 1. Dopravní infrastruktura

Dominantní úlohu na území města hraje doprava automobilová a železniční, jejichž vzájemná kolize (úrovňové křížení) při průjezdu sídlem je jedním z hlavních problémů.

### 1.1. Železniční doprava

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

### 1.2. Silniční automobilová doprava

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

### 1.3. Síť místních a účelových komunikací

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce veřejné infrastruktury nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:

#### Odůvodnění vyřazení ulic Zdeňka Lhoty a Topolské z kategorie sběrných komunikací:

Území Dolních Mokropsů bylo vyhodnoceno jako území převážně rekreačního, částečně rezidenčního charakteru. Kapacita dopravní infrastruktury v tomto území odpovídá pouze mírné zátěži spojené s tímto typem využití. V území se nepředpokládá žádný intenzivní rozvoj, který by mohl vygenerovat větší objem dopravní zátěže. Určité riziko bylo z tohoto pohledu shledáno v souvislosti s rozsáhlými plochami sportu OS/Z a do Změny č. 2 tak byla zakomponována úprava regulativu těchto ploch vylučující budoucí zásadní nárůst generované dopravy.

Na základě vyhodnocení popsaného výše tak byla koncepce dopravní infrastruktury vymezená v platném ÚP přehodnocena. Vymezení ulic Zdeňka Lhoty a Topolské jako sběrných komunikací nebylo shledáno důvodným a vzhledem k profilům těchto ulic, jejich šířkovému a prostorovému uspořádání (poloměry směrových oblouků) ani reálným. Tyto ulice tak byly **zařazeny do ulic místních obslužných komunikací kategorie „C“**. V souvislosti s tím je Změnou č. 2 navrženo vyřazení veřejně prospěšných staveb souvisejících se zvýšením kapacity ulice Zdeňka Lhoty. U nádraží v Dolních Mokropsech byla část plochy vymezená pro rozšíření ul. Zdeňka Lhoty přeřazena do ploch DS-1 určených primárně pro parkoviště – zde jako vhodná plocha pro rozšíření parkování v režimu P+R.

Jako jediná ulice v Dolních Mokropsech ponechaná v kategorii sběrných komunikací tak byla ponechána ulice Dr. Jánského. Tato ulice má už nyní větší dopravní význam vzhledem k tomu, že vede k mimoúrovňovému křížení železnice po kamenném mostu. Po ulici Dr. Jánského je vedena autobusová linka MHD. Do budoucna její význam pravděpodobně ještě poroste, dojde-li k úpravě vedení železnice na území městě Černošice, které by mělo mimo jiné spočívat v eliminaci úrovňového přejezdu na ul. Školní a vybudování mimoúrovňového podjezdu právě po ul. Dr. Jánského.

#### Odůvodnění vyřazení místní komunikace v lokalitě Na Pískách:

Změnou č. 2 bylo prověřeno vedení komunikace vedoucí mezi plochami bydlení (BR-4) v lokalitě Na Pískách. Vzhledem k požadavku na stanovení flexibilnějšího režimu umístění této komunikace byla plocha DS nahrazena plochou BR-4. Režim ploch BR-4 umožňuje umístění obslužné komunikace, přičemž jejím nefixováním v ÚP Černošice se umožní prověření dalších variant parcelace dotčených pozemků.

#### Odůvodnění rozšíření ulice Tolstého:

Změnou č. 2 bylo prověřeno navržení rozšíření ul. Tolstého na potřebné parametry. Bylo zjištěno, že původní řešení v ÚP Černošice je nevyhovující – ulice je vymezena v nedostatečné šířce a v kategorii chodníky a pěší cesty (viz výkres č. 2. 4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava), přestože slouží jako přístupová komunikace k objektům rodinných domů. Stávající komunikace má proměnlivou šířku pohybující se okolo 2,5 m, která je nevyhovující nejen z hlediska požadavků právních předpisů a ČSN 73 6110, ale zejména z nemožnosti průjezdu vozidel základních složek integrovaného záchranného systému nebo vozidel pro sběr a svoz komunálního odpadu.

Změnou č. 2 je proto navrženo rozšíření ulice umožňující technickou úpravu komunikace v adekvátních parametrech.

### 1.4. Doprava v klidu

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce veřejné infrastruktury nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci

odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projevily pouze v grafické části:

Odůvodnění vymezení nového parkoviště u železniční stanice Dolní Mokropsy:

Změnou č. 2 byla ulice Zdeňka Lhoty vyřazena z kategorie sběrných komunikací. Tím se uvolnil prostor v blízkosti železniční stanice Dolní Mokropsy, který byl využit pro vymezení plochy parkoviště. Toto parkoviště má potenciál posílit využití železnice, a to v režimu Park & Ride.

### **1.5. Cyklistická a pěší doprava**

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se urbanistické koncepce jednotlivých částí města nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projevily pouze v grafické části:

Odůvodnění úprav trasy cyklostezky v Horních Černošicích a u železničního mostu:

Změnou č. 2 byly prověřeny a upraveny trasy cyklostezek na území Černošic v souladu s existujícím vymezením v těchto případech:

- vedení existující cyklostezky A1 podél Berounky v Horních Černošicích – cyklostezka byla vymezena dle existujícího vedení v terénu, upravena byla plocha DS (plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace - vlastní cyklostezka) a navazující plochy ZN (plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny), OS/Z (plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území) umožňující rekreační využití pásu nebo vybraných ploch podél cyklostezky, a US-1 pro zajištění dostatečných parametrů přilehlého nadregionálního biokoridoru K56V/17.
- vedení existující cyklostezky u železničního mostu (úsek cyklostezky vedené v cyklotrase č. 3) – dílčí úsek před nájezdem na lávku v železničním mostu byl vymezen dle existujícího vedení v terénu úpravou plochy DS (plocha dopravní infrastruktury – pozemní komunikace); vymezena byla související plocha pro umístění vyhlídky v návaznosti na upravovaný úsek cyklostezky dle projektu „Odpočívadlo v ulici Na Skále, Černošice“ (Ing. arch. Jan Voltr, 02/2017)

## **2. Technická infrastruktura**

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce technické infrastruktury nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projevily pouze v grafické části:

Odůvodnění rozšíření plochy pro areál vodních zdrojů:

Změnou č. 2 byl prověřen rozsah VPS s označením TI-01 Vodní zdroj Černošice. Úpravou vymezení ploch TI/Z byl areál vodních zdrojů rozšířen dle existujícího oplocení, které sleduje průběh ochranných pásem. Dle nového rozsahu ploch TI/Z byla rozšířena také plocha VPS TI-01 a provedeny byly potřebné úpravy vedení lokálního biokoridoru ÚSES původně navrženém přes ochranné pásmo vodních zdrojů. Změnou č. 2 je zajištěn potřebný rozsah ploch pro ochranu a správu vodních zdrojů.

## **3. Občanské vybavení**

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce veřejné infrastruktury nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projevily pouze v grafické části:

Odůvodnění rozšíření plochy pro areál školy:

Změnou č. 2 byl upraven rozsah ploch OV a BR-1 pod Základní školou, a to na základě těchto podkladů:

- Sportovní areál u ZŠ Černošice – dokumentace pro stavební povolení a provedení stavby (SPORTOVNÍ PROJEKTY, spol. s r.o., 02/2017) – podklad pro rozšíření plochy občanského vybavení (OV) vzhledem k plánovanému umístění atletického oválu a souvisejících terénních a stavebních úprav areálu

- Územní studie Pod školou (ARCHITEKTI QUADRATA, Ing. arch. Martin Žížka, 07/2015) – podklad pro prověření správnosti vymezení nové plochy občanského vybavení ve vztahu k plánované výstavbě rodinných domů

Změnou č. 2 je rozšířena plocha občanského vybavení zajišťující **možnost výstavby atletického oválu** v areálu ZŠ Černošice, řešení je doprovázeno úpravou podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách OV tak, aby byla umožněna vyšší míra zastavěnosti vzhledem k potřebným kapacitám občanského vybavení ve městě a umožnění dalšího rozvoje areálů občanského vybavení.

#### Odůvodnění rozšíření plochy pro nový hřbitov:

Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení plochy pro nový hřbitov v Horních Černošicích. Původní vymezení plochy OH pro umístění nového hřbitova bylo rozšířeno. **Plocha pro hřbitov byla rozšířena** směrem ke stávajícímu basketbalovému hřišti, a to na pozemky ve vlastnictví města. Pro zajištění dopravního přístupu ke hřbitovu je využita stávající komunikace ke hřišti umístěnému v ploše OS-1, plocha OS-1 je redukována ve prospěch vymezení parkoviště (plocha DP-1) pro hřbitov i sportovní zařízení. Toto řešení nového napojení hřbitova je výhodnější oproti původnímu vymezení v ÚP Černošice s tím, že přístupová komunikace a parkoviště (přemístěné z okrajové polohy u lesa) budou zároveň sloužit využití sportovních ploch v lokalitě, budou tedy efektivněji využity a sníží náklady na budování další veřejné dopravní infrastruktury.

#### **4. Veřejná prostranství**

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

### **e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, rekreace, ochrana před povodněmi**

#### **5. Územní systém ekologické stability**

V rámci popisné psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce uspořádání krajiny nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:

#### Odůvodnění vyjmutí hřiště z plochy biocentra LBC 103:

Změnou č. 2 bylo upraveno plošné uspořádání prostoru hřiště nacházejícího v ploše biocentra LBC 103. Na základě provedeného průzkumu území bylo shledáno, že na pozemcích p. č. 3790/1 a 3790/7 se nachází hřiště zcela neodpovídající účelu, pro který je vymezován ÚSES. Hřiště se na pozemcích nachází historicky a jeho převedení do ploch sportu OS/Z a vyjmutí z plochy biocentra představuje pouze potvrzení reálného stavu v území.

Současné využití parcel č. 3790/1 a 3790/7 je převážně hřiště a jeho zázemí. Ostatní části lokálního biocentra LBC 103 jsou převážně lučním společenstvím a ruderalním společenstvím na orné půdě ponechané ladem. Minimální velikost lučního lokálního biocentra je dle metodiky ÚSES 3 ha. Hřiště a jeho zázemí nemá primárně přírodní funkci a ani se nepřepokládá její obnova. I po vyjmutí parcel č. 3790/1 a 3790/7 je velikost biocentra LBC 103 5,54 ha. Minimální velikost LBC a **funkčnost ÚSES tak zůstává i po změně zachována.**

#### Odůvodnění úprav prvků ÚSES u betonárky a na pláži:

Změnou č. 2 byl upraven režim prvků ÚSES na území města Černošice. Kompletně bylo přeřešeno území kolem ČOV, betonárky a sportparku. Bylo **zpřesněno vedení cyklostezky**, jejíž reálné umístění neodpovídalo zázemí v ÚP. Mezi cyklostezkou a sportparkem byla vymezena plocha ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, umožňující propojení sportparku a cyklostezky. Dále byl podél cyklostezky vymezen pás těchto ploch ZN. Tyto plochy umožňují **doplnění cyklostezky o různý mobiliář**, herní a sportovní prvky. Podél cyklostezky byl směrem k řece vymezen pás US-1, kde je funkční či částečně funkční vegetační doprovod vodního toku a litorální pásma.

Plocha lokálního biocentra US-4 (v ÚP není uvedeno jeho číslo) byla zmenšena, tak aby vymezení ploch reflektovalo současné využití. Stávající biocentrum jsou částečně ruderalizovaná společenstva vlhkých luk, drobného fragmentu lužních lesů, intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů, izolační zeleně, skladu inertních materiálů a dětské hřiště. Část skladu inertních materiálů v návaznosti na plochu sportu (OS/Z) je navržena na změnu US-4 na OS/Z. Část skladu inertních materiálů a pruh intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů a izolační zeleně je

navržena na změnu z US-4 na nízkou krajinnou zeleň (ZN). Úzký pruh částečně ruderalizovaného společenstva vlhkých luk a intenzivněji sečených mezofilních trvalých travních porostů podél stávající cyklostezky je navržena na změnu z US-4 na nízkou krajinnou zeleň (ZN). Plocha dětského hřiště je navržena na změnu z US-4 na nízkou krajinnou zeleň (ZN).

Díky těmto změnám je možné vytvořit zázemí cyklostezky pro nepobytovou rekreaci, aniž by se narušila funkčnost ÚSES. Dotčené biocentrum je svým charakterem složené z více společenstev. Minimální velikost složeného lokálního biocentra je 3 ha. Přerušeni kontaktu regionálního biokoridoru a lokálního biocentra nepřesahuje 10 m. Toto přerušeni je cyklostezkou a plochou nízké zeleně, které umožňují průchodnost pro organismy. **Funkčnost ÚSES jako celku tak zůstává zachována.**

Dále byl u **areálu pláže** přeřazen úzký pruh ploch US-1 do ploch 23. PP: Plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy. Tím se **sjednotí režim v celém areálu** a umožní bezproblémové rekreační využití předemtné lokality, jejíž přírodní funkce byla již v tuto chvíli potlačena.

Stávající využití plochy US-1 nově navrhované na plochy veřejného prostranství (PP) je polointenzivně sečený trvalý travní porost zejména ve vegetační době využíváný pro nepobytovou rekreaci. Nemá tak primárně přírodní funkci. Jeho přeřazení do ploch veřejných prostranství tak odpovídá stávající situaci. Minimální šířku osy nivního a vodního nadregionálního biokoridoru 40 m zůstane i po změně zachována. Vodní tok má v této lokalitě šíři 70 m a na protějším břehu je částečně funkční vegetační doprovod vodního toku a litorální pásmo.

Odůvodnění přeložení biokoridoru ÚL LBK 66:

Změnou č. 2 byl prověřen rozsah VPS s označením TI-01 Vodní zdroj Černošice. Úpravou vymezení ploch TI/Z byl **areál vodních zdrojů rozšířen dle existujícího oplocení**, které sleduje průběh ochranných pásem. Dle nového rozsahu ploch TI/Z byla rozšířena také plocha VPS TI-01 a provedeny byly potřebné úpravy vedení lokálního biokoridoru ÚSES ÚL LBK 66 původně navrženém přes ochranné pásmo vodních zdrojů. Úprava vedení tohoto biokoridoru tak vyplynula z průzkumu skutečného stavu území, zjištění faktického přerušeni biokoridoru a nemožnosti toto přerušeni v původně vymezeném koridoru řešit.

## 6. Prostupnost krajiny

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

## 7. Protierozní opatření

Změnou č. 2 ÚP Černošice se koncepce nemění.

## 8. Rekreace

V rámci popisně psané závazné části ÚP Černošice týkající se koncepce uspořádání krajiny nebylo nutné v reakci na dílčí změny plošného a prostorového uspořádání provedené ve Změně č. 2 ÚP Černošice platný text měnit. V rámci odůvodnění komplexního řešení je tak uvedeno vysvětlení a popis jednotlivých úprav ÚP Černošice, které se projeví pouze v grafické části:

Odůvodnění úprav ploch na pláži:

Změnou č. 2 byl u areálu pláže přeřazen úzký pruh ploch US-1 do ploch 23. PP: Plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy. Tím se **sjednotí režim v celém areálu** a umožní bezproblémové rekreační využití předemtné lokality, jejíž přírodní funkce byla již v tuto chvíli potlačena.

Odůvodnění úprav trasy cyklostezky v Horních Černošicích a u železničního mostu:

Změnou č. 2 byly prověřeny a upraveny trasy cyklostezek na území Černošic v souladu s existujícím vymezením v těchto případech:

- vedení existující cyklostezky A1 podél Berounky v Horních Černošicích – cyklostezka byla vymezena dle existujícího vedení v terénu, upravena byla plocha DS (plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace - vlastní cyklostezka) a navazující plochy ZN (plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny), OS/Z (plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území) umožňující rekreační využití pásu nebo vybraných ploch podél cyklostezky, a US-1 pro zajištění dostatečných parametrů přilehlého nadregionálního biokoridoru K56V/17
- vedení existující cyklostezky u železničního mostu (úsek cyklostezky vedené v cyklotrase č. 3) – dílčí úsek před nájezdem na lávku v železničním mostu byl vymezen dle existujícího vedení v terénu úpravou plochy DS (plocha

*dopravní infrastruktury – pozemní komunikace); vymezena byla související plocha pro umístění vyhlídky v návaznosti na upravovaný úsek cyklostezky dle projektu „Odpočívadlo v ulici Na Skále, Černošice“ (Ing. arch. Jan Voltr, 02/2017)*

## 9. Ochrana před povodněmi

Část katastru je v záplavovém území, většinu tohoto území nelze z technických důvodů a z důvodů ochrany přírody a krajiny ochránit před rozlivem záplavových vod. Jedná se zejména o část Mokropsy, se stávající zástavbou rodinnými domy a se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci. Výstavba je možná v plochách bydlení BR-1/Z, BR-2/Z a v plochách smíšených obytných SM-4/Z, chatové osady nebudou rozšiřovány - naopak se předpokládá jejich postupný úbytek zejména v aktivní zóně podél řeky. Volné plochy budou určeny pro rozšíření krajiny podél řeky a pro rekreační sport. Situování staveb a jejich změn v záplavovém území je omezeno podmínkami uvedenými u jednotlivých typů ploch.

V záplavovém území bude usilováno o eliminaci staveb tvořících překážku vodního toku a rozlivu vod (například vedlejších staveb, skládek otopu, materiálů, rozebíratelné oplocení).

~~Stavby by měly být řešeny tak, aby škody na majetku způsobené záplavou byly co nejmenší, úroveň podlahy prvního nadzemního podlaží novostaveb musí být situována minimálně 50 cm nad hladinou záplavy Q100.~~

Navrhuje se ochrana stávající zástavby před záplavou v severovýchodní části katastrálního území, a to tvarováním terénu mezi ulicí Radotínská a řekou Berouňkou nebo situováním plného oplocení a mobilních prvků v místech, která tvarování terénu již neumožňují.

*Odůvodnění úpravy režimu povolování staveb v záplavovém území:*

*Změnou č. 2 bylo provedeno zjednodušení regulace výstavby v záplavových územích. Režim povolování staveb v záplavových územích stanoví zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění (vodní zákon). Ten ve svém ustanovení § 67 odst. 3 formuluje pravidlo, že mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit opatřením obecné povahy omezující podmínky. Při změně podmínek je může stejným postupem změnit nebo zrušit. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena. V ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) je vodoprávním úřadům přiřazena kompetence udělovat závazná stanoviska ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích.*

*Vodní zákon tedy přiřadil kompetenci regulovat výstavbu v záplavovém území vodoprávním úřadům, které jí mohou vykonávat buď na základě jednotlivých závazných stanovisek, nebo zakotvením podmínek do opatření obecné povahy, kterým se stanoví záplavové území. Není tedy vhodné ani žádoucí tuto regulaci suplovat v územním plánu. Její vztahování na jednotlivé plochy neodpovídá přesně hranici záplavového území. Navíc tato hranice se může operativně měnit, dojde-li k úpravám podmínek v korytu řeky či přepočtení povodňového modelu s ohledem na změny podmínek v povodí a v návaznosti na to bude aktualizováno stanovení záplavového území a předmětné opatření obecné povahy, kterým se vydává.*

*Vedle toho je třeba předmětnou úpravu opřít o požadavek na přiměřenou podrobnost regulace, která má být obsažena v územním plánu pořizovaném v měřítku 1:5000. V tomto měřítku nelze zachytit různorodé situace, které mohou v plochách v záplavovém území nastat. Stavební řešení některých staveb může řešit problém záplav odlišně, než jak je v platném ÚP plošně předepsáno (vodovzdorné podlaží, průtočné podlaží apod.). Operovat v ÚP s pojmy vztahujícími se na vnitřní uspořádání staveb je v rozporu se zákonem danou podrobností územního plánu.*

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a jsou nad mapou katastru nemovitostí zaznamenány ohraničením, transparentní barevností a označením kódem složeným z velkých písmen a případně čísla v hlavním výkresu územního plánu.

Pro tyto plochy jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v členění odstavců Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání.

V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označení.

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy bydlení</b>	
BR-1	Plochy bydlení - v rodinných domech
BR-1/V	Plochy bydlení - původní vilová zástavba
BR-1/Ř	Plochy bydlení - stávající řadová zástavba
BR-1/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech v záplavovém území
BR-2	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BR-2/V	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba
BR-2/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území
BR-3	Plochy bydlení - v rodinných domech na okraji sídla
BR-4	Plochy bydlení - v rodinných domech v CHKO
BR-5	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu ( <b>Husova</b> , Horka)
BR-6	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Slunečná
<b>BR-7</b>	<b><u>Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)</u></b>
BS-1	Plochy bydlení - v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BS-2	Plochy bydlení - v bytových domech
<b>Plochy rekreace</b>	
IR	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
IR/Z	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území
<b>Plochy občanského vybavení</b>	
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OV/Z	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, v záplavovém území
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby
OS-1	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav
OS-2	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav
OS-3	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality
OS/Z	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy



značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy smíšené obytné</b>	
SM-1	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Karlštejská
SM-2/Z	Plochy smíšené obytné - smíšená zóna Černošice sever, v záplavovém území
SM-3	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Vráž
SM-4,	Plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM-5	Plochy smíšené obytné - městské, smíšená zóna U Koníčků
SM-6	Plochy smíšené obytné
SM-7	Plochy smíšené obytné - městské
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	
DS	Plochy dopravní infrastruktury - pozemní komunikace
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury - ostatní
DP-2/Z	Plochy dopravní infrastruktury - ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území
<b>DP-3</b>	<b><u>Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily</u></b>
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní
<b>Plochy technické infrastruktury</b>	
TI, TI/Z	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě, vně a v záplavovém území
TO, TO/Z	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady, vně a v záplavovém území
Plochy výroby a skladování	
VN/Z	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území
<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	
VP	Plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES
<b>Plochy zemědělské</b>	
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů
<b>Plochy lesní</b>	
LR-1	Plochy lesní
LR-2	Plochy lesní - s možností staveb lesního hospodářství
<b>Plochy přírodní</b>	
ÚS-1	Plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory
ÚS-2	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory v místě vodního toku
ÚS-3	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, regionální biocentra
ÚS-4	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra
US-5	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra v místě vodního toku
US-6	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biokoridory
<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny
<b><u>Koridory dopravní infrastruktury</u></b>	
<b>DS.k</b>	<b><u>koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka</u></b>

*Odůvodnění doplnění nových kategorií ploch a koridorů:*

*Byly doplněny dva typy ploch s rozdílným způsobem využití BR-7 a DP-3 a jeden koridor dopravní infrastruktury. Detailně odůvodněno pod regulativy nově doplněných typů ploch a koridoru.*

#### **Vymezení některých pojmů:**

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

**Atika** je stavebním architektonickým prvkem, který prodlužuje fasádu budovy nad hlavní římsu tak, že opticky zvyšuje budovu a pro pohled z ulice zakrývá střechu.

**Víceúčelová stavba** je stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, zdravotnickému, apod.), a zároveň méně než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

**Stavba malého ubytovacího zařízení** je stavbou pro přechodné ubytování do 20 lůžek.

**Služební byt** je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které zde vykonávají stálou správu nebo službu.

**Drobná provozovna** je stavbou zajišťující v daném území drobné nevýrobní i výrobní služby (například v kancelářích, rukodělné malé dílny).

**Hala** je stavbou velkého objemu s nečleněnou fasádou, který primárně neslouží pro bydlení nebo ubytování osob (například výrobní, skladovací, obchodní, sportovní hala).

**Logistické areály** jsou areály pro specializovaná skladovací a distribuční zařízení bez přímé územní vazby na výrobní podniky, zahrnující stavby i skladovací plochy, případně nádrže.

**Maloobchodní zařízení** je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji spotřebiteli.

**Drobná nerušící výroba** je malosériová nerušící výroba, malovýroba (například dílna, provozovna), která svým charakterem a kapacitou nemění charakter území vyjádřený hlavním využitím a neklade zvýšené nároky na zátěž území včetně zátěže dopravní.

**Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a negativními vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území.

**Nerušící služby** jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území.

**Obslužná činnost nevýrobního charakteru** je službou obyvatelům nevyžadující speciální zázemí pro situování výrobních a opravárenských zařízení (dílnu).

**Plocha pro neorganizovaný sport** je volně přístupná plocha bez objektů, na které lze rekreačně individuálně sportovat.

**Podkroví je přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem v rozmezí 10° - 60°), v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.**

*Odůvodnění doplnění definice podkroví:*

*Byla doplněna definice podkroví, jejíž absence způsobovala výkladové obtíže. Maximální sklon šikmé střechy zamezuje spekulativním mansardám, stejně tak spekulativnímu navýšení domu zabraňuje maximální výška obvodových stěn v podkrovním podlaží.*

**Pobytová louka** je plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační aktivity, které nevyžadují zázemí.

**Rostlý terén** je konfigurace terénu před zahájením výstavby na pozemku zpravidla umožňující zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod, který může být výstavbou změněn na terén výškově (tvarově) upravený. Rostlý terén v přímém kontaktu se stavbou (stávající nebo navrhovanou) je přiléhajícím rostlým terénem.

**Upravený terén** je uměle vytvořeným terénem upravujícím niveletu rostlého terénu na staveništi (v okolí stavby).

**Sběrný odpadů** jsou provozovny pro výkup a dočasné uložení stanoveného druhu odpadů (surovin).

**Nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury** jsou stavby situované mimo plochy dopravní a technické infrastruktury, uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití, které slouží k umístění nezbytných plošných zařízení dopravní a technické infrastruktury s příslušnými liniovými vedeními.

**Hlavní stavba** je stavbou na stavebním pozemku, která plní hlavní popř. přípustné využití stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, a která rozhodným způsobem svojí funkcí ovlivňuje využití pozemku.

**Vedlejší stavba a zařízení** je stavba podmiňující nebo doplňková, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

**Zahradní domek** je vedlejší stavbou, která souvisí se stavbami pro bydlení a se stavbami pro rodinnou rekreaci, slouží k uskladnění např. zahradního nářadí, zahradního nábytku a není určena pro bydlení.

**Maximální přípustná výška stavby** je nejvyšší možná výška stavby, měřená od průměru rostlého terénu při patě stavby k nejvyššímu bodu stavby, za nejvyšší bod stavby se nepovažují komíny a antény.

**Výšková hladina zástavby** je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech budov v zástavbě dané lokality.

**Zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů bez některých obvodových stěn je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují.

**Budova** je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Zpevněná plocha** je plochou, která neumožňuje zasakování. Zpevněnou plochu tvoří například terasy, dlažby, asfaltové a betonové plochy, případně plochy s jinými druhy zpevňujících nepropustných materiálů.

**Podíl bydlení** je procento stanovené z celkových podlahových ploch odpovídajících požadavkům na trvalé bydlení a k tomu účelu určených.

**Celková zastavěnost** je poměr zastavěné plochy pozemku k celkové ploše stavebního pozemku.

**Podíl zeleně** je poměr ploch zeleně k celkové ploše stavebního pozemku (poměr plochy stavebního pozemku po odečtení celkové zastavěnosti a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku).

**Plocha zeleně** je plochou na stavebním pozemku, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby. Do ploch zeleně se počítá vodní plocha (zahradní jezírko) nebo tok. Zeleň na konstrukci (např. zatravněná střecha), v nádobách nebo zatravněvací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

**Lokalita Na Pískách** je lokalita rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci situovaná severně od sídla Černošice, která hraničí s katastrálním územím Kosoř a Třebotov

**Dvojdomy jsou rodinné domy obsahující dva byty, které jsou uvnitř stavby funkčně i konstrukčně oddělené. Odlišujícím znakem rodinného domu obsahujícího více bytů od dvojdomu je jeho architektonické a konstrukční uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů v dvojdomu, zejména chybějící společné vnitřní prostory.**

*Odůvodnění doplnění definice dvojdomů:*

*Byla doplněna definice dvojdomů, jejíž absence způsobovala výkladové obtíže. Definice směřuje především k zamezení spekulativního navyšování intenzity zástavby, a to projektováním domů s dvěma zcela samostatnými byty, charakterem odpovídajícím dvojdomům, avšak vydávaným za samostatný rodinný dům. Dvojdomy a řadové domy jsou ovšem ve všech plochách BR (až na specifickou kategorii BR-1/Ř) nepřipustné, neboť neodpovídají tradičnímu charakteru zástavby ve městě Černošice. Změnou č. 2 ÚP se nechtělo zamezit možnost vytvoření druhého (či třetího) bytu v jednom rodinném domě, neboť takový záměr může být legitimní (např. pro člena rodiny). Nicméně takový záměr je zcela odlišný od předem plánovaného umístění dvojdomu, kde jednotlivé byty fungují ve zcela samostatném režimu, využívají je domácnosti bez vzájemného vztahu, v souvislosti s tím může být rozdělena zahrada, vybudovány dva příjezdy k domu apod. Takové záměry narušují urbanistický charakter zahradního města a nevhodně zahušťují zástavbu.*

**Zahradní město je způsob uspořádání zástavby typický pro většinu území města Černošice, vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysými vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad.**

Odůvodnění doplnění definice zahradního města:

*Byla doplněna definice zahradního města, na jehož urbanistický charakter je následně odkazováno v doplněné základní urbanistické koncepci, a také v doplněném regulativu vybraných ploch pro bydlení. Na území města byla shledána potřeba zesílit ochranu stávajícího urbanistického charakteru města, který lze označit právě jako charakter zahradního města. Jde o zásadní hodnotu města Černošice, která byla z důvodu vysoké atraktivity území a tlaku na zahušťování rezidenční zástavby ohrožena. Definice byla odvozena z průzkumu území a podrobné analýzy charakteru zástavby. V rámci toho byly odvozeny znaky následně použité v definici. Charakter zahradního města v Černošicích se vyznačuje převážně samostatnými rodinnými domy, velmi často s reprezentativním vzhledem a charakterem vil. Domy jsou umístěny na větších pozemcích se vzrostlou zelení, která tvoří dominantní prvek v prostředí města. Z ulice lze vnímat spíše než samotné stavby průhledy mezi nimi do jednotlivých zahrad. Pojem nelze zaměňovat za termín původně využitý E. Howardem na přelomu 19. – 20. století.*

**Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:**

- 1) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat výrobky plnící funkci stavby sloužící k užívání osobami (tzv. „mobilhausy“) jako vedlejší stavby, s výjimkou povoleného dočasného zařízení staveniště, kde tento výrobek může být užíván jako stavební buňka.
- 2) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat stavby, výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- 3) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat stavby a výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na budovách, přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu.
- 4) Stavby včetně jejich změn situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité kulturní památky.
- 5) Zařízení (§ 3 odst. 2 stavebního zákona) pro reklamu a stavby pro reklamu je možné umístit jen v plochách bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (BR-2, BR-2/V, BR-2/Z), v plochách smíšených obytných (SM-1, SM-2/Z, SM-3, SM-4, SM-4/Z, SM-5, SM-6 a SM-7) a v plochách výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z). Zařízení pro reklamu a stavby pro reklamu mohou být umístěny pouze na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.
- 6) Zařízení informačního systému města Černošice může být umístěno v zastavěném území a zastavitelných plochách.
- 7) Služby spojené s opravou a údržbou (servisem) vozidel je přípustné situovat pouze v plochách výroby a skladování.
- 8) U stožárů osvětlení sportovišť nemusí být výška stanovená v ploše s rozdílným způsobem využití dodržena, pokud osvětlení nezhorší užité vlastnosti okolních pozemků.
- 9) Maximální výška oplocení při hranici s komunikací nebo s veřejným prostranstvím je 1,8 m.
- 10) Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení - komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- 11) Připojení sousední nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.
- 12) Doprava v klidu se u staveb a zařízení požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné ČSN. Odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu nebo bytového domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami

- 13) Nové stavby vodovodu pro veřejnou potřebu budou navrhovány s parametry, aby zároveň sloužily jako zdroj požární vody. Hydranty, které budou sloužit jako zdroj požární vody, budou nadzemní. Šíře komunikací musí umožnit situování nadzemních hydrantů, přístup požárních vozidel k nim a ke stávajícím objektům.
- 14) Nové rozvody vody nelze povolit samostatně, aniž by v zásobovaném území nebyla řešena splašková kanalizace zakončená obecní ČOV, kromě lokality Na Pískách.
- 15) Nové stavby lze povolit pouze v případě, že je lze napojit na veřejnou splaškovou kanalizaci, s výjimkou lokality Na Pískách. Jímky na vyvážení v zastavitelných plochách nejsou přípustné ani jako stavby dočasné kromě lokality Na Pískách.
- 16) Pro srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod) ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb (převážně rodinné domy - pro závlivku vegetace) a budou vsakovány v maximální možné míře na pozemku stavby.
- 17) Likvidace srážkových vod (včetně přívalových srážkových vod), které nebude možno likvidovat na pozemku stavby, a likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.
- 18) Trafostanice musí mít elektrické zařízení nad úroveň záplavy Q 100
- 19) Telekomunikační stavby musí být přizpůsobeny zejména hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí. Pro jejich situování v plochách s rozdílným způsobem využití neplatí regulativ stanovující maximální výšku.
- 20) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- 21) V nezastavěném území se nesmí umisťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě cyklistických stezek), které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

**22) Podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem jsou závazné pro umisťování nové zástavby a změny dokončených staveb. Tyto podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba musí řídit již platnou regulací dle územního plánu.**

Odůvodnění doplnění podmínky zákazu retroaktivity ÚP:

*Bylo doplněno univerzální výkladové pravidlo, které zabraňuje retroaktivitě při aplikaci ÚP. Tam, kde nastavená regulace nepotvrzuje stávající stav (např. stanovená maximální výška je nižší, než jakou má existující stavba), je umožněno i nadále stavbu využívat a rekonstruovat (např. rekonstruovat podkroví pro bydlení). Toto pravidlo je běžně v územně plánovací praxi využíváno, neboť v měřítku ÚP se velmi často může stát, že plošně nastavená regulace neodpovídá přesně některým vymykajícím se stavbám. To ovšem neznamená, že je v ÚP chyba, nebo naopak, že by bylo nutné ihned stav takových staveb regulací ÚP přizpůsobit. Není ani žádoucí omezit využívání staveb neodpovídajících nastavené regulaci na jejich pouhé dožití a nahrazení jinými stavbami. Taková aplikace by představovala nepřiměřenou tvrdost pro majitele nemovitostí. Je tak umožněna údržba, rekonstrukce, dokonce i změna takových staveb. Vždy musí být nicméně dodrženo pravidlo, že odchylka stavby od nastavené regulace nesmí být takovými stavebními záměry dále zvýrazňována.*

**23) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umisťovat přednostně v plochách:**

- **DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace**
- **DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní**
- **DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území**
- **DP-3: plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily**
- **DZ: plochy dopravní infrastruktury – drážní**
- **TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území**
- **TO, TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vně a v záplavovém území**

**V ostatních druzích ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné jí umísťovat jen v případech, kdy by její umístění mimo tyto plochy vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady. Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů se rozumí infrastruktura obsluhující území v rozsahu městské čtvrtě, celého města, příp. v rozsahu ještě větším.**

Odůvodnění doplnění podmínky umístování DI a TI:

Bylo doplněno generální pravidlo pro umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury, které doplňuje monofunkční vymezení jednotlivých ploch v ÚP. Umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury je přednostně usměrněno do ploch k tomu určených. Nicméně je umožněno i řešení, kdy je nutné určité stavby (přeložka kanalizace, rozšíření komunikace apod.) umístit i mimo plochy k tomu explicitně určené. Aby nebyla tato možnost ze strany investorů veřejné DI a TI zneužívána, je nutné, aby při volbě takového řešení prokázali, že využití pouze primárně určených ploch již rozumně nevede k cíli. Tedy náklady na takové řešení by byly natolik zvýšené, že je legitimní umístit veřejnou DI a TI nadřazených systémů i na plochy k tomu primárně neurčené.

**24) Hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje primární účel, pro který je plocha vymezena; přípustné využití stanovuje další možné způsoby využití, stavby a aktivity, pro které může být plocha využita, aniž by tím byly zhoršeny podmínky pro hlavní využití plochy.**

Odůvodnění doplnění obecného pravidla výkladu hlavního a přípustného využití:

Bylo doplněno obecné pravidlo vyjasňující význam základních pojmů užívaných v závazné části územního plánu. Především je v tomto pravidlu vysvětlen vztah obou typů využití – hlavního a přípustného. Zatímco hlavní využití stanovuje primární účel, přípustné využití výčet možných staveb a aktivit rozšiřuje. Umístění přípustného využití by v ploše nemělo způsobit stav, kdy doposud nevyužitou část plochy není již možné využít pro využití hlavní (a to například z důvodu negativních vlivů staveb a aktivit přípustného využití).

## **1. BR-1: plochy bydlení – v rodinných domech**

**Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

**Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

Odůvodnění úprav přípustného využití – umístění vedlejších staveb:

Bylo upraveno pravidlo, které doposud znemožňovalo umístění vedlejší stavby na pozemek, kde ještě nestála stavba hlavní. Takové pravidlo bylo shledáno za nepřiměřené. Je např. legitimní, pokud je na pozemku v ploše určené pro bydlení nejprve umístěna např. kůlna umožňující uschování nářadí pro údržbu pozemku. Obecně je legitimní umístit do jakékoliv plochy jakoukoliv přípustnou stavbu, hlavní či vedlejší, bez ohledu na pořadí. Jedinou podmínkou je, aby i primárně umísťovaná vedlejší stavba souvisela s hlavním využitím plochy.

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako** nebo např. vysílače mobilních operátorů ~~produkcující elektromagnetické záření nebezpečně ohrožující život a zdraví~~

- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

#### Odůvodnění úprav nepřipustného využití – vysílače:

*Byl vyškrtnut přívlasek „produkující elektromagnetické záření nebezpečně ohrožující život a zdraví“, neboť takové charakteristiky byly shledány jako příliš podrobné pro regulaci obsaženou v územním plánu jakožto koncepčním dokumentu. Pro ochranu urbanistického prostředí města bylo vyhodnoceno jako žádoucí zamezit umístění staveb vysílačů jako takových, bez ohledu na výsledek diskuze, zda svým provozem ohrožují či neohrožují život či zdraví. Samotný dopad jejich vzhledu na urbanistické prostředí města je důvodem pro jejich vymístění mimo vybrané plochy. Z toho důvodu byl doplněn i důvod nepřipustnosti těchto staveb (nikoliv narušení pohody bydlení a životního prostředí, ale také narušení urbanistického charakteru).*

#### Odůvodnění úprav nepřipustného využití – bytové jednotky:

*Termín bytová jednotka je nahrazen termínem byt, což odpovídá terminologii aktuální legislativy. Dle nového občanského zákoníku (89/2012 Sb.) je pojem (bytová) jednotka spojen s institutem spoluvlastnictví, přičemž je v § 1159 stanoveno, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Pro agendu veřejného stavebního práva je případnější používat prostý termín „byt“, kterým se rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení.*

#### **Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – jedna hlavní stavba na pozemku:

*Bylo doplněno pouze jednoznačné upřesnění regulativu, které zabezpečí, že na jednom pozemku nemůže dojít k výstavbě více hlavních staveb určených pro bydlení. Pokud by bylo na jednom pozemku možné umístit více hlavních staveb, ztratily by smysl regulativy upravující minimální velikost pozemku. Zvýšilo by se tak riziko nežádoucího zahušťování zástavby města narušují urbanistický charakter zahradního města. Toto pravidlo je obecně aplikováno již na základě § 21 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nicméně praxe stavebních úřadů je v tomto neustálená a nelze pominout, že z tohoto ustanovení je v § 26 této vyhlášky připuštěna výjimka.*

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – respektování urbanistického charakteru:

*Spolu se základním požadavkem na respektování urbanistického charakteru zahradního města zakotveném v urbanistické koncepci a doplněné definici zahradního města představuje doplněné pravidlo komplex úprav posilujících ochranu významné hodnoty města Černošice. Tím je jeho urbanistický charakter zahradního města související s vysokou kvalitou obytného prostředí města. V tomto pravidlu je akcentován jeden ze znaků zahradního města, a to odstupy jednotlivých staveb a jejich proložení vzrostlou zelení, což zajišťuje, že hustota zástavby v těchto plochách nepotlačí zahrady jakožto dominantní prvek v prostředí města.*

## **2. BR-1/V: plochy bydlení – původní vilová zástavba**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

#### Odůvodnění úprav přípustného využití:

*viz plochy BR-1↑*

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako** ~~nebo~~ např. vysílače mobilních operátorů ~~produkující elektromagnetické záření nebezpečně ohrožující život a zdraví~~
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

#### Odůvodnění úprav nepřipustného využití:

*viz plochy BR-1↑*

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury



- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl ~~před rokem 2009~~ **předem dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice**
- ~~v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009~~
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné
- ~~dělení stávajících parcel jednotlivých vil za účelem nové výstavby je nepřipustné~~
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku.
- nová výstavba bude výškou a hmotou odpovídat stávající výstavbě, architektonicky bude vycházet a přizpůsobovat se stávající historické architektuře
- nová výstavba nebude znehodnocovat stávající pohledové vazby či hodnotné průhledy, nové objekty budou mít dostatečný odstup od hranic parcely
- hlavní stavby mohou mít přízemí, patro a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška staveb hlavních nesmí překročit výšku okolní stávající zástavby rodinnými domy (okolní vilová zástavba)
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)
- pro výstavbu budou použity tradiční materiály a tlumené odstíny fasád
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – jedna hlavní stavba na pozemku:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – respektování urbanistického charakteru:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – velikost pozemků, zrušení zákazu dělení pozemků a koeficient zastavěnosti:](#)

*Nežádoucím zahuštěním zástavby v plochách původní vilové zástavby bylo zamezeno úpravou regulativu minimální velikosti stavebního pozemku. Výsledná hodnota 1600 m<sup>2</sup> byla odvozeny na základě následující analýzy struktury zástavby ve městě Černošice. Spolu s tím byla doplněna „přechodná ustanovení“ k tomuto pravidlu, která jej jednoznačně směřuje do budoucna, tedy do doby po vydání Změny č. 2 ÚP Černošice. Tím, že byla doplněna tato prostorová regulace, bylo možné vypustit rigidní pravidlo zakazující jakékoliv dělení pozemků v těchto plochách. Toto pravidlo bylo shledáno jako nepřiměřeně tvrdé, navíc z pohledu ochrany urbanistického charakteru těchto ploch jako neopodstatněné. Úprava regulativů byla provedena na základě následující analýzy:*

## **ANALÝZA STRUKTURY ZÁSTAVBY VE MĚSTĚ ČERNOŠICE**

### **Východiska pro zpřesnění vymezení původní vilové zástavby**

*V platném ÚP Černošice je původní vilová zástavba vymezena v těchto typech ploch s rozdílným způsobem využití:*

- **BR-1/V:** plochy bydlení – původní vilová zástavba

- **BR-2/V:** plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba

*Původní vilová zástavba (zejména z období konce 19. a počátku 20. století, zhruba do roku 1929) je situována v severní části sídla, její ochrana je v územním plánu deklarována v rámci základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot:*

*Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfológicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.*

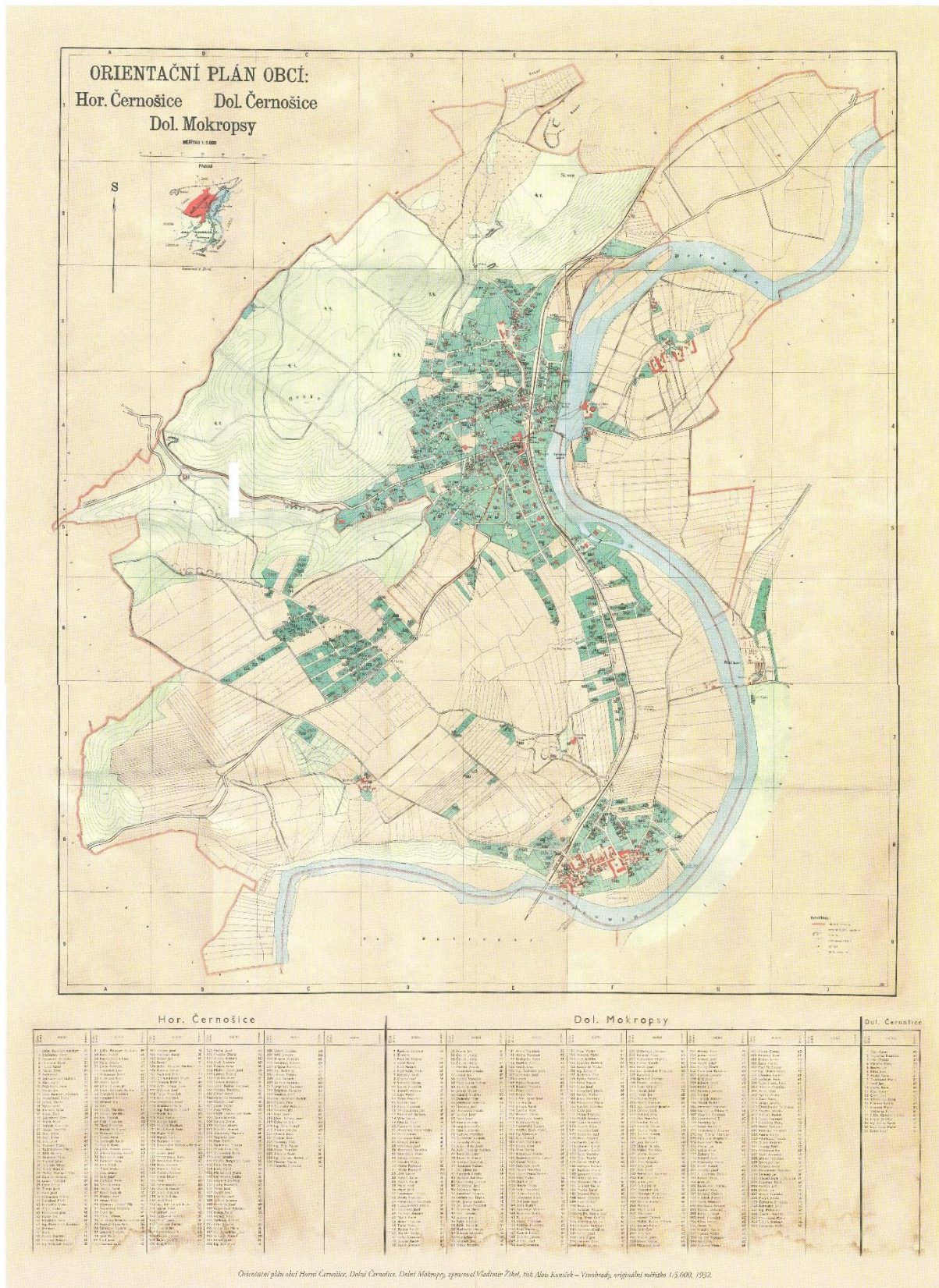
*V rámci Změny č. 2 ÚP Černošice bylo podrobně prověřeno vymezení ploch BR-1/V a BR-2/V, a to na základě požadavků Zadání Změny č. 2 ÚP Černošice:*

*V území podél ulice Vrážská prověřit potřebnost vymezených ploch bydlení – původní vilová zástavba z pohledu ochrany hodnot území a zvážit přeřazení do ploch bydlení v rodinných domech.*

*V ploše bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) prověřit zákaz dělení stávajících pozemků za účelem nové výstavby a navrhnout nové podmínky odpovídající potřebné ochraně hodnotných vil.*

*Pro naplnění výše uvedených požadavků byla v rámci Změny č. 2 zpracována **analýza struktury původní vilové zástavby** s cílem identifikovat základní parametry charakterizující tuto významnou hodnotu území, a na základě nich zpřesnit vymezení ploch BR-1/V a BR-2/V, případně upravit podmínky prostorového uspořádání. Pro porovnání základních parametrů byla obdobně zpracována **analýza novodobé zástavby rodinnými domy**, která plynule navazuje na původní vilovou zástavbu, způsobem využití a některými prostorovými parametry je srovnatelná, avšak neobsahuje striktní regulativy orientované na ochranu hodnot (např. zákaz dělení stávajících pozemků za účelem nové výstavby).*

*Východiskem vymezení, resp. úpravy rozsahu ploch BR-1/V a BR-2/V původní vilové zástavby, byla také historická mapa z roku 1932, na níž je patrná původní zástavba Černošic krátce po výrazném rozvoji stavební činnosti v letech 1925 – 1929 zejména v lokalitě Vráž (jen v tomto období se výstavbou nové obytné čtvrti počet obyvatel území Černošic zdvojnásobil). Plošný rozvoj města se od té doby nezastavil, původní vilová zástavba Horních Černošic proto postupně splynula s novější obytnou zástavbou rodinných domů. Mapa z roku 1932 je proto jedním z posledních dostupných podkladů zachycujících hodnotnou vilovou zástavbu Horních Černošic před plošnou expanzí novější zástavby zejména v 2. polovině 20. století.*



Obrázek: Orientační plán obcí Horní Černošice, Dolní Černošice, Dolní Mokropsy, 1932. Zdroj: MěÚ Černošice

### Metodické pojetí analýzy

Na území města byly vybrány lokality s typickou strukturou původní vilové zástavby a novodobé zástavby rodinnými domy:

- **původní vilová zástavba** (Horní Černošice – ulice V Dubině, Libušina, V Horce, V Boroví, Poštovní, Pod Horkou)
- **novodobá zástavba rodinnými domy** (obytné území v prostoru mezi Vrážskou ulicí a Dolními Mokropsy, v obvodu ulic Kladenská, Jičínská, Plzeňská a Mostecká)



Obrázek: Grafické vymezení vybraných lokalit města s typickou strukturou původní vilové zástavby a novodobé zástavby rodinnými domy

### Vymezení parcel

V lokalitě původní vilové zástavby byly stávající parcely konfrontovány s parcelací dle mapy z roku 1932 – pokud od té doby došlo k rozdělení parcel a výstavbě nového obytného domu, nebyly tyto parcely zahrnuty do analýzy. Posuzovány jsou parcely odpovídající mapě z roku 1932 a to včetně těch, které v té době nebyly zastavěny (zpravidla se jedná o menší parcely, lze tedy předpokládat, že již v té době docházelo v jednotlivých případech k zahušťování vilové zástavby).

V lokalitě novodobé zástavby rodinnými domy nejsou zahrnuty parcely, které vlastnický náležejí k jiné sousední parcele a není na nich umístěn objekt RD (jedná se v podstatě o proluky), a dále parcely, na nichž se nachází rekreační objekty (v Katastru nemovitostí ČR identifikované jako stavby pro rodinnou rekreaci s přiděleným číslem evidenčním), jejichž zahrnutí do analýzy by zkreslovalo průměrnou zastavěnost parcely s rodinným domem. V ojedinělých případech jsou jako jedna parcela vymezeny ve skutečnosti parcely dvě, např. parcela s RD a vedlejší parcela zahrady s případnou doplňkovou stavbou – v takových případech bylo vymezení parcely pro účely analýzy určeno dle Katastru nemovitostí ČR (stejný vlastník obou parcel) a dle společného oplocení obou parcel dle terénního průzkumu a leteckých snímků území.

## Vymezení zastavěné plochy

Vymezení zastavěné plochy vychází z katastrální mapy, zahrnuty byly všechny existující budovy dle Katastru nemovitostí, a to v obou lokalitách shodně (míra zastavěnosti původní vilové zástavby tedy neodpovídá původnímu stavu z roku 1932, ale současnému stavu zastavění). V případech, kdy budova nebo zastavěná plocha a nádvoří zanesená do katastrální mapy zjevně neexistuje (dle leteckých snímků území a terénního průzkumu), nebyla zahrnuta do zastavěné plochy. Zároveň v zastavěných plochách nejsou zahrnuty zjištěné objekty (dle leteckých snímků území a terénního průzkumu), které nejsou evidovány v Katastru nemovitostí ČR.

## Analýza původní vilové zástavby



ozn. ve schématu	výměra parcely (m <sup>2</sup> )	výměra zastavěné plochy (m <sup>2</sup> )	podíl zastavěnosti	ozn. ve schématu	výměra parcely (m <sup>2</sup> )	výměra zastavěné plochy (m <sup>2</sup> )	podíl zastavěnosti
1	2 387	343	14,37	17	1 301	139	10,68
2	1 881	148	7,87	18	2 307	209	9,06
3	1 636	278	16,99	19	1 298	104	8,01
4	1 904	143	7,51	20	1 525	263	17,25
5	3 421	236	6,90	21	1 327	138	10,40
6	1 991	235	11,80	22	1 401	148	10,56
7	1 680	127	7,56	23	1 409	124	8,80
8	1 395	117	8,39	24	1 566	119	7,60
9	1 514	202	13,34	25	1 621	178	10,98
10	1 631	182	11,16	26	1 795	369	20,56
11	1 525	242	15,87	27	1 913	145	7,58
12	889	112	12,60	28	1 891	173	9,15
13	1 565	381	24,35	29	1 325	194	14,64
14	1 706	194	11,37	30	711	147	20,68
15	1 491	184	12,34	31	792	156	19,70
16	7 37	111	15,06	32	1 726	289	16,74
				33	1 573	245	15,58
				<b>PRŮMĚR</b>	<b>1 601</b>	<b>193</b>	<b>12,05</b>

## Analýza novodobé zástavby rodinnými domy



ozn. ve schématu	výměra parcely	výměra zastavěné plochy	podíl zastavěnosti	ozn. ve schématu	výměra parcely	výměra zastavěné plochy	podíl zastavěnosti
1	860	107	12,44	22	894	121	13,53
2	960	161	16,77	23	846	160	18,91
3	863	107	12,40	24	833	188	22,57
4	911	82	9,00	25	789	214	27,12
5	896	127	14,17	26	497	60	12,07
6	845	203	24,02	27	652	113	17,33
7	870	170	19,54	28	526	102	19,39
8	875	156	17,83	29	851	168	19,74
9	1 076	180	16,73	30	791	113	14,29
10	934	125	13,38	31	1 110	129	11,62
11	996	132	13,25	32	991	157	15,84
12	826	112	13,56	33	1 621	396	24,43
13	874	131	14,99	34	838	111	13,25
14	882	90	10,20	35	895	116	12,96
15	965	131	13,58	36	726	85	11,71
16	886	174	19,64	37	793	155	19,55
17	997	196	19,66	38	812	153	18,84
18	886	214	24,15	39	834	174	20,86
19	864	214	24,77	40	907	171	18,85

ozn. ve schématu	výměra parcely	výměra zastavěné plochy	podíl zastavěnosti	ozn. ve schématu	výměra parcely	výměra zastavěné plochy	podíl zastavěnosti
20	927	146	15,75	41	951	144	15,14
21	834	148	17,75	42	891	181	20,31
				43	939	155	16,51
				<b>PRŮMĚR</b>	<b>884</b>	<b>151</b>	<b>17,08</b>

Na základě průměrných hodnot vzešlých z provedené analýzy byly odvozeny nové parametry minimální velikosti pozemků v plochách vi1 1600 m<sup>2</sup>. Zastavěnost hlavní stavbou byla ponechána na původně stanovené hodnotě 20 %, neboť v tomto vykazuje vilová zástavba značné rozdíly a byl sledován převažující zájem na zachování kontinuity původně nastaveného režimu. Co se týče ploch BR, na základě analýzy a výpočtu průměrných hodnot bylo zjištěno, že nastavená regulace (min. velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup> a zastavěnost hlavní stavbou 20 %) je odpovídající a není třeba ji upravovat.

### 3. BR-1/Ř: plochy bydlení – stávající řadová zástavba

#### Hlavní využití:

- bydlení v řadových rodinných domech včetně zahrad

#### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněně existenci hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

Odůvodnění úprav přípustného využití:

[viz plochy BR-1](#) ↑

#### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

Odůvodnění úprav nepřípustného využití:

[viz plochy BR-1](#) ↑

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- u stávající zástavby nebude velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu zmenšována
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury

- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- přístavby a nástavby řadových domů jsou nepřípustné
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba řadového rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství

#### 4. BR-1/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, v záplavovém území

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

##### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, dětská hřiště
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

[Odůvodnění úprav nepřípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1 ↑](#)

##### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)
- skladování látek, sklady odplavitelných movitých věcí a stavby, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod

[Odůvodnění úprav nepřípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1 ↑](#)

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>



- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 25 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- u stávajících staveb, které se skládají z přízemí, patra a podkroví, je možné využít všechna tři podlaží
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- ~~přízemí rodinného domu musí být situováno min. 50 cm nad úroveň záplavy Q100~~
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoky vody
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy BR-1](#) ↑

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9](#) ↑

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- V území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu, se výše uvedené využití a podmínky neužijí. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## **5. BR-2: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotní a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů,

případně jako samostatné stavby připouští-li to předchozí odrážka, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)

- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

[Odůvodnění úprav přípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

#### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravárny, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

[Odůvodnění úprav nepřípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví (dvě nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům) je 9,5 m
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

## 6. BR-2/V: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### Odůvodnění úprav přípustného využití:

viz plochy BR-1↑

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravárství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

### Odůvodnění úprav nepřípustného využití:

viz plochy BR-1↑

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než ~~1000~~ **1600** m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před ~~rokem 2009~~ **předem dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice**
- ~~v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009~~
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- **zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %**
- podíl zeleně musí být minimálně ~~50%~~ **60 %**
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno

- maximální výška staveb hlavních nesmí překročit výšku okolní stávající zástavby rodinnými domy (okolní vilová zástavba)
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy BR-1/V↑](#)

## **7. BR-2/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb v záplavovém území**

**Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

**Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu včetně klubové činnosti, zdravotní služby, sociální služby a dětská hřiště, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

[Odůvodnění úprav přípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravárenství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může bránit průtoku a odtoku vod, zadržovat tuhé části

[Odůvodnění úprav nepřípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury

- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- ~~zastavěnost vedlejšími nadzemními stavbami může být maximálně 5 %~~
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví (dvě nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům) je 9,5 m
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- ~~přízemí novostavby objektu rodinného domu bude situováno min. 50 cm nad úroveň záplavy Q100.~~
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy BR-1/Z↑](#)

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9↑](#)

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- V území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu, se výše uvedené využití a podmínky neužijí. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## **8. BR-3: plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kancelář, to vše jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

Odůvodnění úprav přípustného využití:

viz plochy BR-1↑

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- provozovny (například dílny, servisy, atd.) jako samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- ~~bytové jednotky ve vedlejších stavbách~~
- **vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)**

Odůvodnění úprav nepřípustného využití:

viz plochy BR-1↑

**Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1100 m<sup>2</sup> na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1100 m<sup>2</sup> na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 8 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddelitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- hlavní a doplňkové stavby kromě oplocení musí být od lesních pozemků vzdáleny min. 20 m
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

viz plochy BR-1↑

## **9. BR- 4: plochy bydlení – v rodinných domech v CHKO**

**Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

**Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součásti rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště, sídelní a izolační zeleň
- nezbytné stavby dopravní a nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

[Odůvodnění úprav přípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1 ↑](#)

**Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, nové stavby řadových rodinných domů, dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat **byty bytové jednotky**)

[Odůvodnění úprav nepřípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1 ↑](#)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- **na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní**
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- všechny přípustné stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví (jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- maximální výška staveb pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby je 10,5 m
- zástavba se svým vzhledem a hmotou musí přibližovat charakteru tradičních venkovských staveb v regionu (k jejich hlavním znakům patří zejména: výrazně obdélný půdorys, symetrická sedlová nebo polovalbová střecha s hřebenem v podélné ose stavby, skládaná střešní krytina barvy červené až červenohnědé a světlá barevnost zděných konstrukcí)

- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- výstavba staveb hlavních je podmíněna vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu komunikace se zpevněným povrchem pro obsluhu těchto pozemků
- změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a stavby nových rodinných domů v lokalitě Na Pískách jsou přípustné v případě, že budou vyřešeny nové nároky těchto staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- **veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou**

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy BR-1↑](#)

## **10. BR- 5: plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (**Husova, Horka**)**

### **Hlavní využití:**

- jeden izolovaný rodinný dům v **každé jednotlivé** ploše BR-5

[Odůvodnění úprav názvu plochy a hlavního využití:](#)

*Plocha u ul. Husova (pozemky 11331/1, 1132 a 1134) byla přeřazena do samostatné plochy BR-7. Je u ní nastaven specifický režim směřující k zachování stávajícího stavu, tedy pouze k jedné stavbě v ploše se stejnou mírou zastavění. Zachování tohoto stavu je odůvodněno motivací vedení města k zamezení další intenzifikace výstavby v této oblasti, přitom s ohledem na respektování stavu, v jakém se plocha nachází nyní. Tento specifický režim se nehodí na plochu Horka, kde prozatím žádná stavba nestojí.*

### **Přípustné využití:**

- kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, školství, jako součást rodinného domu, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zachovat v maximálním rozsahu porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů).
- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je vždy celá jednotlivá plocha BR-5
- další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely je nepřípustné
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 10 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 5 %
- podíl zeleně musí být minimálně 90 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- **žádoucí je zasazení stavby do terénu, nepřípustné jsou terénní úpravy měnící z dálkových pohledů tvar kopce Horka**
- **umístění stavby a její hmotové uspořádání bude ctít výjimečnou pozici plochy na vrcholu krajinné dominanty města; stavba bude respektovat zahradní charakter vilové zástavby města, jehož**



## určujícími prvky je zasazení staveb do prostředí vzrostlé zeleně a její reprezentativní architektonické řešení

### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

Podmínky pro výstavbu na pozemku p.č. 247, na kterém se nachází po této změně jediná plocha BR-5, byly upřesněny. Jedná se o zcela výjimečnou plochu nacházející se na dominantě města, kopci Horka. Z toho důvodu byly zpřesněny podmínky pro umístění a ztvárnění stavby, která by měla výjimečnost této lokality ctít a neznehodnotit pohledové vazby uplatňující se z podstatné části území města. Zapuštění stavby do terénu, nepřipustnost výrazných terénních úprav, zasazení stavby do prostředí vzrostlé zeleně, to vše zohledňuje výjimečný charakter lokality, navíc ve vazbě ke stávajícímu charakteru zástavby v okolí – reprezentativních vil umístěných ve svazích bez výrazných terénních úprav jednotlivých pozemků.

## 11. BR- 6: plochy bydlení - lokalita Slunečná

### Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména náměstí, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení), dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících provozoven

### Odůvodnění úprav přípustného využití:

viz plochy BR-1↑

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, **popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů**
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, ~~nové stavby pro rodinnou rekreaci~~
- **nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci**
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (**nesmí obsahovat byty**)

### Odůvodnění úprav přípustného využití:

K nepřipustnosti narušení urbanistického charakteru a doplnění podmínky u vedlejších staveb viz plochy BR-1↑.

Byl upraven režim nepřipustnosti nových staveb pro rodinnou rekreaci. Je jednoznačně umožněno původní stavby pro rodinnou rekreaci nahradit novými, nikoliv pouze renovovat. Stále je tak zamezeno rozšiřování rekreační zástavby v těchto plochách, avšak jsou více respektována stávající práva již existujících staveb.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud užívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m, nebo po vybudování systému komunikací pro jednosměrný provoz (případně provoz

s výhybnami), kdy šířka veřejného prostranství bude minimálně 6,5 m. Do doby splnění této podmínky bude plocha užívána pro rodinnou rekreaci. Přípustné je splnění podmínky i po logických částech lokality (například komunikační větve).

- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- Podmínky pro rodinné domy:
  - celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 %
  - zastavěnost rodinným domem může být maximálně 20 %
  - podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku rodinného domu
  - rodinné domy mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
  - maximální výška rodinných domů je 8 m
  - maximální výška vedlejších staveb u rodinných domů je 5 m
- Podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci:
  - celková zastavěnost pozemku může být maximálně ~~15~~ **20** %
  - podíl zeleně musí být minimálně ~~85~~ **80** % z celkové plochy pozemku
  - **celková zastavěnost hlavní stavbou maximálně 15 %**
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška hlavních staveb je 7,5 m

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*Je mírně upravena prostorová regulace, kdy se ponechává limit 15 % zastavěnosti pozemku pro hlavní stavbu, nicméně je navýšena celková zastavěnost o 5 %. Tato úprava je provedena na základě dlouhodobě aplikované rozhodovací praxe v dotčeném území.*

## **12. BR- 7: plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)**

### **Hlavní využití:**

- **jeden izolovaný rodinný dům v ploše BR-7**

### **Přípustné využití:**

- **kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, školství, jako součást rodinného domu, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem apod.)**
- **dětská hřiště**
- **nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy**
- **nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy**
- **vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky**

### **Nepřípustné využití:**

- **jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití**

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- **zachovat v maximálním rozsahu porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů).**
- **minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je celá jednotlivá plocha BR-7**
- **další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely je nepřípustné**
- **celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %**
- **zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 10 %**

- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- respektování charakteru plochy jako rozlehlé zahrady na okraji zástavby s jediným solitérem rodinného domu či vily při maximálním zachování vzrostlé zeleně
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)

#### Odůvodnění vymezení nového druhu ploch BR-7:

Plocha u ul. Husova (pozemky 11331/1, 1132 a 1134) byla přeřazena do samostatné plochy BR-7. Je u ní nastaven specifický režim směřující k zachování stávajícího stavu nízké intenzity zastavění jednou hlavní stavbou v celé ploše. Zachování tohoto stavu je odůvodněno motivací vedení města k zamezení další intenzifikace výstavby v této oblasti, přitom s ohledem na respektování stavu, v jakém se plocha nachází nyní. Plošné a prostorové regulativy tak byly nastaveny způsobem, aby odpovídaly současnému stavu plochy, jen maximální výška zástavby byla snížena oproti výšce stávající stavby v ploše (z 10,2 m na 9,5 m), protože vlastník plánuje úplnou náhradu stávající stavby za novou stavbu s nižší výškou (jen do 9,5 m).

### **12.–13. BS-1: plochy bydlení – v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech
- stavby pro obchod a služby místního významu

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zdravotní a sociální služby, vzdělávání a výchovu, kulturu, církev, administrativu, veřejné stravování do 100 míst, ubytování do 50 lůžek s odpovídajícím zázemím, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště, samostatná hřiště pro neorganizovaný sport dospělých
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### Odůvodnění úprav přípustného využití:

viz plochy BR-1↑

#### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství, výrobní činnosti

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury

- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- Podmínky zastavěnosti pro bytové domy:
  - celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
  - zpevněné plochy mohou být max. 20 % z celkové plochy pozemku s
  - podíl zeleně musí být minimálně 50 % z celkové plochy pozemku
- Podmínky zastavěnosti pro ostatní hlavní stavby:
  - celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %
  - zpevněné plochy mohou být max. 25 % z celkové plochy pozemku
  - podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- při situování staveb a zařízení či změn dokončených staveb v již zastavěném území bude přihlédnuto při prostorovém, materiálovém a barevném řešení k okolní stabilizované trvalé zástavbě vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu, a k charakteru prostředí.
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek.
- na pozemku stavby budou prostory pro kontejnerová stání

### **13. 14. BS-2: plochy bydlení – v bytových domech**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech s využitím přízemí pro obchod a služby místního významu

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zdravotní a sociální služby, vzdělávání a výchovu, kulturu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněně existenci hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**
- veřejná prostranství (zejména drobná veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště, samostatná hřiště pro neorganizovaný sport dospělých
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### [Odůvodnění úprav přípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1](#) ↑

#### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství, výrobní činnosti

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>

- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 %
- zpevněné plochy mohou být max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 40 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše čtyři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 14,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- na pozemku stavby budou prostory pro kontejnerová stání

#### **14. 15. IR: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

##### **Hlavní využití:**

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

##### **Přípustné využití:**

- stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace do 50 míst
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- sportovní hřiště včetně sociálního zázemí
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, místa pro parkování osobních vozidel pro uspokojení dopravy v klidu dané plochy (například osady).
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

##### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, například výroba, skladování, stavby pro bydlení
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních pozemků nebo ploch a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství
- nové stavby pro rodinnou rekreaci a související služby, nové vedlejší stavby a jejich změny

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- má-li být stavba napojena na veřejný vodovodní řad, musí být také napojena na veřejnou kanalizaci
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %

- podíl zeleně musí být minimálně 85 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví (jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 7,5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami

#### **15. 16. IR/Z: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území**

##### **Hlavní využití:**

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

##### **Přípustné využití:**

- stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace do 50 míst
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- sportovní hřiště včetně sociálního zázemí
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

##### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, například výroba, skladování, stavby pro bydlení
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních pozemků nebo ploch a životní prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, přístavby hlavních staveb (zejména staveb pro rodinnou rekreaci)
- nové vedlejší stavby, změny dokončených vedlejších staveb
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, bránící průtoku a odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může bránit průtoku a odtoku vod, zadržovat tuhé části

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- ze změn dokončených hlavních staveb jsou přípustné pouze nástavby a stavební úpravy
- nástavby jsou přípustné u hlavních staveb, kde celková zastavěnost pozemku je maximálně 15 %
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 85 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 7,5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na likvidaci odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky s možností uzavření při záplavových stavech proti vyplavení, umístěné co nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- má-li být stavba napojena na veřejný vodovodní řad, musí být také napojena na veřejnou kanalizaci

**Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

**16. 17. OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura****Hlavní využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

**Přípustné využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněně existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

[Odůvodnění úprav přípustného využití:](#)

[viz plochy BR-1 ↑](#)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ~~zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %~~
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- ~~vedlejší stavby, které jsou nezbytné pro zajištění užívání stavby konkrétního určení, je přípustné umísťovat a povolovat jen současně se stavbou nebo u stavby konkrétního určení.~~
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek
- Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
- Podmínky pro ostatní stavby:
  - **zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %**

- hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavních staveb je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m.
- Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:
  - pokud je na ploše občanského vybavení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebo v textové části g) a h) tohoto opatření obecné povahy uvedeno konkrétní určení (konkrétní druh) veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (například mateřská škola), nelze v této funkční ploše umísťovat nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití, která neodpovídá tomuto konkrétnímu určení nebo druhu, dříve, než bude prokázáno, že předmětná plocha je užívána pro stanovené konkrétní určení v potřebném rozsahu a bez závad. Tato podmínka neplatí pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*Bylo vyřazeno nevhodné pravidlo zakazující umístování vedlejších staveb ještě před umístěním stavby hlavní. Tato otázka je jednotně v ÚP vyřešena úpravou regulativu přípustného využití, kdy je umožněno umístění vedlejší stavby i tam, kde ještě hlavní stavba nestojí, pokud tato vedlejší stavba souvisí s hlavním využitím plochy.*

*Úprava regulativu maximální zastavěnosti byla provedena v souvislosti se zapracováním záměru výstavby atletického oválu u ZŠ Mokropsy. S intenzivnějším využitím pozemku školy vyvstala potřeba upravit koeficient zastavěnosti. (Momentálně mají všechny pozemky pod ZŠ celkovou rozlohu cca 20 000 m<sup>2</sup>, přičemž záměr atletického oválu má rozlohu cca 6 000 m<sup>2</sup>. V tuto chvíli by tak regulaci ani nebylo nutné měnit, nicméně je vhodné ponechat škole do budoucna další možnost rozvoje.) Tato úprava regulativů je obecně žádoucí u všech staveb veřejného občanského vybavení, neboť ty mohou vyžadovat výstavbu rozsáhlejších areálů, zároveň je jejich doplnění v potřebné intenzitě zpravidla jednoznačně pozitivní pro obyvatele města. U ostatních druhů občanského vybavení (typicky obchod, ubytování, stravování) má nadále smysl respektovat dosavadní regulaci omezující zastavění pozemku hlavní stavbou z max. 50 %. Méně intenzivní využití pozemků těmito druhy staveb zmírňuje riziko nepřiměřeně vysoké zátěže takových záměrů pro své okolí.*

### **17. 18. OV/Z: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

#### **Přípustné využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ **s hlavním využitím plochy**
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### Odůvodnění úprav přípustného využití:

*viz plochy BR-1↑*

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku



- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- ~~vedlejší stavby, které jsou nezbytné pro zajištění užívání stavby konkrétního určení, je přípustné umístit a povolovat jen současně se stavbou nebo u stavby konkrétního určení.~~
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek
- Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
- Podmínky pro ostatní stavby:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška hlavních staveb je 10,5 m
  - maximální výška vedlejších staveb je 5 m.
- ~~přízemí novostaveb objektů občanského vybavení bude situováno min. 50 cm nad úroveň záplavy Q100~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umístit, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

#### [Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – režim vedlejších staveb:](#)

[viz plochy OV↑](#)

#### [Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9↑](#)

### **18. 19. OH: plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby**

#### **Hlavní využití:**

- plochy hřbitovů, smutečních a církevních staveb, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro církevní zařízení a provoz hřbitovů (například prodejna květin, kamenictví, plocha pro uskladnění hřbitovního odpadu)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby, o výměře maximálně do 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související ~~a podmíněné existencí hlavní stavby~~ s hlavním využitím plochy, jako například garáže, sklady zahradního nářadí, apod.
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

Odůvodnění úprav přípustného využití:

viz plochy BR-1↑

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu hřbitovů a církevních staveb nebo narušují životní prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška stavby hlavní je 10 m.
- maximální výška staveb vedlejších je 5 m
- zastavěnost hlavními stavbami může být maximálně 30 %

**19. 20. OS-1: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav**

**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení sportu a rekreace

**Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

**Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku
- maximální výška sportovních hal a tělocvičen je 10 m
- maximální výška staveb ostatních staveb je 8 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky.
- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>.
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci.
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou.

**20. 21. OS-2: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav****Hlavní využití:**

- pobytové louky pro kondiční a rekreační sport, krátkodobý pobyt, oddych a rekreaci v přírodě,
- plochy zeleně s možností instalace sportovního zařízení.

**Přípustné využití:**

- cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší cesty,
- nezbytné parkovací plochy se zelení pro návštěvníky území
- plochy přírodního charakteru, přírodní krajinné zeleně, trvalé travní porosty
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- situování staveb vyjma staveb jmenovaných v přípustném využití, provádění terénních úprav
- všechny činnosti, které omezují a narušují přírodní a krajinnou hodnotu nebo narušují životní prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zařízení a vybavení situovaná dle hlavního nebo přípustného využití (drobné stavby pro cvičení, lavičky, apod.) nesmí rozsahem, velikostí, měřítkem, vzhledem, barevností, nápadností narušit vzhled krajiny a dojem působení volného prostoru.
- přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi: skupinky těchto prvků budou vždy vázány na místa významná pro orientaci, na křižení pěších nebo cyklistických cest.
- oplocení pozemků je přípustné pouze v případě potřeby ochrany instalovaného sportovního zařízení, a to průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén

**21. 22. OS-3: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení sportu a rekreace

**Přípustné využití, pokud regulační plán nestanoví jinak::**

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení do 20 lůžek, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

**Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- podíl zeleně musí být minimálně 15 % z celkové plochy pozemku
- stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, kromě lokality V Lavičkách, kde může být nejvýše jedno nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno.

- maximální výška staveb je 8 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky.
- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>.
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci.

## **22. 23. OS/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení sportu a rekreace, s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže),

### **Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- stavby vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).
- nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může zadržovat tuhé části (např. i drátěné oplocení)

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- zpevněné plochy mohou být maximálně **55 70** % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně **25 30** % z celkové plochy pozemku (**požadavek může být naplněn na přímo sousedících plochách veřejné zeleně – ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny**)
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky
- **nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy**
- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou

- ~~přízemí novostaveb objektů občanského vybavení bude situováno min. 50 cm nad úroveň záplavy Q100.~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*Jsou upraveny koeficienty zastavění ploch zpevněnými plochami (tedy nikoliv nadzemními objekty, viz definice zastavěné plochy pozemku v platném ÚP). Koeficienty byly sjednoceny se standardní plochou OS, neboť nebyl shledán důvod, proč by se koeficienty zastavěnosti zpevněnými plochami měly lišit. Z pohledu rizika povodní nepředstavují zpevněné plochy překážku pro průtok povodňové vlny. U malých ploch by tak regulace nižšího koeficientu zpevněných ploch ztížila jejich efektivní využití.*

*V důsledku této úpravy byla nicméně uvážena otázka akceptovatelné zátěže území v Dolních Mokropsech, kde se právě nejvíce nacházejí plochy OS/Z. Jde o velmi rozsáhlé plochy, v součtu je zde vymezeno ještě přes 8 ha dosud nevyužitých ploch pro sport (to se rovná cca 130 tenisovým kurtům.) Při jejich plném využití (i bez nyní navržené úpravy koeficientu) by toto území mohlo být extrémně zatíženo dopravou směřující do území bez kapacitní dopravní sítě, jakým Dolní Mokropsy jsou. Z toho důvodu byla doplněna podmínka zamezující realizaci sportovních areálů vyvolávajících výrazně zvýšenou dopravní zátěž. Nastavený limit je poměrně velkorysý (ekv. cca 4 tenisovým kurtům generujícím 2 osobní automobily za 1 hodinu, při provozu kurtů 10-12 h denně), nicméně zabraňuje extrémně rozsáhlým záměrům, které by mohly území nenávratně poškodit.*

*V regulaci jsou zohledněna určitá specifika týkající se plochy OS/Z u betonárky. Ta je napojena přímo na silnici II. třídy, podmínka omezující intenzitu obsluhy areálu osobními automobily je tak u ní nadbytečná. Stejně tak je u ní nadbytečná podmínka vyžadující splnění podílu zeleně přímo v ploše OS/Z, neboť je menší rozlohy a je obklopena plochami veřejné zeleně, které funkci podílu zeleně mohou vhodně plnit.*

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:

*podrobné odůvodnění viz kap. E) odst. 9↑*

### **23. 24. PP: Plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy**

#### **Hlavní využití:**

- parky, parkově upravené plochy volně přístupné veřejnosti
- plochy průběžně udržované sídelní zeleně na pozemcích volně přístupných veřejnosti

#### **Přípustné využití:**

- fragmenty krajinné zeleně v sídle v přírodě blízkém stavu; doprovodná, ochranná a izolační zeleň v sídle, například podél komunikací.
- pobytové plochy nepokryté vegetací, například zpevněné plochy pro pohyb a pobyt pěších, cesty pro krátkodobý oddech a rekreaci, cyklistické stezky
- stavby a plochy pro údržbu dané plochy
- dětská hřiště, pískoviště, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura, sochařská díla,
- drobné vodní toky a plochy
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy

- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- jednoduché oplocení pro ochranu před znečišťováním; oplocení podél komunikací se vylučuje.

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny výše v hlavním a přípustném využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %

### **24. 25. SM-1: plochy smíšené obytné – městské, centrum Karlštejská**

#### **Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro ubytování a stravování
- situování staveb potřebných k plnění funkce hlavního centra města (administrativa, celoměstsky významné služby)

#### **Přípustné využití:**

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- **bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objektů o obdobné funkci a kapacitě**
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, **nové** stavby určené pouze pro bydlení ~~stavby rodinných domů a bytových domů~~, **nové** stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

#### Odůvodnění úprav přípustného a nepřípustného využití:

*Úprava regulativů týkající se přípustnosti bydlení proběhla na základě požadavku, který směřoval k respektování stávající funkce bydlení v plochách SM. Tato potřeba vyplynula z přeřazení ploch u ulice Radotínská z ploch BR do ploch SM-2/Z, a to z důvodu ne příliš vhodného obytného prostředí (blízkost železnice a silnice II/115). Spolu s tímto krokem bylo nicméně potřeba zajistit, aby stávající objekty pro bydlení měly i nadále možnost existence, vč. případných rekonstrukcí, nástaveb či přístaveb.*

*Takto byl nastavený režim dobrovolné a nenásilné konverze území u ul. Radotínská, kdy je otevřena možnost umísťovat v této ploše polyfunkční objekty se službami, kancelářemi, obchody apod. Takové využití je v této hlukem, imisemi a vibracemi zatížené ploše vhodnější, než je samotné bydlení. Nicméně nebyl zde identifikován tak silný zájem na této konverzi, aby bylo nutné nastavit nové regulativy striktně. Je tak přípuštěno, aby stávající stavby pro bydlení mohly být i nadále užívány, mohly na nich být prováděny změny, v případě jejich kompletní demolice aby dokonce mohly být nahrazeny. Pouze zcela nové stavby čistě pro bydlení na pozemcích, kde stavba pro bydlení dosud nestála, jsou nepřípustné.*

*V návaznosti na tuto úpravu ploch SM-2/Z byla prověřena regulace i dalších podskupin ploch SM. Úpravy byly provedeny pouze v ploše SM-1, která taktéž zahrnuje i stávající objekty pro individuální bydlení. Plochy SM-3 (centrum Vráž), SM-4 (centrum Mokropsy), SM-6 (u nádraží Mokropsy a další plochy u dráhy) a SM-7 byly vymezeny monofunkčně a nenacházejí se v nich individuální objekty pro bydlení. Plocha SM-5 (U Koničků) je plochou dosud nevyužitou a regulativy se tak vztahují pouze na její budoucí využití. U všech těchto ploch navíc nebyla nastavena natolik detailní prostorová regulace jako u ploch SM-1 a SM-2.*

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- ~~bydlení ve stavbách může být maximálně na 40 % podlahové plochy stavby, bydlení nesmí být situováno v přízemí stavby~~
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*Byla zliberalizována prostorová regulace, v platném ÚP velmi podrobně nařizující podíl podlahové plochy, která nesmí být využita pro bydlení. Včetně toho, že bydlení nesmí být situováno v přízemí stavby. Tyto podmínky byly bez náhrady vyřazeny, neboť bylo vyhodnoceno, že i bez tohoto regulativu je režim ploch SM-1 a SM-2/Z dostatečný pro zajištění polyfunkčního charakteru vymezených ploch. U novostaveb je nyní pouze jednoduše nařízeno zastoupení jiných než rezidenčních funkcí. Racionálně uvažující stavebník bude tyto jiné funkce (typu obchod, služby, administrativa) přirozeně situovat do přízemí a uličních parterů, které jsou pro tyto funkce nejatraktivnější. Není tak nutné svazovat prostorovou regulaci natolik striktními podmínkami.*

*Obecně byla zachována koncepce platného ÚP vymezujícího na území města Černošice lokální centra, jejichž regulace motivuje majitele nemovitostí k jejich využití pro občanské vybavení. Bylo jednoznačně vyhodnoceno, že tato koncepce má v Černošicích, ve kterých drtivě převažuje rezidenční funkce, svoje opodstatnění. Ve městě o velikosti Černošic je bezpochyby žádoucí zvyšovat blízkost služeb i určitého množství pracovních míst.*

*Určitá liberalizace plošné a prostorové regulace v plochách SM-1 a SM-2 tuto koncepci nemění, pouze zmírňuje riziko nepřiměřených tvrdostí, které by při takto podrobné regulaci vymezené v měřítku územního plánu mohly nastat.*

**25. 26. SM-2/Z: plochy smíšené obytné – smíšená zóna Černošice sever v záplavovém území****Hlavní využití:**

- stavby pro obchodní prodej
- stavby pro sociální a zdravotní služby

**Přípustné využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro stravování, vzdělávání a výchovu, administrativu, pro ubytování, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- **bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě**
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, **nové** stavby určené pouze pro bydlení **stavby rodinných domů a bytových domů**, **nové** stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

[Odůvodnění úprav přípustného a nepřípustného využití:](#)

[viz plochy SM-1 ↑](#)

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- ~~bydlení ve stavbě může být maximálně na 20 % podlahové plochy stavby, bydlení nesmí být situováno v přízemí stavby, podlahová plocha pro bydlení může být max. 100m<sup>2</sup>~~
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- ~~úroveň přízemí staveb musí být situována 50 cm nad úroveň záplavy Q100~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedené využití neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:](#)

[viz plochy SM-1 ↑](#)

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9 ↑](#)



**26. 27. SM-3: plochy smíšené obytné – městské, centrum Vráž****Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

**Přípustné využití:**

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy pod podmínkou, že přízemí bude využito pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování a stravování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše čtyři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 15 m
- u stávajícího objektu č. p. 2025 může být situována nárožní lokální dominanta tvořící 5.NP hlavní stavby na max. 100 m<sup>2</sup> plochy hlavní stavby tak, že maximální výška hlavní stavby bude 17,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavňá a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

**27. 28. SM-4 plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy****Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

**Přípustné využití:**

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy za podmínky, že jejich přízemí bude využito pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování

- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- bydlení ve stavbách nesmí být situováno v přízemí staveb
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě, původnímu historickému půdorysu a měřítku výstavby
- odstavňá a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

### **28. 29. SM-4/Z: plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

#### **Přípustné využití:**

- bytové domy, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech musí být přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě, původnímu historickému půdorysu a měřítku výstavby
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- ~~přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úrovní záplavy Q100~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity

**Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9↑](#)

**29. 30. SM-5: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koníčků****Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

**Přípustné využití:**

- stavby pro bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem pro bydlení
- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy za podmínky, že jejich přízemí bude využito pro obchod a služby
- administrativa, stravovací zařízení
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb

- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

**Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost je maximálně 40 % z plochy pozemku pro stavby hlavního a přípustného využití mimo staveb bytových a rodinných domů.
- zastavěnost je maximálně 30 % z plochy pozemku pro stavby bytových a rodinných domů
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- v ploše budou situovány pouze stavby nevyžadující ochranu proti hluku z provozu na komunikaci Dobřichovické protihlukovou stěnou
- maximální výška hlavní stavby s drobnou provozovnou v 1.NP je 10,5 m
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům a bytový dům) je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m

**30. 31. SM-6: plochy smíšené obytné**

**Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby, situované mimo centrální prostory a smíšené zóny
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro ubytování

**Přípustné využití:**

- stravovací zařízení, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby určené pouze pro bydlení - stavby rodinných domů a bytových domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>

- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- bydlení ve stavbách může být maximálně na 40% podlahové plochy stavby, bydlení nesmí být situováno v přízemí stavby
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

### **31. 32. SM-7: plochy smíšené obytné – městské**

#### **Hlavní využití:**

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

#### **Přípustné využití:**

- bytové domy, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

### **32. 33. DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic a místních komunikací, účelových komunikací, cyklistických a pěších cest, chodníků, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (technické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů), portály tunelů, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

#### **Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pitek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v tělese silnic mimo zastavěná a zastavitelná území nebudou navrhovány podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude možno tyto stavby situovat v pásu zeleně podél tělesa silnice.
- liniové komunikační prostory (komunikace i samostatné chodníky) budou vybaveny pásy zeleně, pokud možno oboustranně

### **33. 34. DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu vozidel s omezenou hmotností do 3,5 tuny - hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, včetně parkování typu P+R a včetně staveb proti šíření hluku

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné stavby a zařízení pro služby spojené s dopravou v klidu
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky, drobné servisní služby
- nezbytné stavby komunikací pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb
- stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména prostory přístupné každému bez omezení, veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné, dětská hřiště, prvky zahradní architektury)
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- parkovací stání mohou být realizována nebo změněna pouze za podmínky současné realizace zeleně,
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m

**34. 35. DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území****Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu vozidel bez omezení hmotností - odstavné a parkovací plochy pro autobusy, nákladní automobily, osobní automobily, hromadné a řadové garáže,
- areály údržby vozidel a pozemních komunikací,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby a opatření proti šíření hluku

**Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- autobusová nádraží, terminály, zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pítek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

**Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m
- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoky vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

**Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

**36. DP-3: plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily****Hlavní využití:**

- **parkoviště na terénu pro osobní vozidla**

**Přípustné využití:**

- **doprovodná a izolační zeleň**

- **nezbytné stavby komunikací pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb**
- **veřejná prostranství (zejména prostory přístupné každému bez omezení, veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné, dětská hřiště, prvky zahradní architektury)**
- **stanoviště nádob na komunální odpad (tríděný odpad)**
- **nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)**

#### **Nepřípustné využití:**

- **veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití**

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- **parkovací stání mohou být realizována pouze za podmínky současné realizace zeleně,**
- **podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, přičemž bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci**
- **retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením)**

#### **Odůvodnění doplněn plochy DP-3:**

*Doplnění nového typu plochy s rozdílným způsobem využití vyplynulo z procesu projednání Změny č. 2 ÚP Černošice, kdy bylo vůči ploše parkoviště u hřbitova uplatněno negativní stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny. Plocha navrhovaného parkoviště u hřbitova tak byl zařazena do samostatného typu plochy s rozdílným způsobem využití a pro tuto plochu byl nastaven funkčně zásadně omezený režim, omezený prakticky jen na parkování osobních automobilů, navíc včetně prostorové regulace vyžadující specifické řešení zeleně v ploše.*

### **35. 37. DZ: plochy dopravní infrastruktury – drážní**

#### **Hlavní využití:**

- území, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny drážní stavby a jejich součásti, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné stavby a zařízení obchodu, služeb, stravování,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury včetně dopravy v klidu
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory, zeleň)
- stavby informačních systémů
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění).
- zeleň izolační a doprovodná

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s drážní dopravou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- součástí přestavby železniční trati musí být stavby omezující v zastavěném i zastavitelném území šíření hluku do sousedních ploch nad hygienickým předpisem stanovenou přípustnou mezní hodnotu. Stavby musí vzhledem odpovídat měřítku a kvalitě interiéru města (například výškově členěny s vyšší částí průhlednou, estetického vzhledu, apod.).

### **36. 38. TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technického vybavení pro rozvod vody, likvidaci srážkových vod, zásobování plynem, elektrickou energií, pro telekomunikaci, a stavby s nimi provozně související

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- zeleň

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.



- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí v zastavěných a zastavitelných plochách budou situovány do podzemních tras.
- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí mimo zastavěné a zastavitelné plochy se doporučuje situovat do podzemních tras.
- stavby musí být přizpůsobeny hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí (například telekomunikační stavby)
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

#### **Pro stavby a zařízení situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:**

- ~~přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9↑](#)

### **37. 39. TO, TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vně a v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky k situování staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení pro shromáždění a likvidaci odpadů

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)
- zeleň

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- kapacita případného zařízení na zpracování biologicky rozložitelných odpadů (kompostárny) bude stanovena pro likvidaci bioodpadů vyprodukovaných ve správním území města Černošice (kompostárna bude mít lokální charakter).

#### **Pro stavby a zařízení situované v záplavovém území platí dále tyto podmínky:**

- ~~přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.~~
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.

- oplocení nebude bránit svoji konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

[Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:](#)

[podrobné odůvodnění viz kap. E\) odst. 9↑](#)

### **38. 40. VN/Z: plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- výroba nerušící (neovlivňující okolí funkční plochy), doprovodné sklady, prodejní sklady.

#### **Přípustné využití:**

- administrativa, obchodní plochy, výstavní plochy, služby, stravovací a společenská zařízení, sportovní a zdravotní zařízení pro zaměstnance
- jeden služební byt (například byt správce, ostrahy) nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití
- provozy, u kterých lze předpokládat zvýšené množství dopravních pohybů nákladních a těžkých nákladních vozidel a zvýšené zatížení životního prostředí zasahující do okolí vně plochy
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby a lze je umístit jako součást dispozice hlavní stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- obchodní plochy nepřesáhnou v součtu 50 % zastavěných ploch.
- vliv činnosti nesmí negativně ovlivnit kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, obytné prostředí okolních území, a to ani vyvolanou dopravou. Vyvolaná doprava, zejména nákladní automobilová doprava (navýšení zátěží komunikačního systému sídla), bude minimálního rozsahu.
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- **maximální výška staveb je 8,5 m, přičemž stavby musí směrem nahoru objemově ustupovat buď formou šikmé střechy, nebo ustupujícího podlaží**
- **maximální velikost pozemku je 3000 m<sup>2</sup>**
- **na jednom pozemku se může nacházet pouze jedna stavba hlavní, stavby hlavní na sebe nesmí stavebně přímo navazovat**
- **zástavba nebude vytvářet souvislou hranu vůči veřejnému prostranství, ze kterého budou zachovány průhledy na nezastavěné části pozemku**
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, pokud možno v garážích uvnitř dispozice stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu a bude v jejím přímém sousedství.
- na pozemku stavby budou prostory pro nádoby na komunální odpad (kontejnerová stání).

~~• přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.~~

- skladování movitých věcí a sběrný odpadů je možno umístit pouze v budovách a nad hranicí záplavy.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona
- č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*Komplexně byly doplněny prostorové regulativy u ploch výroby VN/Z. Areál výrobních ploch je situován u vjezdu do města, tvoří tak první vizuální dojem pro přijíždějící do města Černošice. Byť nebyla zpochybněna funkce a možný význam tohoto výrobního areálu, bylo shledáno za nutné aktivity v něm především z urbanistického a estetického hlediska regulovat tak, aby nepoškozovaly urbanistický a krajinářský obraz města Černošice. Jako nevhodné tak byly shledány příliš objemné monolity staveb, orientované vůči sousedním veřejným prostranstvím takovým způsobem, že by vytvářely nežádoucí vizuální dominantu. Na základě toho bylo pomocí regulativů maximální velikosti stavebního pozemku a koeficientu zastavěnosti dosaženo maximální velikosti staveb typu menší výrobní hala, určená spíše pro malosériovou či řemeslnou výrobu, opravárenské služby apod.*

#### Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání – umístění staveb v záplavovém území:

*podrobné odůvodnění viz kap. E) odst. 9↑*

### **39. 41. VP: plochy vodní a vodohospodářské, mimo ÚSES**

#### **Hlavní využití:**

- řeky, potoky, rybníky

#### **Přípustné využití:**

- související přírodní plochy
- stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nábřeží, zpevněné vjezdy, apod.),
- protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod,
- stavby k provozování vodních sportů, stavby pro vodní dopravu
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a zařízení, která neslouží k provozu a k údržbě plochy, vyjma protipovodňových staveb a terénních úprav pro zamezení rozlivu vod, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod
- stavby na řece Berounce musí být stavěny s ohledem na její případné plánované splavnění, kterému nesmí bránit, ani jej omezovat

#### **40. 42. ZH: plochy zemědělské – plochy zahradnictví**

##### **Hlavní využití:**

- plochy určené k pěstitelské činnosti

##### **Přípustné využití:**

- sady, skleníky, oplocení
- doprovodné služby pro pěstitelskou činnost (např. kancelář, hygienické zázemí, prodej)
- louky.

##### **Nepřípustné využití:**

- bydlení, sport, rekreace, výrobní činnost; stavby a činnost nesouvisející s funkcí ploch zahradnictví
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 % z plochy pozemku, do zastavěnosti se nezapočítávají skleníky
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb hlavních je 4,5 m

##### **Pro stavby situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:**

- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- skladování movitých věcí je možno umístit pouze v budovách nebo na konstrukci s plošinou nad hranicí záplavy, umožňující průtok vody.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

##### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.)

#### **41. 43. ZS: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů**

##### **Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti, jejichž údržbu zajišťuje majitel nebo pověřená osoba

##### **Přípustné využití:**

- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení

##### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v záplavovém území nebude oplocení bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

##### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.)

**42. 44. LR-1: plochy lesní****Hlavní využití:**

- lesní porosty a plochy rostoucí zeleně, volně přístupné veřejnosti; lesní školky,

**Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty, mýtiny
- stavby pro plnění funkcí lesa a to: lesní cesty, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, malé vodní nádrže v lesích
- stavby pro výkon práva myslivosti a to: samostatně stojící posedy, kazatelny do 5 m<sup>2</sup> a krmelce do 30 m<sup>2</sup>. (návaznost na novelu stavebního zákona)
- dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor.
- pěší (turistické) cesty, cyklistické a jezdecké stezky
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění),
- **stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)**
- technická zařízení tunelu, která je nezbytné situovat na terénu - výduchy

**Odůvodnění úpravy přípustného využití:**

*Je doplněna přípustnost staveb a opatření přispívající k ekologické stabilitě předmětného druhu ploch. Především se vycházelo z potřeby staveb a opatření řešících vodní režim v krajině, v západní části města, který se svažuje směrem k zástavbě a objevují se zde tak problémy se srážkovou vodou. Tyto stavby a opatření jsou do území umísťovány většinou na základě specifických studií, nelze tedy pro ně už v ÚP vymezit konkrétní plochy. Vzhledem k tomu, že jde ovšem o stavby a opatření přispívající k ekologické stabilitě území, navíc je jejich umístění generálně připuštěno v ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, je vhodné je v obecné rovině připustit i v regulativech ÚP.*

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.
- pokud se plocha nebo její část nachází v chráněné krajinné oblasti Český kras, platí pro tuto plochu nebo její část současně omezující podmínky ochrany přírody stanovené pro tuto chráněnou krajinnou oblast.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak
- nové stavby pěších cest, cyklistických a jezdeckých stezek lze umísťovat jako mlatové, **za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající lesní cesty**

**Odůvodnění úpravy podmínek prostorového uspořádání:**

*V podmínkách prostorového uspořádání byla vyřazena podmínka ztěžující realizaci nových turistických cest. V praxi by bylo složité prokazatelné, zda je záměr případné nové cesty dostatečně důvodný vzhledem k existenci stávajících lesních cest. Doplnění sítě lesních cest musí být vždy výsledkem konsenzu vlastníka lesa, lesní správy a obce, přičemž je nutné zohledňovat nejen hospodářské funkce lesa, ale také funkce neprodukční (typicky rekreační). Neexistuje důvod stanovit již v ÚP, tedy koncepčním dokumentu, příliš restriktivní režim, když je možné vůči případným záměrům nových cest uplatnit zájem na ochraně lesa vždy v konkrétním případě.*

**43. 45. LR-2: plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství****Hlavní využití:**

- plochy lesní s možností situování staveb a zařízení lesního hospodářství pro údržbu plochy a obnovu zeleně

**Přípustné využití:**

- kancelář, garáž, dílna, služební byt správce (myslivna), sklad, to vše pouze pro zajišťování funkce lesa
- dopravní stavby a prostranství pro manipulaci a garážování mobilní techniky pro údržbu plochy a obnovu zeleně, pěší komunikace a stavby technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stejné jako u ploch SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- maximální výška staveb je 5 m

### **44-46. ÚS-1: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory**

#### **Hlavní využití:**

- plochy přírodní (vyjma vodních toků a přirozených vodních ploch) samostatně vymezené za účelem ochrany přírody a založení ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

#### **Přípustné využití:**

- plochy nízké i vysoké zeleně, mokřady, drobné přirozené vodní plochy
- stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny
- rekreační využití vyjma pobytové rekreace je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody liniových staveb technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.
- oplocování pozemků
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu
- změny vodního režimu
- produkční činnosti
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů
- záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin
- zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušena liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

### **45-47. ÚS-2: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory v místě vodního toku**

#### **Hlavní využití:**

- plochy přírodní - vodní toky a přirozené vodní plochy samostatně vymezené v souvislosti s ochranou přírody a se založením ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nezbytné zpevněné vstupy nebo vjezdy do vodní plochy, apod.), protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod,
- činnosti s produkčním efektem (chov ryb, apod.) lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s ochranou přírody.
- nezbytné stavby pro vodní dopravu,
- stavby technické infrastruktury pouze jako příčné přechody vodního toku. Upřednostňuje se podzemní varianta umístění stavby technické infrastruktury.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a využití nejmenované v hlavním a přípustném využití

- oplocování pozemků.
- provádění terénních úprav většího rozsahu, ovlivňující přírodní vzhled a charakter
- změny vodního režimu
- užívání prostředků a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti struktury a funkci ekosystémů, používání biocidů

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby a činnosti nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod

### **46. 48. ÚS-3: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, regionální biocentra**

#### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES regionálního významu.

#### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění ani v době užívání staveb.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s hlavním nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.**

### **47. 49. ÚS-4: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biocentra**

#### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES lokálního významu.

#### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění i v době užívání staveb.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přes prostory lokálních biocenter lze vést výjimečně pouze pěší a cyklistické cesty.

#### **48. 50. ÚS-5: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biocentra v místě vodního toku**

##### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES lokálního významu.

##### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění i v době užívání staveb.

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití; pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

**Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.**

#### **49. 51. ÚS-6: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biokoridory**

##### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), s cílem dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Lokální biokoridory jsou stanovené za účelem umožnit přirozenou migraci všech živočichů, kteří se v daném území přirozeně vyskytují, mezi jednotlivými biocentry. Plochy ÚSES lokálního významu.

##### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na nezbytně nutné příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušen linií stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

#### **50. 52. ZK: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky**

##### **Hlavní využití:**

- lesní porosty a plochy rostoucí vysoké (dřevinné) zeleně, volně přístupné veřejnosti, kompaktní, rozptýlené (skupinové) a liniové porosty dřevin, porosty bylin, vše situované mimo pozemky určené pro funkci lesa.

##### **Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty, louky, mýtiny
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti.



- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).
- **stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)**
- přípustné stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující.
- udržovací práce u stávajících staveb

Odůvodnění úprav přípustného využití:

*viz plochy LR-1↑*

#### **Nepřípustné využití:**

- stejné jako u ploch SM
- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně dosáhnout jinak. ~~Pěší a cyklistické cesty za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající cesty.~~

Odůvodnění úprav podmínek prostorového uspořádání:

*viz plochy LR-1↑*

### **51- 53. ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny**

#### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

#### **Přípustné využití:**

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)
- **stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)**

Odůvodnění úprav přípustného využití:

*viz plochy LR-1↑*

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, ~~a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak.~~

Odůvodnění úprav přípustného využití:

*viz plochy LR-1↑*

### **54. DS.k: koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka**

#### **Hlavní využití:**

- **stavby lávek sloužících pro nemotorovou dopravu včetně souvisejících staveb a součástí lávek jako sjezdy, nájezdy, schodiště, zábradlí, náspy, zářezy, opěrné zdi apod.**

#### **Přípustné využití:**

- **veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení včetně píték, kašen, pomníků apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)**

- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tríděný odpad)
- stavby technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a opatření, které by znemožnily či ztížily hlavní využití

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- konstrukce staveb bude respektovat podmínky vyplývající z přítomnosti vodní cesty Berounka

Odůvodnění doplnění regulativu koridorů pěších a cyklistických lávek:

Nový regulativ DS.k je doplněn a stanoven v souvislosti s novým jednotným vymezením všech pěších/cyklistických lávek přes Berounku koridory.

Podrobně odůvodněno v kapitole c) bod 6 ↑

### g) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území katastru Černošice se nacházejí stávající a navrhované veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, viz seznam níže.

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura	
<del>DS-01</del>	<del>Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - navrhovaná komunikace k navrhovanému hřbitovu</del>
DS-02	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - navrhovaná komunikace V Habřinách
DS-03	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - rozšíření mostu nad železniční tratí (ulice Slunečná)
DS-04	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - komunikace a náměstí v centru Černošic Karlštejská včetně autobusového terminálu (parkoviště, podzemní garáže včetně garáží pro stavby centra, apod.)
DS-05	Přeložka II/115 včetně návazných komunikací a technických staveb: - návrh přeložky komunikace II/115 mezi Karlickou v Radotíně včetně mimoúrovňové křižovatky a Radotínskou u bývalého zahradnictví
DS-06	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - nová obslužná komunikace podél železniční trati
DS-07	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnici
DS-08	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh propojení Radotínská - Kazínská
<del>DS-09</del>	<del>Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty</del>
DS-09a	Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště
DS-09b	Řešení lokální dopravní závady na ulici Zdeňka Lhoty – optimalizace trasy,

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
	<b>úprava rozhledových poměrů</b>
DS-10	Úprava situování cyklostezky
DS-11	Úprava situování cyklostezky
<b>DS-12</b>	<b>Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého</b>
<b>DS.k-01</b>	<b>Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky</b>
<b>DS.k-02</b>	<b>Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky</b>
<b>DS.k-03</b>	<b>Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky</b>
<b>DS.k-04</b>	<b>Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky</b>
DZ-01	Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati)
Technická infrastruktura	
TI-01	Vodní zdroj Černošice
TI-02	Suchý poldr při ulici Na Poustkách
TP-01	Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky

#### Odůvodnění vyřazení VPS DS-01:

Komunikace včetně sítí k novému hřbitovu byla vyřazena, neboť byla nahrazena příjezdem z druhé strany, od basketbalového hřiště. Zde už komunikace částečně existuje, na pozemku města (část plochy sportu) je vymezeno plocha parkoviště. To by mohlo sloužit jak hřišti, tak hřbitovu. Investice do dobudování příjezdu i parkoviště by tak byla efektivněji využita.

#### Odůvodnění vyřazení VPS DS-09:

Území Dolních Mokropsů bylo vyhodnoceno jako území převážně rekreačního, částečně rezidenčního charakteru. Kapacita dopravní infrastruktury v tomto území odpovídá pouze mírné zátěži spojené s tímto typem využití. V území se nepředpokládá žádný intenzivní rozvoj, který by mohl vygenerovat větší objem dopravní zátěže. Určité riziko bylo z tohoto pohledu shledáno v souvislosti s rozsáhlými plochami sportu OS/Z a do Změny č. 2 tak byla zakomponována úprava regulativu těchto ploch vylučující budoucí zásadní nárůst generované dopravy.

Na základě vyhodnocení popsaného výše tak byla koncepce dopravní infrastruktury vymezená v platném ÚP přehodnocena. Vymezení ulic Zdeňka Lhoty a Topolská jako sběrných komunikací nebylo shledáno důvodným a vzhledem k profilům těchto ulic, jejich šířkovému a prostorovému uspořádání (poloměry směrových oblouků) ani reálným. Tyto ulice tak byly zařazeny do ulic místních obslužných komunikací kategorie „C“. V souvislosti s tím je Změnou č. 2 navrženo vyřazení veřejně prospěšných staveb souvisejících se zvýšením kapacity ulice Zdeňka Lhoty. U nádraží v Dolních Mokropsech byla část plochy vymezená pro rozšíření ul. Zdeňka Lhoty přeřazena do ploch DS-1 určených primárně pro parkoviště – zde jako vhodná plocha pro rozšíření parkování v režimu P+R.

Jako jediná ulice v Dolních Mokropsech ponechaná v kategorii sběrných komunikací tak byla ponechána ulice Dr. Jánského. Tato ulice má už nyní větší dopravní význam vzhledem k tomu, že vede k mimoúrovňovému křížení železnice po kamenném mostu. Po ulici Dr. Jánského je vedena autobusová linka MHD. Do budoucna její význam pravděpodobně ještě poroste, dojde-li k úpravě vedení železnice na území městě Černošice, které by mělo mimo jiné spočívat v eliminaci úrovňového přejezdu na ul. Školní a vybudování mimoúrovňového podjezdu právě po ul. Dr. Jánského.

#### Odůvodnění vymezení VPS DS-09a:

Tato VPS není Změnou č. 2 nově vymezena, jde o část původně vymezené VPS DS-09. Na vyřazení VPS DS-09 bylo nutné reagovat vymezením „zbytkových“ VPS, které si i po opuštění záměru celkového zkapacitnění ulice Zdeňka Lhoty zachovávají svůj význam. Záměr DS-09a vymezuje prostor pro úpravu křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, související úpravu podchodu a vybudování nového nástupiště u železniční stanice Černošice. Prostorové a rozhledové parametry současného křížení jsou neuspokojivé a jsou tak připravovány záměry na jejich optimalizaci. Pro realizaci těchto záměrů bude nutné využít i část pozemku sousedícího s ulicí Zdeňka Lhoty.

#### Odůvodnění vymezení VPS DS-09b:

Tato VPS není Změnou č. 2 nově vymezena, jde o část původně vymezené VPS DS-09. Na vyřazení VPS DS-09 bylo nutné reagovat vymezením „zbytkových“ VPS, které si i po opuštění záměru celkového zkapacitnění ulice Zdeňka Lhoty zachovávají svůj význam. Záměr DS-09b je vymezen v prostoru drážního domku, který v uvedeném úseku ulice Zdeňka Lhoty představuje dopravní závalu. Prostorové podmínky a rozhledové poměry jsou zde nevhodné a jejich řešení může být zajištěno jen demolicí předmětného drážního domku.

Odůvodnění vymezení VPS DS-12:

Změnou č. 2 bylo prověřeno navržené rozšíření ul. Tolstého na potřebné parametry. Bylo zjištěno, že původní řešení v ÚP Černošice je nevyhovující – ulice je vymezena v nedostatečné šířce a v kategorii chodníky a pěší cesty (viz výkres č. 2. 4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava), přestože slouží jako přístupová komunikace k objektům rodinných domů. Stávající komunikace má proměnlivou šířku pohybující se okolo 2,5 m, která je nevyhovující nejen z hlediska požadavků právních předpisů a ČSN 73 6110, ale zejména z nemožnosti průjezdu vozidel základních složek integrovaného záchranného systému nebo vozidel pro sběr a svoz komunálního odpadu.

Změnou č. 2 je proto navrženo rozšíření ulice umožňující technickou úpravu komunikace v adekvátních parametrech.

Odůvodnění vymezení VPS DS.k 01 – 04:

Řešení lávek přes Berouнку bylo Změnou č. 2 ÚP Černošice komplexně upraveno. Původní nejednotné řešení v platném ÚP bylo nahrazeno vymezením koridorů pro tyto lávky jakožto překryvného prvku ve smyslu § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Koridory představují plochu, v rámci níž je možné po zpřesnění podrobnou projektovou dokumentací předmětnou liniovou dopravní stavbu umístit v nejhodnější poloze s tím, že se předpokládá využití vždy jen části plochy koridoru. Koridorem je tak v územním plánu vytvořena potřebná vůle pro zpřesnění trasy a konkrétních plošných nároků na předmětnou liniovou dopravní stavbu. Režim koridoru tedy umožňuje zpřesnění umístění lávky v tomto koridoru v nejhodnější možné poloze. Pod překryvným koridorem vyznačeným průhlednou šrafovou zůstávají vyznačeny plochy s rozdílným způsobem využití, které se uplatní po realizaci staveb, pro které je koridor vymezen. V plochách nedotčených realizací lávky uvnitř koridoru bude po realizaci lávky možné rozhodovat v území podle způsobu využití stanoveného pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté koridorem.

Koridory byly vymezeny v dostatečné šířce min. 50 m, aby umožnily zpřesnění umístění lávky při zohlednění konkrétních podmínek v území. Směrem na druhý břeh byly navíc koridory kónicky rozšířeny, a vytvářejí tak flexibilnější možnost pro zaústění lávky na protějším břehu, mimo správní území města Černošice. Poloha nových koridorů vychází z polohy lávek vymezených v platném ÚP.

## **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V řešeném území katastru Černošice se stanovují tyto veřejně prospěšné stavby a tato veřejná prostranství, nacházející se na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města Černošice, pro které lze uplatnit předkupní právo. Předkupní právo je určeno pro Město Černošice, IČ 00241121, se sídlem Riegrova 1209, 252 28 Černošice.

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Městská správa, centrální městské funkce	
OV-01	Součást hlavního centra města Černošic, Karlštejská - parc. č. 471/10
Integrovaný záchranný systém	
OV-02	Integrovaný záchranný systém Vráž - Hasičská zbrojnice, cvičiště hasičského záchranného sboru a policie, civilní ochrana obyvatelstva + havarijní systém / technické služby města, případně sběrný dvůr - parc. č. 1139, 1140, 1141/2, 1142/2, 1143/2, 1144/2, 1150, 1151, 1152, 1153 část, 1154/2, 1155, 1157, 1158/2, 1158/6, 1158/7, 1159, 1161, 1162, 1163/1, 1163/4, 4111/3
Školství	
OV-03	Mateřská škola Karlická Černošice - parc. č. 787/1 část, 787/3,
OV-04	Mateřská škola Topolská Mokropsy (náhrada za MŠ Topolská ve vile) - parc. č. 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719/1, 5719/2
OV-05	Mateřská škola Vráž, Husova ulice (nová budova) - parc. č. 4105/1
OV-06	Základní škola Mokropsy – rozvojová plocha pro rozšíření o školské prostory, sportovní (víceúčelová sportovní hala, plavecký bazén) a kulturní zázemí - parc. č. <b>2657/10, 2657/21, 2657/37, 2657/10</b>
Hřbitovy a související stavby	

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
OH-01	Hřbitov Vráž - parc. č. 1156/1
Veřejná prostranství - Parky a významná veřejná zeleň	
PP-01	Parková plocha kolem lokality Vápenice - parc. č. 2753/14, 2756/5,
PP-02	Parková plocha kolem lokality Vápenice - parc. č. 2743/1, 2743/3, 2753/8, 2753/9, 2753/20, 2814/1, 2816, 2817/1
PP-03	Parková plocha lokalita Na Koutech - parc. č. 4098/21, 4098/33
PP-04	Parková plocha lokalita Na Koutech - parc. č. 4098/20
PP-05	Parkové plochy u hřbitova Vráž - parc. č. 1156/1

Odůvodnění úprav vymezení VPS OV-06:

Změnou č. 2 byl upraven rozsah ploch OV a BR-1 pod Základní školou, a to na základě těchto podkladů:

- Sportovní areál u ZŠ Černošice - dokumentace pro stavební povolení a provedení stavby (SPORTOVNÍ PROJEKTY, spol. s r.o., 02/2017) – podklad pro rozšíření plochy občanského vybavení (OV) vzhledem k plánovanému umístění atletického oválu a souvisejících terénních a stavebních úprav areálu
- Územní studie Pod školou (ARCHITEKTI QUADRATA, Ing. arch. Martin Žižka, 07/2015) – podklad pro prověření správnosti vymezení nové plochy občanského vybavení ve vztahu k plánované výstavbě rodinných domů

Změnou č. 2 je rozšířena plocha občanského vybavení zajišťující možnost výstavby atletického oválu v areálu ZŠ Černošice, řešení je doprovázeno úpravou podmínek využití a prostorového uspořádání v plochách OV tak, aby byla umožněna vyšší míra zastavěnosti vzhledem k potřebným kapacitám občanského vybavení ve městě a umožnění dalšího rozvoje areálů občanského vybavení.

**i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní rezerva se stanovuje pro:

- situování přeložky komunikace II/115 v úseku Radotínská – Vrážská – Dobřichovická v katastrálním území Černošice; rezerva bude pro celou přeložku tak, jak je ve výkresu základního členění území. Prověření výškového a směrového vedení trasy, a potřebnosti přeložky (jejích jednotlivých částí) v čase a v souvislosti s urbanistickými, dopravními, bezpečnostními a hygienickými důvody v porovnání s náklady bude provedeno pořízením podrobnější dokumentace stavby přeložky komunikace II/115 (dopravní studie).
- plochu hřbitova, podmínka prověření se nestanovuje.
- realizaci podjezdu železniční trati ulicí Dr. Jánského včetně přilehlých úseků této komunikace pro napojení okolních komunikací a nemovitostí. Podmínkou prověření je zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie).

Změnou č. 2 se obsah kapitoly nemění.

**j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**

Vymezují se tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Stanovuje se zpracování územní studie „Centrum Černošic Karlštejnská“ v rozsahu řešeného území dle hranic obsažených ve výkresu základního členění území. **Stanovují se tyto požadavky na zpracování výše uvedené územní studie:**

- **navrhnout posílení řešeného území jako jádrové oblasti města disponující širší nabídkou obchodů a služeb;**
- **prověřit rozšíření veřejných prostranství především směrem k vlakové stanici Černošice;**
- **prověřit možnosti umístění dominanty, sochy, uměleckého díla v řešeném území;**
- **prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie;**
- **prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhnout vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanovit způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích;**
- **navrhnout dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.**

Stanovuje se lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do **čtyř šesti** let od nabytí účinnosti Změny č. **1 2** Územního plánu Černošic.

Stanovuje se zpracování územní studie „Centrum Mokropsy“ v rozsahu řešeného území dle hranic obsažených ve výkresu základního členění území. **Stanovují se tyto požadavky na zpracování výše uvedené územní studie:**

- **navrhnout komplexní revitalizaci areálu a jeho přestavbu na novou jádrovou oblast města disponující širší nabídkou obchodů a služeb;**
- **řešit prostupnost řešeným územím od Masopustního náměstí k fotbalovému hřišti, příp. prověřit možnosti rozšíření a zatraktivnění ulice Ke Hřišti;**
- **prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie;**
- **prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhnout vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanovit způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích;**
- **navrhnout dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.**

Stanovuje se lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do **čtyř šesti** let od nabytí účinnosti Změny č. **1 2** Územního plánu Černošic.

Stanovuje se zpracování územní studie „Pod školou“ v rozsahu řešeného území dle hranic obsažených ve výkresu základního členění území. Územní studie bude řešit zejména návrh komunikací a parcelace s těmito podmínkami: navrhnout prodloužení ul. Zdeňka Škvora alespoň pro pěší, navrhnout dopravní propojení ul. Školní a K Lesíku. Stanovuje se lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do **pěti let** od nabytí účinnosti Změny č. **1** Územního plánu Černošic.

#### Odůvodnění prodloužení lhůty pro pořízení územních studií:

*Byla opětovně prodloužena lhůta pro pořízení dvou územních studií, které doposud nebyly schváleny. Na základě prověření stavu území bylo vyhodnoceno, že podmínku komplexního řešení obou lokalit v územní studii je v ÚP žádoucí i nadále zachovat. Lhůta byla nastavena na 6 let, tak aby bylo možné po zákonem předvídaném cyklu 4 let pro vyhodnocení uplatňování ÚP pořídit v reálném čase změnu ÚP, v rámci které může být zváženo opětovné prodloužení, popř. vyřazení podmínky.*

#### Odůvodnění doplnění požadavků na zpracování územních studií:

*Navíc byly doplněny požadavky na obsah územních studií, tak jak to předpokládá § 43 odst. 2 stavebního zákona. Podmínky byly doplněny na základě vyhodnocení polohy, urbanistického charakteru a významu obou lokalit pro město Černošice. V obou případech jde o plochy, jejichž potenciálem je stát se lokálním centrem, doplňujícím nabídku obchodu a služeb ve městě, utvářející urbanistickou strukturu města. V tom duchu byly formulovány i požadavky na obsah územních studií.*

#### Odůvodnění vypuštění územní studie Pod školou:

Vzhledem k tomu, že územní studie „Pod školou“ již byla pořízena a její využití bylo schváleno pořizovatelem 21. 9. 2015, byla podmínka jejího pořízení z ÚP vyřazena.

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

Textová část **Změny č. 2** územního plánu obsahuje **63 59** stran formátu A4 (z toho je jedna strana titulní a jedna strana údajů). Grafická část obsahuje těchto **devět pět** výkresů:

2. 1. Výkres základního členění území
2. 2. Hlavní výkres
2. 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
2. 4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava
- ~~2. 5.1. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou~~
- ~~2. 5.2. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – splašková a dešťová kanalizace~~
- ~~2. 5.3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování plynem~~
- ~~2. 5.4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury – zásobování elektrickou energií~~
2. 6. Výkres koncepce uspořádání krajiny.

### Odůvodnění úprav v rozsahu dokumentace:

*Jedná se o formální úpravy zohledňující rozsah a obsah dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice.*

*Obsahem grafické části Změny č. 2 ÚP Černošice jsou pouze ty výkresy, které jsou řešením této změny dotčeny. Výkresy, v nichž nedochází Změnou č. 2 ÚP Černošice k žádným změnám, nejsou součástí dokumentace změny.*

*Výkresy 2.5.1 až 2.5.4. se Změnou č. 2 ÚP Černošice neruší, jen nejsou měněny a nejsou tedy součástí dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice, proto nejsou uvedeny ani v obsahu grafické části dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice.*

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

### H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

#### H.1.1. Východiska

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území ve smyslu § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona bylo provedeno v rámci pořízení ÚP Černošice. Změna č. 2 ÚP Černošice toto vyhodnocení nikterak neovlivňuje, jsou provedeny pouze dílčí úpravy regulativů ploch pro bydlení. Tyto úpravy směřují především k vyjasnění aplikace ÚP Černošice v navazujících řízeních.

Ve změně č. 2 ÚP Černošice se vymezuje pouze jedna nová zastavitelná plocha pro bydlení, která tak bude předmětem vyhodnocení v této kapitole:

<i>Původní funkce plochy</i>	<i>Navržená funkce plochy</i>	<i>Výměra</i>	<i>Max. kapacita dle regulativu</i>
OS-2 (ul. Kollárova)	BR-1	4 023 m <sup>2</sup>	3 RD

Návrh této nové zastavitelné plochy pro bydlení bude v následujícím rozboru vyhodnocen z pohledu jeho potřeby a z pohledu nemožnosti využít pro bydlení již vymezené zastavitelné plochy. Rozbor bude proveden v následujících krocích:

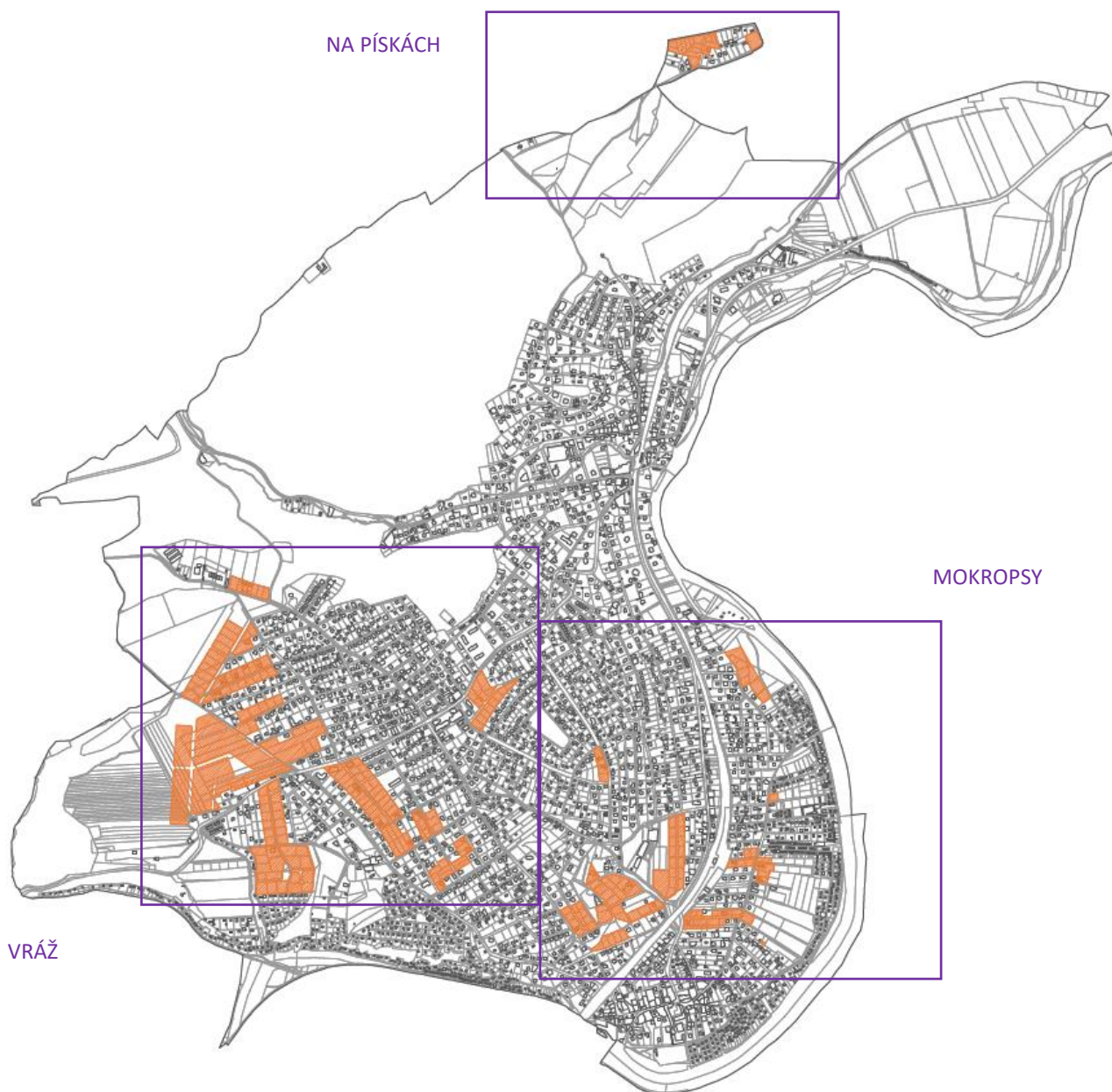
- vyhodnocení kapacity zastavitelných ploch pro bydlení a vyhodnocení jejich naplněnosti
- vyhodnocení tempa výstavby na území města
- syntéza: prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

#### H.1.2. Kapacita zastavitelných ploch na území města Černošice

V rámci Změny č. 2 ÚP Černošice byla zpracována analýza kapacit zastavitelných ploch vymezených v ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1, jež nabyla účinnosti 12. 8. 2014). Identifikovány byly všechny zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné (na schématu vyznačeny oranžově), pro účely analýzy jsou lokality zastavitelných ploch rozděleny na tři části.

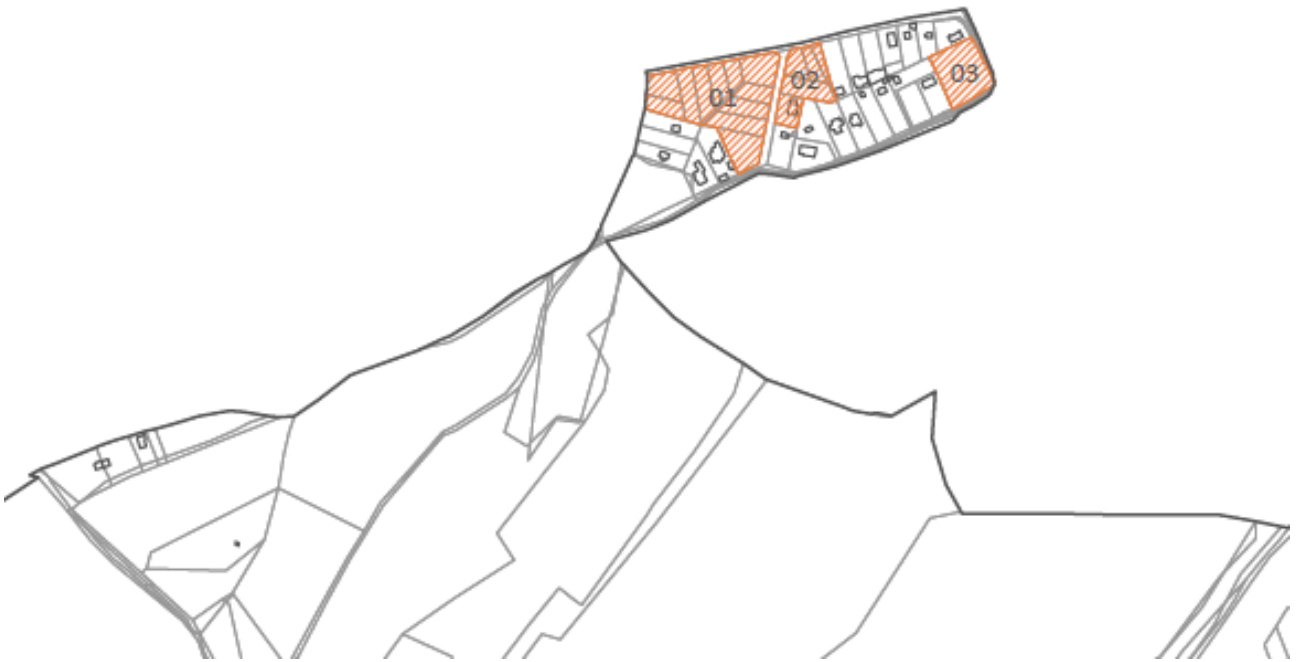
Pro všechny zastavitelné plochy byla kromě kapacity vyhodnocena i naplněnost, tedy stavební využití zastavitelných ploch, které se promítlo do aktualizace zastavěného území, je tedy aktuální ke dni 14. 8. 2017. Analýza naplněnosti ploch se tak vztahuje na cca 3-leté období účinnosti ÚP Černošice ve znění Změny č. 1.





Vyznačení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných dle platného ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)

## NA PÍSKÁCH

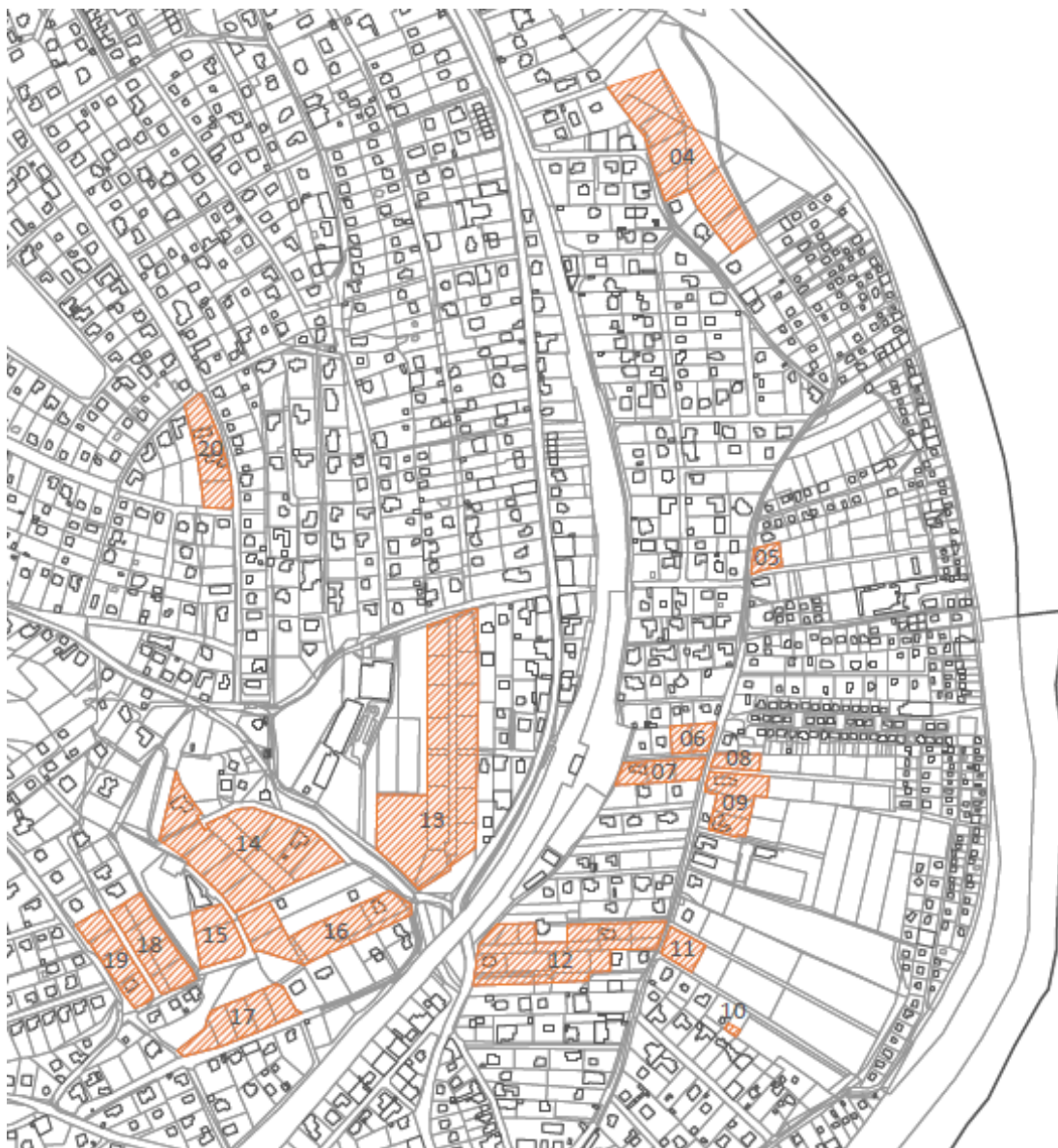


Výřez: vymezení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Na Pískách dle platného ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)

**Vyhodnocení kapacity a naplněnosti zastavitelných ploch bydlení dle ÚP Černošice  
(právní stav po Změně č. 1)**

ozn. ve schématu	kód způsobu využití dle ÚP Černošice	výměra zastavitelné plochy bydlení (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelné plochy (počet RD)	způsob vyhodnocení kapacity zastavitelné plochy
			počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)			
01	BR-4	10 071	8	9	0	0	návrh parcelace
02	BR-4	3 371	3	3	813	1	stav parcelace
03	BR-4	2 961	2	2	0	0	stav parcelace
<b>CELKEM</b>		<b>16 403</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>831</b>	<b>1</b>	

## MOKROPSY



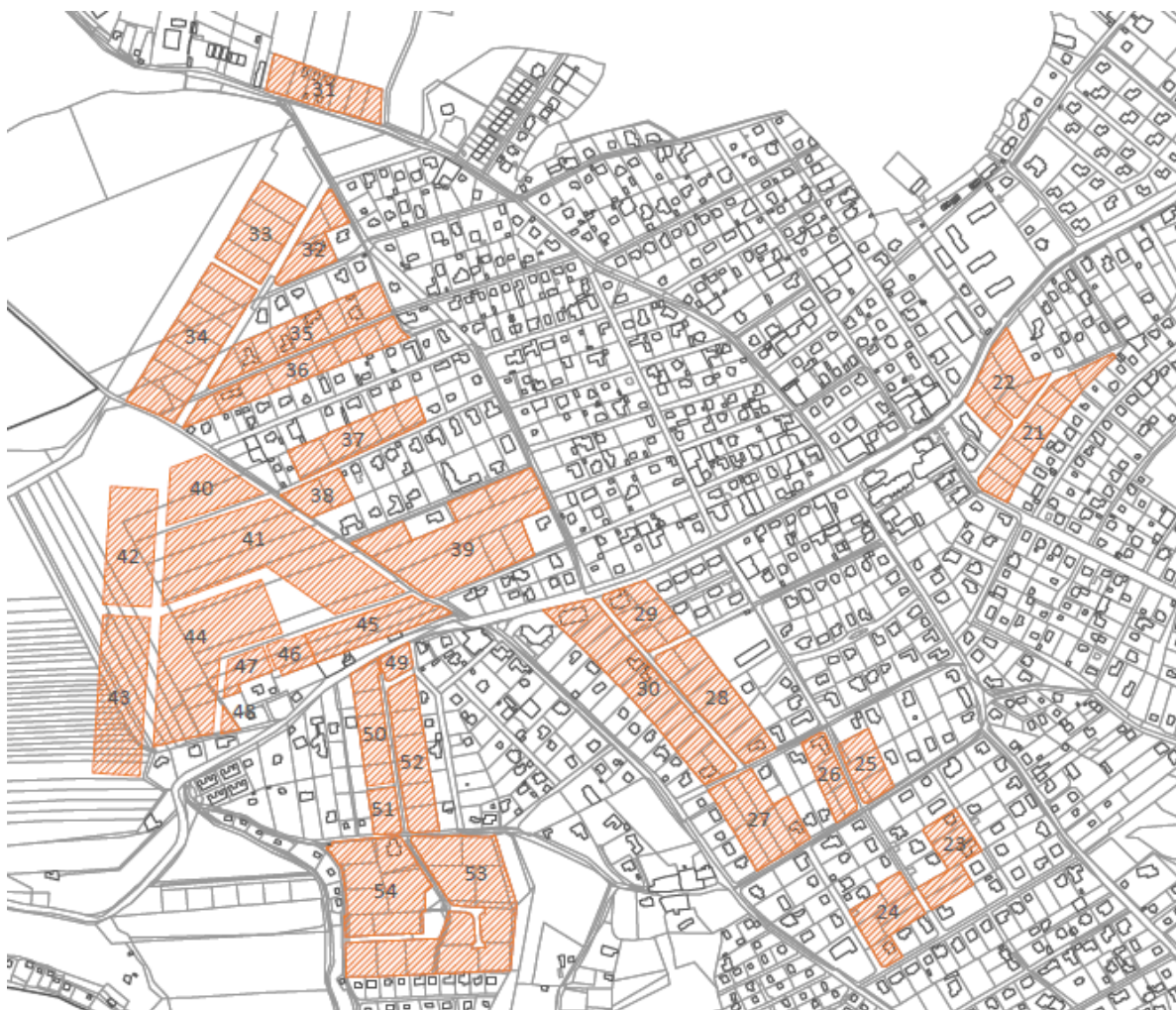
Výřez: vymezení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Mokropsy dle platného ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)

### Vyhodnocení kapacity a naplněnosti zastavitelných ploch bydlení dle ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)

ozn. ve schématu	kód způsobu využití dle ÚP Černošice	výměra zastavitelné plochy bydlení (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelné plochy (počet RD)	způsob vyhodnocení kapacity zastavitelné plochy
			počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)			
04	BR-1/Z	13 184	10	12	0	0	odborný odhad
05	BR-1	1 003	1	1	0	0	stav parcelace
06	BR-1	1 669	2	2	0	0	stav parcelace
07	BR-1	2 615	3	3	872	1	stav parcelace
08	BR-1/Z	1 038	1	1	0	0	stav parcelace
09	BR-1/Z	4 063	3	3	4 063	2	stav parcelace

ozn. ve schématu	kód způsobu využití dle ÚP Černošice	výměra zastavitelné plochy bydlení (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelné plochy (počet RD)	způsob vyhodnocení kapacity zastavitelné plochy
			počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)			
10	BR-1/Z	160	0	0	0	0	bez možnosti využití pro RD
11	BR-1/Z	1 624	1	1	0	0	stav parcelace
12	BR-1	12 001	8	9	12 001	2	stávající objekty
13	BR-1	23 954	15	18	0	0	Územní studie Pod školou
14	BR-1	16 693	10	12	4 757	2	stav parcelace
15	BR-1	3 314	2	2	0	0	stav parcelace
16	BR-1	8 236	4	4	1 839	1	odborný odhad
17	BR-1	5 430	5	6	0	0	stav parcelace
18	BR-1	5 207	4	4	0	0	stav parcelace
19	BR-1	3 969	4	4	1 074	1	stav parcelace
20	BR-1	4 336	4	4	2 145	2	stav parcelace
<b>CELKEM</b>		<b>108 496</b>	<b>77</b>	<b>86</b>	<b>26 751</b>	<b>11</b>	

## VRÁŽ



Výřez: vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných v lokalitě Vráž dle platného ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)

**Vyhodnocení kapacity a naplněnosti zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných dle ÚP Černošice (právní stav po Změně č. 1)**

ozn. ve schématu	kód způsobu využití dle ÚP Černošice	výměra zastavitelné plochy bydlení (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelné plochy (počet RD)	způsob vyhodnocení kapacity zastavitelné plochy
			počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)			
21	BR-1	8 417	8	9	0	0	stav parcelace
22	BR-1, BS-1	7 463	6	7	0	0	stav parcelace
23	BR-1	5 612	5	6	3 324	2	stav parcelace
24	BR-1	6 235	5	6	0	0	stav parcelace
25	BR-1	3 999	3	3	0	0	stav parcelace
26	BR-1	3 979	3	3	1 254	1	stav parcelace
27	BR-1	9 261	7	8	1 382	1	stav parcelace
28	BR-1	10 127	8	9	1 088	1	stav parcelace
29	BR-1, BS-1	5 763	6	7	1 008	1	stav parcelace
30	BR-1	13 572	12	14	12 278	3	stav parcelace
30	BS-1	2 079	1 BD	14	3 334	-	stav dle KN
31	BR-4	7 231	7	8	2 625	3	stav parcelace
32	BR-1	4 972	3	3	2 844	1	stav parcelace
33	BR-3	8 417	4	4	0	0	stav parcelace
34	BR-3	14 954	7	8	0	0	stav parcelace
35	BR-1	9 699	9	10	3 979	4	stav parcelace
36	BR-1	9 144	9	10	999	1	stav parcelace
37	BR-1	7 454	5	6	0	0	stav parcelace
38	BR-1	3 343	2	2	0	0	stav parcelace
39	BR-3	20 971	12	14	0	0	odborný odhad
40	BR-3	6 818	4	4	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
41	BR-3	25 630	13	15	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
42	BR-3	10 018	5	6	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
43	BR-3	13 502	7	8	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
44	BR-3	19 975	12	14	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
45	SM-5	6 761	0	40	0	0	odborný odhad
46	BR-3	2 219	1	1	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
47	BR-3	2 308	1	1	0	0	RP „Lokalita Na Koutech“
48	BR-3	481	0	0	0	0	bez možnosti využití pro RD
49	BR-3	1 415	1	1	0	0	stav parcelace
50	BR-3	5 793	5	6	0	0	stav parcelace
51	BR-3	2 249	2	2	0	0	stav parcelace
52	BR-3	8 215	6	7	0	0	stav parcelace

ozn. ve schématu	kód způsobu využití dle ÚP Černošice	výměra zastavitelné plochy bydlení (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelné plochy (počet RD)	způsob vyhodnocení kapacity zastavitelné plochy
			počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)			
53	BR-3	22 903	11	13	0	0	stav parcelace
54	BR-3	13 733	7	8	2 174	1	stav parcelace
<b>CELKEM</b>		<b>265 997</b>	<b>196</b>	<b>277</b>	<b>36 289</b>	<b>19</b>	

Pozn.: RP = regulační plán

## REKAPITULACE KAPACITY A NAPLNĚNOSTÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH MĚSTA ČERNOŠICE

lokality	výměra zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných (m <sup>2</sup> )	kapacita zastavitelné plochy		naplněnost zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných (m <sup>2</sup> )	naplněnost zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných	
		počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)		počet RD	počet BJ (1,2 BJ/RD)
Na Pískách	16 403	13	14	831	1	1
Mokropsy	108 496	77	86	26 751	11	13
Vráž	265 997	196	277	36 289	19	22
<b>CELKEM</b>	<b>265 997</b>	<b>286</b>	<b>377</b>	<b>37 120</b>	<b>31</b>	<b>36</b>

Pozn.: naplněnost zastavitelných ploch je zjišťována dle stavu v KN, počet BJ je teoreticky odvozen na základě předpokladu vzniku průměrně 1,2 bytové jednotky v 1 rodinném domě.

Z celkové výměry zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných (26,6 ha) je naplněno 14 % (3,7 ha).

Z celkové kapacity 377 BJ v zastavitelných plochách je využito 10 % (36 BJ).

### H.1.3. Vyhodnocení tempa výstavby na území města Černošice

Počet dokončených bytů	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
celkem	9	47	42	49	43	42	100	52	37	19	39	19	18	43	39
v rodinných domech	9	44	40	49	29	42	99	32	36	19	39	18	12	20	19
v bytových domech	-	-	-	-	12	-	-	20	-	-	-	-	6	23	20

Tab. Počet dokončených bytů na území města Černošice v posledních 15 letech (zdroj: ČSÚ, vdb.czso.cz)

Celkem se v posledních 15 letech dle oficiálních statistik ČSÚ v Černošicích postavilo 598 bytů. Tzn. tempo výstavby je 40 bytů za jeden rok. To odpovídá vysoké atraktivitě města především pro rozvoj rezidenční funkce dané jeho polohou v bezprostředním zázemí hl. m. Prahy, s velmi kvalitní dostupností hlavního města, přitom v čistém prostředí, kdy je město obklopeno ze západu územím CHKO Český kras, z východu řekou Berouňkou a za ní se rozkládajícím přírodním parkem Hřebeň.

Město Černošice je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha vymezené Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, přičemž se k této oblasti stanoví mimo jiné následující zásada: „rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;“ Město Černošice splňuje svým rozvinutým veřejným občanským vybavením a umístěním na železniční trati výše uvedená kritéria. Vysoký rozvojový potenciál z pohledu rezidenční funkce je u tohoto města historicky potvrzený a nezpochybnitelný i do budoucna.

#### H.1.4. Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Z předchozích dvou kapitol vyplývá, že za 3 roky účinnosti ÚP Černošice ve znění Změny č. 1 bylo využito celkem 14 % z rozlohy zastavitelných ploch, a to pro výstavbu 31 rodinných domů. Zároveň bylo v těchto třech letech, v zastavitelných plochách i zastavěném území, postaveno ročně cca 40 bytů (údaje za první polovinu roku 2017 nejsou ještě k dispozici, v letech 2015 a 2016 bylo postaveno 43 a 39 BJ, 40 BJ za rok je i dlouhodobým průměrem za posledních 15 let). Z toho vyplývá, že se v Černošicích staví převážně uvnitř zastavěného území, zahušťuje se jeho zástavba. Jen přibližně 1/4 z nové výstavby se realizuje na zastavitelných plochách. I tak bylo v posledních 3 letech využito celkem 3,7 ha ploch. Jejich využití pro další zástavbu je tak ve smyslu ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona nemožné.

Požadavek prokázat nemožnost využít zastavitelné plochy nelze vztahovat i na zbývajících 23 ha zastavitelných ploch. Taková aplikace tohoto ustanovení by znamenala, že změnou územního plánu lze doplnit zastavitelné plochy pouze v případě 100 % naplnění všech zastavitelných ploch na území obce. To zjevně neodpovídá všeobecné územně plánovací praxi, ve které se při vymezení zastavitelných ploch vždy vyžaduje dostatečná rezerva a výhled pro dobu aplikace územního plánu. Tento výhled se standardně stanoví pro tento typ koncepčního dokumentu na cca 20 let.

Oprávněnost rezerv vyplývajících z polohy sídla či z důvodu potřeby iniciace rozvoje při plánování zastavitelných ploch potvrzuje doposud jediné oficiální metodické stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2008, které k této otázce bylo vydáno. V ukázkovém příkladu je proveden výpočet potřeby zastavitelných ploch, ve kterém je k reálné potřebě 25 BJ připočtena potřeba 150 BJ vyplývající z polohy sídla v rozvojové oblasti. Navíc je k této potřebě připočtena ještě obecná 20 procentní rezerva. (Zdroj: *Ministerstvo pro místní rozvoj, Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Metodický pokyn, 2008*, online: [https://www.ur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU\\_RozborPotrebyPloch\\_20080901.pdf](https://www.ur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU_RozborPotrebyPloch_20080901.pdf))

Ve stavebním zákoně, prováděcích předpisech ani v oficiálních metodických materiálech není stanoveno, při jakém podílu naplněnosti zastavitelných ploch je legitimní vymežovat nové zastavitelné plochy. Zákonem je pouze požadováno, aby předmětné vyhodnocení bylo provedeno. Toto vyhodnocení je následně podkladem pro transparentní projednání změny územního plánu a kvalifikované rozhodnutí zastupitelstva obce. V jeho rukou především je poté rozhodnutí, jakou strategií se bude územní rozvoj obce řídit, zda bude obec podporovat rychlejší či umírněnější rozvoj bydlení na svém území. Na tomto místě je vhodné ocitovat jeden z klíčových rozsudků Nejvyššího správního soudu, který se týkal postavení samosprávy v územně plánovacích procesech (č. j. 2 Ao 2/2007 – 73 ze dne 24. 10. 2007):

*„Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“*

K tomuto teoretickému rozboru je navíc vhodné doplnit reálná data o tempu využití zastavitelných ploch ve městě Černošice. Využití 14 % z rozlohy zastavitelných ploch za 3 roky představuje poměrně vysoké tempo. Při udržení tohoto tempa by v rámci standardního návrhového období 20 let byly zastavitelné plochy kompletně vyčerpány. Doplnění zastavitelných ploch je tak ze strany vedení města legitimním krokem, který zajišťuje udržování rezervy zastavitelných ploch.

Potřeba doplnění zastavitelných ploch je tak odůvodněna na základě následujících výstupů tohoto rozboru:

- 3,7 ha zastavitelných ploch pro bydlení bylo využito za poslední 3 roky od doby účinnosti ÚP Černošice ve znění Změny č. 1. Tyto plochy již není možné využít pro další výstavbu.
- Tempo výstavby ve městě Černošice je vysoké, odpovídá průměrné výstavbě 40 nových bytů za rok.
- Větší část bytů je prozatím realizována uvnitř zastavěného území, a to zahušťováním existující zástavby. Dá se nicméně očekávat, že postupně se bude kapacita zastavěného území naplňovat a další zahuštění zástavby již nebude možné. Zvýší se tak tlak na využití zastavitelných ploch.

Předmětné vyhodnocení je navíc nutné vztáhnout na konkrétní kontext Změny č. 2 ÚP Černošice, v rámci které je navrhována pouze jediná zastavitelná plocha o rozloze necelých 0,4 ha s kapacitou 3 rodinné domy. Tato plocha je vymezena podél ulice Kollárova, mezi existující zástavbou a plochou navrženou pro umístění mateřské školy. Primárním důvodem pro vymezení této plochy tak není ani tolik zajištění dostatečné kapacity ploch pro bydlení ve městě Černošice. Vzhledem k rozloze a kapacitě plochy jde v porovnání s tempem výstavby ve městě o zanedbatelný příspěvek k řešení

tohoto cíle. Zásadnějším důvodem pro vymezení této plochy tak bylo dotvoření urbanistické koncepce tohoto území. Vymezením plochy bydlení je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavení ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova (detailně odůvodněno v kap. G – komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Doplnění zastavitelné plochy pro bydlení u ul. Kollárova je tak především aktem průběžné správy a aktualizace územního plánu, ve které se reaguje na setrvalý příjem podnětů ke změně v území. Územní plán není statickým dokumentem, u kterého by se dala předpokládat jeho neměnnost po celou dobu jeho návrhového období. To ostatně potvrzuje samotná právní úprava, která v ustanovení § 55 odst. 1 nařizuje ve čtyřletém cyklu pravidelné vyhodnocování územního plánu institutem zprávy o uplatňování územního plánu. Jednou ze součástí této zprávy mohou být i pokyny na zpracování změny územního plánu.

Předmětná plochy byla vymezena již ve Změně č. 1 ÚP Černošice, a to v souvislosti s vymezením plochy pro mateřskou školu severně od této plochy. Obě tyto plochy byly napadeny u správního soudu, přičemž plocha školky zpochybněna soudy nebyla, zatímco plocha pro bydlení u ul. Kollárova zrušena byla. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 k tomuto kroku musel soud přistoupit z toho důvodu, že pro vymezení této plochy v odůvodnění dokumentace chybělo adekvátní vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona. Toto vyhodnocení je do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno a opětovně je tak navržena tato zastavitelná plochy pro bydlení.

## H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území města naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území města.

Ve Změně č. 2 ÚP Černošice se vymezují následující nové zastavitelné plochy pro občanské vybavení, které tak budou předmětem vyhodnocení v této kapitole:

<i>Původní funkce plochy</i>	<i>Navržená funkce plochy</i>	<i>Výměra</i>	<i>Záměr</i>
PP (ul. Husova)	OH	2285 m <sup>2</sup>	nový hřbitov

Plocha pro hřbitov byla v tomto území vymezena již v původním ÚP Černošice. Změnou č. 2 byla na základě požadavku města rozšířena v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu, a to především s ohledem na možnost umístění části nového hřbitova na pozemcích města. Pro zajištění dopravního přístupu ke hřbitovu je využita stávající komunikace ke hřišti umístěnému v ploše OS-1, plocha OS-1 je redukována ve prospěch vymezení parkoviště (plocha DP-1) pro hřbitov i sportovní zařízení. Toto řešení nového napojení hřbitova je výhodnější oproti původnímu vymezení v ÚP Černošice s tím, že přístupová komunikace a parkoviště (přemístěné z okrajové polohy u lesa) budou zároveň sloužit využití sportovních ploch v lokalitě, budou tedy efektivněji využity a sníží náklady na budování další veřejné dopravní infrastruktury.

Ve změně č. 2 ÚP Černošice se vymezují následující nové zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu, které tak budou předmětem vyhodnocení v této kapitole:

<i>Původní funkce plochy</i>	<i>Navržená funkce plochy</i>	<i>Výměra</i>	<i>Záměr</i>
US-6, ZN (ul. Husova)	TI/Z	4473 m <sup>2</sup>	vodní zdroj

Rozsah plochy TI/Z: plochy technické infrastruktury, Vodní zdroj Černošice, byl upraven. Areál vodních zdrojů byl rozšířen dle existujícího oplocení, které sleduje průběh ochranných pásem. Dle nového rozsahu ploch TI/Z byla rozšířena také plocha VPS TI-01 a provedeny byly potřebné úpravy vedení lokálního biokoridoru ÚSES původně navrženém přes ochranné pásmo vodních zdrojů. Touto úpravou je zajištěn potřebný rozsah ploch pro ochranu a správu vodních zdrojů. Z povahy věci nebylo možné tento záměr provést v jiných plochách TI.



# 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 *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“).

### I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, koridory) s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

#### **Plochy a koridory změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF**

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce níže.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.3 Odůvodnění záborů ZPF tohoto Odůvodnění.

#### **Plochy a koridory změn se zábořem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF**

V souladu s výše uvedeným Metodickým pokynem nebyl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen u těchto ploch:

- plochy změn pro účely ÚSES  
plochy US-6

#### **Plochy a koridory změn bez záboru ZPF**

- plochy změn vymezené mimo pozemky ZPF  
plocha přestavby DZ
- koridory změn vymezené mimo pozemky ZPF  
koridory DS.k

Změnou č. 2 ÚP Černošice je vymezeno značné množství stabilizovaných ploch. Tyto plochy nejsou ve vztahu k ZPF vyhodnoceny, neboť se jedná o faktickou úpravu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídající skutečnému stavu území a jeho využívání, podrobněji viz kapitola I.1.3.1 Souhrnné odůvodnění záborů ZPF plochami změn ↓.

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice ve výkrese č. 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

**I.1.2.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF**

č. lokality	ozn. plochy	kód využití plochy	celkový zábor ZPF [ha]	zábor ZPF podle kultur [ha]					zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]				
				orná půda	ovocný sad	zahrady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ČERNOŠICE</b>													
ZPF1	-	TI/Z	0,4473	0,4473				0,4473					
ZPF2	-	OH	0,2285	0,2285								0,2285	
ZPF3	-	BR-1	0,3897	0,3897								0,3897	

**I.1.3. Odůvodnění záborů ZPF plochami změn****I.1.3.1 Souhrnné odůvodnění záborů ZPF plochami změn**

Změna č. 2 ÚP Černošice je zaměřena zejména na korekce stávající územně plánovací dokumentace města ve vztahu k aktuálnímu stavu území a požadavkům na dílčí úpravy.

V souladu se Zadáním Změny č. 2 ÚP Černošice byly navrženy úpravy ve vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území související jednak s úpravami regulativů ploch s rozdílným způsobem využití (např. změna rozsahu vymezení ploch SM2/Z) a dále zejména se skutečným stavem území a jeho využitím (např. korekce vymezení ploch BR1/V zahrnujících původní vilovou zástavbu dle historických map a reálného výskytu historicky hodnotné vilové zástavby). Ve volné krajině bylo zpřesněno vymezení převážně krajinných ploch podél řeky, zejména ploch úseků realizované cyklostezky a navazujících ploch zeleně.

V rámci vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na ZPF proto byly vyhodnoceny pouze zastavitelné plochy, plochy přestavby, koridory a plochy vymezené v souvislosti s přetrasováním lokálního biokoridoru ÚSES v blízkosti vodních zdrojů v severní části města).

Změnou č. 2 ÚP Černošice jsou vymezeny **nové zastavitelné plochy** představující zábor zemědělského půdního fondu. Jedná se o následující plochy, přičemž podrobné odůvodnění jednotlivých záborů ZPF je uvedeno v kapitole I.1.3.2 ↓:

- zastavitelná plocha OH (nový hřbitov)
- zastavitelná plocha BR1 (plocha bydlení v ulici Kollárova)
- zastavitelná plocha TI/Z (stabilizace areálu vodních zdrojů)

Jediná **plocha přestavby** nebyla vyhodnocena, neboť se nachází na pozemcích nezemědělských, tedy bez záborů ZPF.

Plochy pro lávky přes Berounku byly Změnou č. 2 ÚP Černošice nahrazeny vymezením **koridorů** (ve všech případech mimo pozemky ZPF). Pozemky ZPF nejsou vymezením koridorů dotčeny.

Při zpracování Změny č. 2 ÚP Černošice byla posouzena potřebnost vymezení zastavitelných ploch, důsledně byla zhodnocena kapacita a naplněnost zastavitelných ploch vymezených v platné ÚPD města (podrobně viz kapitola H. tohoto odůvodnění ↑).

Plochy mimo zastavěné území vymezené územním plánem jako zastavitelné jsou navrženy jen v případě prokazatelné potřeby a vždy ve vazbě na hranici zastavěného území, aby byla zajištěna ochrana volné krajiny a aby nedocházelo k narušování organizace a celistvosti ploch ZPF a spojitosti sítě zemědělských účelových komunikací.

Ve dvou případech (plocha pro ochranu vodních zdrojů, plocha pro nový hřbitov) se jedná o záměry zajišťující veřejný zájem; třetí zastavitelná plocha je vymezena opětovně poté, co byla zrušena v rámci soudního přezkumu v důsledku nedostatečného odůvodnění – fakticky se tedy nejedná o návrh nové zastavitelné plochy, neboť předpokládaný zábor ZPF plochou této změny již v předchozí Změně č. 1 ÚP Černošice byl vyhodnocen a v procesu pořízení Změny č. 1 akceptován.

**I.1.3.2 Podrobné odůvodnění záborů ZPF plochami změn**

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami je provedeno v následující struktuře:

- a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné určení (§ 4 odst. (4) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Urbanistické důvody vymezení plochy
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. (1) bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) 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)
- e) 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 zemědělských účelových komunikací (§ 4 odst. (1) bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. (1) bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- h) Pořadí změn v území, pokud je v předmětné ploše stanoveno
- i) Odůvodnění hospodárného využití existující veřejné infrastruktury.

č. lokality kód využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

## KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ČERNOŠICE

### ZPF1 TI/Z

- a) Plocha není vymezena v platné vydané územně plánovací dokumentaci města.
- b) Plocha je vymezena z důvodu zajištění dílčí soběstačnosti města v zásobování vodou. V původním ÚP Černošice (2010) byl v rámci ploch technické infrastruktury vymezen pouze areál zahrnující vrty, ve Změně č. 1 ÚP Černošice (2014) došlo k rozšíření formou zastavitelné plochy TI/Z na rozsah ochranných pásem vodních zdrojů. Vymezení této zastavitelné plochy však zcela neodpovídalo reálnému průběhu oplocení areálu vodních zdrojů, které kopíruje hranici ochranných pásem vodních zdrojů v terénu. Změnou č. 2 proto byla vymezena zastavitelná plocha zajišťující zahrnutí celého areálu vodních zdrojů do ploch technické infrastruktury (TI/Z) a zároveň mezi veřejně prospěšné stavby. Plocha přímo navazuje na zastavěné území a přímo rozšiřuje existující areál vodních zdrojů, který je součástí veřejné technické infrastruktury. Vymezením plochy dochází ke stabilizaci tohoto areálu významného z hlediska zásobování města vodou.
- c) Plocha je vymezena převážně na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoji veřejné technické infrastruktury, konkrétně veřejný zájem na zajištění dílčí soběstačnosti města v zásobování vodou.
- e) Plocha je vymezena ve výseči mezi zastavěným územím a již vymezenou zastavitelnou plochou TI/Z, částečně pak v úzkém pásu podél již vymezené zastavitelné plochy TI/Z směrem do volné krajiny. Organizace ZPF není vymezením plochy narušena, neboť vymezení odpovídá již realizovanému oplocení areálu vodních zdrojů. Vymezením plochy také nedochází k nežádoucí fragmentaci a zhoršení organizace ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je navržena pro rozšíření stávajícího areálu vodních zdrojů v souladu s reálným průběhem oplocení areálu, tedy bez vyvolaných investic do veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.

### ZPF2 OH

- a) Plocha je zčásti vymezena v platné vydané územně plánovací dokumentaci města jako zastavitelná plocha OS-1 (plocha občanského vybavení - sportu a rekreace s přípustným umístěním staveb a terénních úprav). Plocha pro hřbitov byla v tomto území vymezena již v původním ÚP Černošice. Změnou č. 2 byla na základě požadavku města rozšířena v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu, a to především s ohledem na možnost umístění části nového hřbitova na pozemcích města.

## č. lokality kód využití plochy

## odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- b) Plocha je vymezena z důvodu zájmu města spočívajícím v založení nového hřbitova. V území byla identifikována nedostatečná kapacita ploch pro pohřbívání (stávající plochy pro pohřbívání na území města jsou kapacitně naplněny – jedná se o hřbitov v rámci areálu kostela Nanebevzetí Panny Marie v ulici Komenského a malý hřbitov v rámci areálu kapličky v ulici Pod Višňovkou). Vymezení plochy pro rozšíření hřbitova vychází z požadavku Zadání Změny č. 2 ÚP Černošice („Prověřit potřebný rozsah ploch občanského vybavení pro nový hřbitov.“). Z urbanistického hlediska je plocha, společně se sousední plochou OS-1 (plocha občanského vybavení – sportu a rekreace s přípustným umístěním staveb a terénních úprav) doplněna adekvátní plochou dopravní infrastruktury pro umístění parkovacích kapacit. Plocha hřbitova zachovává odstup od obytné zástavby a vymezena je jako klidový areál na okraji zástavby. Rozšíření plochy pro nový hřbitov na pozemky města výrazně zvyšuje šanci na realizaci záměru, navíc tento záměr zlevňuje, když k jeho napojení využívá již existujících komunikací.
- c) Plocha je vymezena na půdách IV. třídy ochrany ZPF.
- d) Nejvyšší půdy I. a II. třídy ochrany ZPF nejsou vymezením plochy dotčeny.
- e) Plocha je vymezena v okrajové části města ze dvou stran obklopené plochami lesa, z jedné strany obytnou zástavbou a z druhé strany pak stávajícími a navrhovanými plochami sportu a rekreace (OS-1, OS-2). Dotčená lokalita je tedy zcela uzavřena (lesem či zástavbou) možnému zemědělskému využití, z jedné strany bezprostředně sousedí se zastavěným územím, nemá tak vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje založení areálu hřbitova, její vymezení je doprovázeno vymezením adekvátní plochy pro parkování (v daném případě společně pro sousední plochu sportu a rekreace s cílem parkoviště efektivně využívat). Vymezení plochy nevyvolává jiné zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

**ZPF3**

## BR-1

- a) Plocha není vymezena v platné vydané územně plánovací dokumentaci města (přestože byla vymezena ve Změně č. 1 ÚP Černošice pro stejný způsob využití), neboť došlo k jejímu zrušení rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 (důvodem zrušení plochy byla absence adekvátního vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona – toto vyhodnocení je do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno a plocha je tak opětovně vymezena).
- b) Plocha je vymezena podél ulice Kollárova, mezi existující zástavbou a plochu navrženou pro umístění mateřské školy. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu pro obytnou funkci vymezenou ve Změně č. 2 ÚP Černošice. Primárním důvodem pro vymezení této plochy však není zajištění dostatečné kapacity ploch pro bydlení ve městě Černošice. Vzhledem k rozloze a kapacitě plochy jde v porovnání s tempem výstavby ve městě o zanedbatelný příspěvek k řešení tohoto cíle. Zásadnějším důvodem pro vymezení této plochy tak bylo dotvoření urbanistické koncepce tohoto území. Vymezením plochy bydlení je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. 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 plochu pro realizaci mateřské školy u křižení ulic Husova a Smetanova.  
Plocha je vymezena na základě požadavku Zadání Změny č. 2 ÚP Černošice („V území podél ulice Kollárova prověřit vymezení plochy bydlení.“)
- c) Plocha je vymezena na půdách IV. třídy ochrany ZPF.
- d) Nejvyšší půdy I. a II. třídy ochrany ZPF nejsou vymezením plochy dotčeny.
- e) Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a existující zástavbu z jedné strany, z dalších dvou stran je sevřena komunikacemi, a ze čtvrté je ohraničena plochou pro realizaci mateřské školy, nemá negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.

č. lokality kód využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- i) Plocha přiléhá k ulici Kollárova vybavené sítěmi technické infrastruktury. Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající ulice.

## 1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

### 1.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby) a všechny koridory změn. Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy změn zasahující do ochranného pásma PUPFL.

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě (zdroj: Středočeský kraj, 9.8. 2017), nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. pouze zobrazení ploch změn zasahujících do ochranného pásma lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice ve výkrese č. 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### 1.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

**Řešení Změny č. 2 ÚP Černošice se nedotýká pozemků k plnění funkcí lesa.**

Některé plochy změn (resp. zastavitelné plochy) zasahují do ochranného pásma lesa. Všechny zásahy ploch změn do ochranného pásma lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.3 Odůvodnění záborů PUPFL.

### 1.2.3. Odůvodnění záborů PUPFL

#### 1.2.3.1 Odůvodnění zásahů ploch změn do ochranného pásma lesa

kód využití plochy

odůvodnění vymezení plochy v ochranném pásmu lesa

#### OH

Nově vymezená zastavitelná plocha OH, určená pro nový hřbitov, je zčásti dotčena ochranným pásmem lesa, tato skutečnost je však bezkolizní s ohledem na charakter plochy s minimálním podílem soliterních staveb, jejichž umístění lze předpokládat ve vstupním prostoru, který je situován na jižním okraji plochy mimo ochranné pásmo lesa. Vzhledem k charakteru plochy nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesů, plocha tedy nepředstavuje žádné riziko pro blízký les.

#### BR-1

Nově vymezená zastavitelná plocha BR-1, určená pro dotvoření obytné zástavby podél ulice Kollárova, je zčásti dotčena ochranným pásmem lesa. Ochranné pásmo lesa zasahuje do plochy přes stávající komunikaci (ulici Husova), lze tedy předpokládat, že nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesů.

### **I.2.3.2 Odůvodnění zásahů koridorů změn do ochranného pásma lesa**

*kód využití plochy*

*odůvodnění vymezení koridoru v ochranném pásmu lesa*

#### **DS.k**

Koridor DS.k je vymezen jako náhrada za dosud vymezenou plochu určenou pro výstavbu lávky přes Berounku, propojující břeh v prostoru osady Radost s územím sídla Lipence správně náležícího do hlavního města Prahy. Záměr vybudování lávky je Změnou č. 2 ÚP Černošice vyjádřen koridorem DS.k s cílem zajistit možnost výstavby lávky v případě úpravy umístění stavby lávky v rámci podrobnější dokumentace. Vymezením koridoru jsou vytvořeny podmínky pro bezproblémové umístění záměru i při mírném odchýlení od zamýšlené lokalizace.

Vzhledem k charakteru koridoru nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesů, plocha tedy nepředstavuje žádné riziko pro blízký les.

---

## J. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POŽADAVKŮ SOUSEDNÍCH OBCÍ A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### J.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na společném jednání dne 15. 1. 2018

#### J.1.1. Dotčené orgány

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ-1008-3/2017/PD 13.2.2018	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 70879/2017 12.2.2018	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb. infrastruktury a územního plánu, náměstí Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2017/500/1400 ze dne 8.2.2018	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 2051/2018 OZP/Ště, 15.1.2018	<b>vodoprávní úřad:</b> nemá připomínky <b>orgán ochrany přírody:</b>	Bez požadavku na řešení.
			příslušným orgánem je Krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			<b>odpadové hospodářství:</b> Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF:</b> příslušným orgánem je Krajský úřad	Bez požadavku na řešení.

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
<b>státní správa lesů:</b>				
			příslušným orgánem je Krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	99606/2017- 8201-OÚZ-PHA 25.1.2018	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 81024/2017 ze dne 22.12.2017	Severovýchodně a severně od města byla vymezena dvě ložiska nevyhrazených nerostů - štěrkopísků č. 3096800 Černošice a č. 3096900 Kosoř - Sulava, která jsou součástí pozemku. Tato ložiska nejsou Změnou č. 2 ÚP nijak dotčena. S návrhem Změny č.2 ÚP Černošice souhlasíme.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2017/1545 31-S ze dne 21.12.2017	Nemá námítky.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.



poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno	SPU 012830/2018 ze dne 10.1.2018	V současné době není zahájeno řízení o zpracování komplexních pozem. úprav v katastr. území Černošice. Pozemkové úpravy byly provedeny v sousedních obcích Třebotov a Kosoř, které byly ukončeny zápisem do katastru nemovitostí dne 16.7.2016, a dále v k. ú. Radotín, kde byly ukončeny zápisem do katastru nemovitostí dne 29.9.2009. Při tvorbě ÚP Černošice je proto nezbytné zohlednit navržené liniové prvky schváleného plánu společ. zařízení k.ú., kde byly ukončeny pozemkové úpravy, které přesahují do k.ú. Černošice. Návrh Z2 ÚP Černošice rovněž v některých částech bezprostředně souvisí se zábořem zeměd. půdy. Při pořizování ÚP je nutné zachovat zpřístupnění stávajících zeměd. obhospod. pozemků zejména v lokalitách navazujících na zastavěnou část obce.	Bez požadavku na řešení. Změnou nedochází ke změně zpřístupnění stávajících zemědělsky obhospodařovaných pozemků.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	153393/2017/K USK z 15.2.2018	Lze vyloučit vliv na EVL a ptačí oblasti, souhlasí s nezemědělským využitím navržených ploch, v ostatních částech nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-165499- 6/OSM-2016 5.2.2018	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyřádili se.	Bez požadavku na řešení.

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
20	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Český kras, 267 18 Karlštejn 85	SR/0116/SC/2018-2 z 14.2.2018	Souhlasí při splnění podmínek pro plochu dopravní infrastruktury - ostatní (DP-1): podíl zeleně (25%) bude tvořen vzrostlou vegetací v pásu podél parkoviště plnicí izolační funkci; hlavní využití bude omezeno na odstavné a parkovací plochy, z přípustného využití bude vypuštěna čerpací stanice, myčky, servisní služby a stavby sloužící hromadné dopravě; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením).	Požadavek byl zapracován. Vzhledem k tomu, že plocha DP-1 je vymezena i v jiných částech města, byl požadavek zapracován vytvořením nové plochy DP-3, jejíž využití i podmínky vycházejí z podmínek plochy DP-1 a jsou v nich zohledněny požadavky AOPK. Hlavní využití plochy DP-3 je navrženo pro parkoviště na terénu pro osobní vozidla, z přípustného využití byla vypuštěna čerpací stanice, myčky, servisní služby a stavby sloužící hromadné dopravě. Plocha dopravní infrastruktury - pozemní komunikace (DS) na pozemku parc.č. 1156/16 byla prodloužena severním směrem až na úroveň konce pozemku parc.č. 1137 tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost ploch sportoviště i ploch občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby. Do podmínek plochy DP-3 bylo doplněno, že podíl zeleně (25 %) bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnicí izolační funkci; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením).
21	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, 150 00 Praha 5 - Zbraslav	KRPS-391537-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 21.12.2017	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

### J.1.2. Sousední obce

poř. č.	sousední obec:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
2	Obec Všenory, IDDS: r3qaw5f		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
3	Obec Třebotov, IDDS: arabayv		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Obec Jíloviště, IDDS: e8rbs4j		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
5	Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Obec Kosoř, IDDS: s2dap44		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
7	Obec Vonoklasy, IDDS: 6wnb638		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.

## J.1.3. Připomínky

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	██████████ ██████████	MUCE 76490/2017 ze dne 27.12.2017	Požaduje vymezit plochy v ÚP podle stávajícího využití pozemků, tj. přearodit pozemky parc. č. 4161/2, 4161/3, 4161/12, 4145/6, 4145/5, 4145/2 a část 4161/10, 4161/11, 4161/13, 4179/1 a 4145/1 v k.ú. Černošice z ploch dopravní infrastruktury - pozemní komunikace (DS) do sousedního typu plochy bydlení - v RD v CHKO (BR-4).	Připomínce bylo vyhověno částečně. Do plochy bydlení (BR-4) byly přeřazeny pozemky parc. č. 4161/2, 4161/3, 4145/6 a části pozemků parc.č. 4145/1, 4161/13, které jsou součástí stávajících zahrad. Pozemky parc.č. 4179/1, 4161/10, 4161/11, 4161/12, 4145/2, 4145/5 a části pozemků, 4161/13 a 4145/1 v k.ú. Černošice, které jsou součástí veřejných prostranství byly ponechány v ploše dopravní infrastruktury (DS).
2	Město Černošice, Riegrova 1209, Černošice	MUCE 1744/2018 ze dne 9.1.2018	Vznáší připomínku k fční ploše BR7, ve které je v návrhu možnost výšky stavby 15m. S ohledem na okolní zástavbu navrhuje max. výšku staveb 9,5 m jako v ostatních plochách BR.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m.
3	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 2149/2018 ze dne 10.1.2018	Nesouhlasí s posledními dvěma změnami ÚP Černošice v oblasti ul. Husova, Kollárova, Smetanova a přiklání se k ÚP z r. 2006, který lépe vyhovoval občanům Černošic.  - byly zde projektovány sportovní a rekreační plochy  - plánovaný hřbitov byl lépe umístěn  - mateřská školka má být stavěna na místě parku na nevhodném místě  - také rodinné domy mají být postaveny na ploše sportoviště	Připomínka odkazuje na původní územní plán sídelního útvaru, který byl 2.11.2010 nahrazen novým územním plánem. Projednávána Změna je druhou změnou nového územního plánu. Připomínky je možné podávat jen k projednávané Změně, nikoliv k plochám již závazně vymezeným.  Připomínka nebyla zapracována.  Připomínka nebyla zapracována. Změna navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení (OH) na pozemky ve vlastnictví města pro vybudování nového hřbitova.  Připomínka nebyla zapracována. Vymezení plochy občanského vybavení (OV) na pozemku parc.č 4105/1 pro mateřskou školu není předmětem této změny územního plánu. Plocha byla řešena Změnou č.1 UP Černošice, která nabyla účinnosti 12.8.2014.  Připomínka nebyla zapracována. Podrobné zdůvodnění je uvedeno v odůvodnění v kap. D. bod.3.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
4	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 3136/2018 OUP, ze dne 15.1.2018 MUCE 3973/2018 OUP ze dne 17.1.2018	Požadují zařadit pozemek parc.č. 5129/34 do plochy IR/Z, protože slouží k rodinné rekreaci.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek je zařazen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). Změna na plochu rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci není vzhledem k poloze v záplavovém území vhodná. (ul. Fialková)
5	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 3135/2018 OUP, ze dne 15.1.2018 MUCE 3974/2018 OUP ze dne 17.1.2018	Požadují zařadit pozemek parc.č. 5129/32 do plochy IR/Z, protože slouží k rodinné rekreaci.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek je zařazen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). Změna na plochu rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci není vzhledem k poloze v záplavovém území vhodná. (ul. Fialková)
6	ŠIBA s.r.o., IČO: 49826336, Dr. Janského 953, Černošice	MUCE 4053/2018 OUP ze dne 17.1.2018	V ploše SM-4 a SM-4/Z navrhuji úpravu % ozelenění lokality následovně – 25 % zeleně nemusí být dodrženo v případě, že bude stejné % plochy sloužit jako veřejné prostranství. Přípustná je i vzájemná kombinace ozelenění a veřejného prostranství. V současném stavu území je cca 7 % zeleně, ostatní části pozemků jsou stavby nebo zpevněné plochy.	Připomínka nebyla zapracována. Navržený podíl zeleně odpovídá charakteru území určenému pro přestavbu na bydlení.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
7	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 4054/2018 OUP ze dne 17.1.2018	Požadují z kap. G odůvodnění část g) vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS DS-09a - úprava křížení ul. Zd. Lhoty a ul. Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161) v text.části. Vyjmout položku DS-10 Úprava situování cyklostezky, DS - 11 Úprava situování cyklostezky, DS.k-01, DS.k-02, DS.k-03 a DS.k-04 koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukci plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR. VPS DS-10 a DS-11 se Změnou nemění, proto je připomínka bezpředmětná. VPS DS.k-01 až 04 je vymezení koridorů pro lávky tak, aby příliš úzký koridor vymezený v územním plánu neznemožnil vybudování nové lávky přes řeku v nejhodnější poloze. V hlavním výkrese byl na pozemku parc.č. 4424/2 a 4424/1 upraven rozsah plochy bydlení BR-1/V tak, aby odpovídal ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační vymezené veřejně prospěšné stavbě DS-09a.
8	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 4414/2018 OUP ze dne 18.1.2018	1. Neúměrná zátěž lesa, lesní půdy a hospodaření v lese vlivem vzrůstajícího počtu obyvatel nově navrhované zástavby BR-1, BR-7 a OH v sousedství lesa.  2. Návrh BR-1, PP a BR-7 v OP lesa bez vyhodnocení vlivu na les a hospodaření v něm.  3. Nedostatečné řešení vlivu povrchových vod ze zastavěné obytné části na les a registrovaný krajinný prvek, v němž se nachází erozní rýhy nebezpečného rozsahu, způsobující významné škody na lese	Připomínka nebyla zapracována. Plocha bydlení BR-7 není nová plocha, jedná se zastavěné území, kde dochází k přejmenování plochy BR-5 na plochu BR-7. Plocha BR-1 je pás pozemků podél ul. Kollárova, oddělený od lesa Husovou ulicí. Plocha OH pro hřbitov se změnou rozšiřuje na pozemky ve vlastnictví obce, směrem k lesním pozemkům, které nejsou ve vlastnictví podatele (4111/1) a příslušný dotčený orgán nevydal k návrhu nesouhlasné stanovisko.  Připomínka nebyla zapracována. Komplexní odůvodnění je součástí odůvodnění projednávané Změny.  Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o požadavek na konkrétní řešení likvidace dešťových vod, které je příliš podrobné pro řešení v územním plánu.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			4. Neodůvodněný přístup k lesům, nesprávně nastavené podmínky pro LR, požaduje vyhodnocení SEA	Připomínka nebyla zapracována. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 181842/2016/KUSK z 2.1.2017 nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny na životní prostředí. Na základě tohoto posouzení nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
			5. Nedořešená zástavba ulice Husova, navrhuje rozšíření plochy BR na pozemek parc.č. 2087/1 (mezi BR-7 a BR-1, dřív užívaný pro skladování sutí)	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek parc.č. 2087/1 je v Kladenské ulici.
9	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 4415/2018 OUP ze dne 18.1.2018; MUCE 4790/2018 OUP ze dne 19.1.2018	Žádá o projednání změny využití pozemku parc. č.5129/31 z orné půdy na pozemek určený k rekreaci.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek je zařazen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). Změna na plochu rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci není vzhledem k poloze v záplavovém území vhodná. (ul. Fialková)
10	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 4565/2018 OUP ze dne 18.1.2018	Požaduje z kapitoly G text.části odvodnění změny, část g) vymezení VPS a VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS" DS-09a - Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161 text.části).	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukci plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
11	██████████ ██████████	MUCE 4797/2018 OUP ze dne 19.1.2018	Požaduje z kapitoly G text.části odvodnění změny, část g) vymezení VPS a VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS" DS-09a - Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161 text.části).	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukci plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR.
12	██████████ ██████████	MUCE 4986/2018 OUP ze dne 22.1.2018	Požaduje z kapitoly G text.části odvodnění změny, část g) vymezení VPS a VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS" DS-09a - Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161 text.části).	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukci plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR.
13	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 5455/2018 OUP ze dne 23.1.2018	1. Požaduje z kapitoly G text.části odvodnění změny, část g) vymezení VPS a VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS" DS-09a - Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161 text.části).	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukci plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			2. Ochrana před povodněmi - ponechat podmínku, aby úroveň podlahy 1. NP byla 50 cm nad hladinou záplavy Q100	Připomínka nebyla zapracována. Stanovení úrovně podlahy je přílišná podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, proto je Změnou vypuštěna.
			3. V ploše BR-1 vypustit slovo "podstatně" z textu: "stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení"	Připomínce bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.
			4. Nesouhlasí se změnou BR-5 na BR-7, požaduje ponechat původní typ plochy.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
			5. Nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení u ul. Kollárova.	Připomínka nebyla zapracována. Podrobné zdůvodnění je uvedeno v odůvodnění v kap. D. bod.3.
			6. Požaduje zpřísnit podmínku stanovenou pro plochu OS/Z: "nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převyšující 150 nových vozidel denně"	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka byla upravena tak, že nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převyšující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. tř.
			7. Požaduje zrušit změnu v místě nového hřbitova a ponechat platný stav.	Připomínka nebyla zapracována. Změna navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení (OH) na pozemky ve vlastnictví města pro vybudování nového hřbitova.



poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
14	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 5456/2018 OUP ze dne 23.1.2018	Požaduje z kapitoly G text.části odvodnění změny, část g) vymezení VPS a VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit "vyjmout položku VPS" DS-09a - Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště (str.161 text.části).	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba DS-09 (Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh úpravy parametrů a rozšíření ulice Zdeňka Lhoty) je již vymezena ve stávajícím platném územním plánu. Změnou dochází k redukcí plochy DS-09, větší část rozšíření ul. Zdeňka Lhoty je vypuštěno a z původní DS-09 zůstává jen potřebná část DS-09a, DS-09b. Tato VPS DS-09a je vymezena v souvislosti s koridorem pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšné stavby D215 vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZUR.
15	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6101/2018 OUP ze dne 24.1.2018	1. Nesouhlasí s rozšířením ploch OH a DP1 na pozemcích parc.č.1156/4, 1156/5 a žádají zachování v současných plochách OS-1 a PP.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Vzhledem k tomu, že plocha DP-1 je vymezena i v jiných částech města, byl požadavek zapracován vytvořením nové plochy DP-3, jejíž využití i podmínky vycházejí z podmínek plochy DP-1 a jsou v nich zohledněny požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody. Hlavní využití plochy DP-3 je navrženo pro parkoviště na terénu pro osobní vozidla, z přípustného využití byla vypuštěna čerpací stanice, myčky, servisní služby a stavby sloužící hromadné dopravě. Plocha dopravní infrastruktury - pozemní komunikace (DS) na pozemku parc.č. 1156/16 byla prodloužena severním směrem až na úroveň konce pozemku parc.č. 1137 tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost ploch sportoviště i ploch občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby. Do podmínek plochy DP-3 bylo doplněno, že podíl zeleně (25%) bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením). Připomínka k rozšíření plochy OH nebyla zapracována. Změna navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení (OH) na pozemky ve vlastnictví města pro vybudování nového hřbitova.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			2. Žádají vypustit z graf. i text.části Z2 ÚP Černošice plochu BR-1, na jejímž základě má být změněno fční využití pozemku parc.č. 4105/4 ze stávající plochy OS-2 na plochu bydlení v RD.	Připomínka nebyla zapracována. Podrobné zdůvodnění je uvedeno v odůvodnění v kap. D. bod.3.
			3. Žádají vypustit z graf. i text.části Z2 ÚP Černošice plochu BR-7, na jejímž základě se mění regulativy na pozemcích parc. č. 1133/1, 1132, 1134 a požadují nechat tuto plochu v BR-5, jak je tomu nyní.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
16	[redacted]	MUCE 6184/2018 OUP ze dne 25.1.2018	Doplnění připomínky ze dne 10.1.2018. Připojuje se k připomínce pí. Jitky Vlasákové (Spolek U cihelny), které se týká dotčené území - Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5; žádá vypustit plochu BR-1, na jejímž základě má být změněno využití pozemku parc.č. 4105/4 ze stávající plochy OS-2 na plochu bydlení v RD.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m, max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
17	██████████ ██████████	MUCE 6196/2018 OUP ze dne 25.1.2018	Nesouhlasí s rozšířením ploch OH a DP1 na pozemcích parc.č.1156/4, 1156/5 a žádají zachování v současných plochách OS-1 a PP.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Vzhledem k tomu, že plocha DP-1 je vymezena i v jiných částech města, byl požadavek zapracován vytvořením nové plochy DP-3, jejíž využití i podmínky vycházejí z podmínek plochy DP-1 a jsou v nich zohledněny požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody. Hlavní využití plochy DP-3 je navrženo pro parkoviště na terénu pro osobní vozidla, z přípustného využití byla vypuštěna čerpací stanice, myčky, servisní služby a stavby sloužící hromadné dopravě. Plocha dopravní infrastruktury - pozemní komunikace (DS) na pozemku parc.č. 1156/16 byla prodloužena severním směrem až na úroveň konce pozemku parc.č. 1137 tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost ploch sportoviště i ploch občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby. Do podmínek plochy DP-3 bylo doplněno, že podíl zeleně (25%) bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením). Připomínka k rozšíření plochy OH nebyla zapracována. Změna navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení (OH) na pozemky ve vlastnictví města pro vybudování nového hřbitova.
18	██████████ ██████████	MUCE 6198/2018 OUP ze dne 25.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-1, na jejímž základě má být změněno využití pozemku parc.č. 4105/4 ze stávající plochy OS-2 na plochu bydlení v RD.	Připomínka nebyla zapracována. Podrobné zdůvodnění je uvedeno v odůvodnění v kap. D. bod.3.
19	██████████ ██████████	MUCE 6200/2018 OUP ze dne 25.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
20	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6399/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Požaduje zařadit pozemek parc.č. 5129/52 a 5253/1 do plochy IR/Z, protože okolní zástavba slouží k rodinné rekreaci.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek je zařazen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). Změna na plochu rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci není vzhledem k poloze v záplavovém území vhodná. (ul. Fialková)
21	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6469/2018 OUP ze dne 26.1.2018	V ploše BR-1/V na pozemku parc.č. 790 (2896 m <sup>2</sup> ) žádá o změnu min. výměry z 1600 na 1448 m <sup>2</sup> .	Připomínka nebyla zapracována. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
22	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6470/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
23	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6471/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
24	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6472/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
25	██████████ ████████████████████ ██████████	MUCE 6473/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
26	██████████ ████████████████████ ██████████	MUCE 6474/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
27	██████████ ████████████████████ ██████████	MUCE 6475/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
28	██████████ ████████████████████ ██████████	MUCE 6479/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
29	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6480/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
30	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6481/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
31	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6482/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
32	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6483/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Doplnit definici pojmu přípustné využití.	Připomínce bylo vyhověno. Byly doplněny následující definice - Hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje primární účel, pro který je plocha vymezena; přípustné využití stanovuje další možné způsoby využití, stavby a aktivity, pro které může být plocha využita, aniž by tím byly zhoršeny podmínky pro hlavní využití plochy.
33	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6484/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá o vrácení přejezdu na Dr. Janského z územní rezervy do plochy dopravní infrastruktury DS.	Připomínka nebyla zapracována. Řešení křížení trati s komunikací je v územním plánu vymezeno jako územní rezerva. Podmínkou pro změnu je zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie).

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
34	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6485/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvláště, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
35	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6494/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Žádá o zařazení pozemků parc.č. 4287/10 a 4182/20 do plochy zemědělské - zahradnictví.	Připomínka nebyla zapracována. V platném územním plánu je na dotčených pozemcích vymezena plocha přírodní US-6, změnou je měněna na plochy smíšené nezastavěného území. Plocha navazuje na ochranná pásma vodních zdrojů, je zařazena do nezastavěného území, kde byl původně trasován územní systém ekologické stability. Plocha by i nadále měla mít přírodní charakter, proto není změna využití pro zahradnictví vhodná.
36	FROST FLOWER s.r.o., Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7	MUCE 6503/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Nesouhlasí s doplněním podmínek plochy BR-5 a to, že nadzemní stavby nesmí být umístěny na horizontu (na vrcholu) kopce Horka; žádoucí je zasazení stavby do terénu, nepřípustné jsou terénní úpravy měnící z dálkových pohledů tvar kopce Horka; umístění stavby a její hmotové uspořádání musí ctít výjimečnou pozici plochy na vrcholu krajinné dominanty města; stavba musí respektovat zahradní charakter vilové zástavby města, jehož určujícími prvky je zasazení staveb do prostředí vzrostlé zeleně a její reprezentativní architektonické řešení.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla zmírněna tak, že první část věty byla vypuštěna a dalším textu bylo slovo "musí" bylo nahrazeno slovem "bude".

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
37	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6622/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Plochy DP-1 a OH v ul. Husova	Připomínce bylo částečně vyhověno. Vzhledem k tomu, že plocha DP-1 je vymezena i v jiných částech města, byl požadavek zapracován vytvořením nové plochy DP-3, jejíž využití i podmínky vycházejí z podmínek plochy DP-1 a jsou v nich zohledněny požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody. Hlavní využití plochy DP-3 je navrženo pro parkoviště na terénu pro osobní vozidla, z přípustného využití byla vypuštěna čerpací stanice, myčky, servisní služby a stavby sloužící hromadné dopravě. Plocha dopravní infrastruktury - pozemní komunikace (DS) na pozemku parc.č. 1156/16 byla prodloužena severním směrem až na úroveň konce pozemku parc.č. 1137 tak, aby byla zajištěna dopravní obslužnost ploch sportoviště i ploch občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby. Do podmínek plochy DP-3 bylo doplněno, že podíl zeleně (25%) bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením).
38	██████████ ██████████	MUCE 6624/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Nesouhlasí se změnou min. velikosti pozemku v ploše BR-2/V na 1600 m <sup>2</sup> , protože to nemůže platit zpětně.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby podmínka platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 ÚP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. .
39	██████████ ██████████	MUCE 6626/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Nesouhlasí se změnou min. velikosti pozemku parc.č. 73/2 v ploše BR-1/V na 1600 m <sup>2</sup> a se změnou maximální zastavěnosti.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 ÚP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřipustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> . Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20%.
40	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6630/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Do přípustného využití plochy BR-6 navrhuje doplnit přípustnost nových staveb pro rodinnou rekreaci náhradou za stávající.	Připomínce bylo vyhověno. Do přípustného využití plochy BR-6 byla doplněna přípustnost nových staveb pro rodinnou rekreaci náhradou za stávající.



poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
41	██████████ ██████████	MUCE 6631/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-6 navrhuje zvýšit celkovou zastavěnost pro chaty na 20%, stavba hlavní 15%, zeleň 80%.	Připomínce bylo vyhověno. V ploše BR-6 byly podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci změněny takto: celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %, zastavěnost stavbou pro rekreaci může být maximálně 15 %, podíl zeleně musí být minimálně 80 % z celkové plochy pozemku.
42	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6637/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí s min. velikostí pozemku 1600 m <sup>2</sup> .	Připomínka nebyla zapracována. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřipustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
43	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6648/2018 OUP ze dne 27.1.2018 - mail MUCE 7544/2018 OUP ze dne 30.1.2018 - doplnění	V ploše BR-1 vypustit slovo "podstatně" z textu: "stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ... pokud negenerují zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy"	Připomínce bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.
44	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6650/2018 OUP ze dne 29.1.2018 - mail MUCE 7545/2018 OUP ze dne 30.1.2018 - doplnění	V ploše BR-1 vypustit slovo "podstatně" z textu: "stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ... pokud negenerují zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy"	Připomínce bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
45	██████████ ██████████	MUCE 6654/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí s min. velikostí pozemku 1600 m2 a snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> . Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
46	Život na soutoku, z.s., Výpádová 1329/10, 153 00 Praha 5	MUCE 6662/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Požadují ponechat podmínku, aby úroveň podlahy 1. NP byla 50 cm nad hladinou záplavy Q100.	Připomínka nebyla zapracována. Stanovení úrovně podlahy je přílišná podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, proto je Změnou vypuštěna. Konkrétní uspořádání jednotlivých podlaží stavby je předmětem dalších navazujících řízení, kde dotčené orgány mohou konkretizovat požadavky na ochranu veřejných zájmů a účastníci řízení hájit svá vlastnická práva.
			Požadují zrušit možnost umístění technické infrastruktury v plochách lesních (LR-1).	Připomínka nebyla zapracována. Stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy byly do ploch lesních doplněny z důvodu zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.).
47	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6667/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Žádá vypustit plochu BR- 7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR- 5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
48	██████████, ██████████ ██████████	MUCE 6668/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Žádá vypustit plochu BR- 7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR- 5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
49	██████████ ██████████ ██████████ ██████	MUCE 6674/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
50	██████████ ██████████	MUCE 6776/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Žádá vypustit plochu BR- 7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR- 5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
51	██████████ ██████████ 5	MUCE 6777/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
52	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6781/2018 OUP ze dne 26.1.2018	Nesouhlasí s technickou infrastrukturou - retencí v ul. V Kosině a Na poustkách.	Připomínka nebyla zapracována. Stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy byly do ploch lesních doplněny z důvodu zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.).
			V ploše BR-4 nesouhlasí s výstavbou u pískovny v CHKO.	Připomínka nebyla zapracována. V lokalitě Na Pískách nejsou Změnou zastavitelné plochy rozšiřovány.
53	██████████ ██████████	MUCE 6782/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách BR-1/V, BR- 2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
			V plochách BR-1/V, BR- 2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m <sup>2</sup> na 1600 m <sup>2</sup> .	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 ÚP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
54	██████████ ██████████	MUCE 6784/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách BR-1/V, BR- 2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m2 na 1600 m2.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m2.
55	██████████ ██████████	MUCE 6785/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
			V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m2 na 1600 m2.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m2.
56	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6786/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
			V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m2 na 1600 m2.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
57	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6787/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m <sup>2</sup> na 1600 m <sup>2</sup> .	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
58	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6788/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
59	██████████████████ ██████████████████	MUCE 6829/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
60	██████████████████ ██████████████████e	MUCE 6830/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí s min. velikostí pozemku 1600 m <sup>2</sup> , limit 1000 m <sup>2</sup> by měl být zachován.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřípustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> .
61	██████████████████ ██████████████████	MUCE 6831/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Navrhuje změnit pozemek parc.č. 4139/1 (Na Pískách) z plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na plochu bydlení (BR-4).	Připomínka nebyla zpracována. Jedná se o odtrženou lokalitu, blíž k území obce Kosoř a Třebotov, která vzhledem k velké vzdálenosti od sídla není vhodná pro další rozvoj bydlení.
62	██████████████████ ██████████████████ ██████████████████	MUCE 6832/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Navrhuje změnit pozemek parc.č. 4139/1 (Na Pískách) z plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na plochu bydlení (BR-4).	Připomínka nebyla zpracována. Jedná se o odtrženou lokalitu, blíž k území obce Kosoř a Třebotov, která vzhledem k velké vzdálenosti od sídla není vhodná pro další rozvoj bydlení.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
63	██████████ ██████████	MUCE 6833/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nelze měnit pravidla uprostřed hry.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 ÚP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřipustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m <sup>2</sup> . Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
64	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6834/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Žádá vypustit plochu BR-7, na jejímž základě mají být změněna regulativa na pozemcích parc.č. 1133/1, 1132, 1134 a požaduje ponechat BR-5.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Maximální výška staveb v ploše BR-7 byla upravena na stejnou úroveň jako je stanoveno v podmínkách pro okolní plochy bydlení BR-1, tj. na 9,5 m., max. výška vedlejších staveb byla snížena na 5 m. Důvodem rozdělení plochy BR-5 na dvě plochy BR-5 a BR-7 je stanovení podrobnějších podmínek pro každou plochu zvlášť, protože se obě plochy nachází v pohledově významném, ale pro stanovení podmínek v odlišném území.
65	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6835/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Územní plán nemůže obsahovat definici pojmu "dvojďum".	Připomínka nebyla zapracována. Územní plán může doplnit výklad používaných pojmů pro jednoznačnější výklad územního plánu.
█	██████████ ██████████	MUCE 6836/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Požadují z kap. G odůvodnění část g) "vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit" vyjmout položku VPS "DS.k-01 koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky"	Připomínka nebyla zapracována. Stávající lávka, která je důležitým propojením obou břehů řeky, je v havarijním stavu. Pro možnost výstavby nové lávky byl vymezen koridor DS.k-01 tak, aby příliš úzký koridor vymezený v územním plánu neznemožnil vybudování nové lávky přes řeku v nevhodnější poloze.
67	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 6837/2018 OUP ze dne 29.1.2018	1. Požaduje změnit umístění plochy VP (TP-01 protipovodňová ochrana) od silnice směrem k cyklostezce tak, aby se funkční plochy dostaly za ochranu proti povodni.	Připomínce bylo vyhověno. Plochy vodní a vodohospodářské, mimo ÚSES (VP) byly vypuštěny a nahrazeny plochou OS/Z v části od ul. Sadová až k severní hranici plochy OS/Z. Nově navrhovaná plocha OS/Z na pozemcích parc.č. 4271/9 a 10 byla z důvodu rozšíření plochy OS/Z směrem k silnici změna na plochu ZN s tím, že zeleň v ploše OS/Z může být prokázána s použitím pozemků v ploše ZN.

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			2. Nesouhlasí s novým regulativem pro plochy OS/Z "nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 150 nových vozidel denně"	Připomínka bylo vyhověno. Podmínka byla upravena tak, že nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. tř.
			3. Požaduje upravit max. výšku technologie v ploše výroby a skladování (VN/Z) na 12 m.	Připomínka nebyla zapracována. Plocha výroby a skladování se nachází v pohledově exponované lokalitě u vjezdu do města, která utváří vzhled města. Další zvyšování průmyslové zástavby zde není vhodné s ohledem na ochranu charakteru Černošic jako zahradního města.
			4. Požaduje rozšířit plochu výroby a skladování (VN/Z) směrem k Berounce.	Připomínka nebyla zapracována. Další rozšiřování ploch výroby směrem k řece v záplavovém území není z důvodu veřejného zájmu na snižování nepříznivých účinků povodní vhodné.
68	██████████ ██████████	MUCE 6838/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Formulace v podmíněně přípustném využití plochy bydlení "pokud negeneruje zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy" - omezí žádoucí využití plochy (např. pro MŠ), neomezí zátěž území již zatíženého (např. u dráhy, v sousedství rušivé provozovny), nechrání hlavní funkci plochy bydlení a jeho kvalitu.	Připomínka bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.
69	██████████ ██████████	MUCE 6839/2018 OUP ze dne 29.1.2018	1. Definice podkroví omezuje i běžnou stavbu podkroví se dvěma štíty a dvěma vikýři. Pravidlo je příliš tvrdě formulováno.  2. Chybí definice řadové zástavby (nejen dvojdomy), např. domy+garáže+gar. Stání je nevhodné do zahradního města.	Připomínka nebyla zapracována. Pravidlo odpovídá charakteru stavby s podkrovím. Stavba se dvěma štíty a dvěma vikýři se hmotou blíží více dvoupodlažní stavbě.  Připomínka nebyla zapracována. Nevhodná řadová zástavba je ošetřena v Návrhu uvedenou podmínkou: "veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou."

poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			3. Definice dvojdomu nepočítá s možností, že každá polovina domu může obsahovat více bytů než jeden.	Připomínka nebyla zapracována. Podle územního plánu smí být v rodinných domech max. 2 byty. Definice dvojdomu je zavedena zejména z důvodu ochrany urbanistického charakteru města, proto aby nevznikaly stavby, které svým vzhledem vypadají jako řadové domy, ale deklarovány jsou jako samostatné rodinné domy se 2 byty.
70	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 7542/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V ploše BR-1/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
71	██████████ ██████████	MUCE 7548/2018 OUP ze dne 29.1.2018	1. V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se změnou min. velikostí pozemku z 1000 m2 na 1600 m2.	Připomínce bylo částečně vyhověno. Podmínka byla upravena tak, aby platila pouze pro nově oddělované pozemky, min. velikost pozemků vzniklých před nabytím účinnosti Změny č.2 UP Černošice zůstala zachována podle platného územního plánu. V ploše bydlení BR-1/V je v platném územním plánu nepřipustné jakékoliv dělení pozemků na menší díly. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení nebude zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m2.
	██████████ ██████████		2. Nesouhlasí s novým doplněním, že na jednom pozemku smí být jen jedna stavba hlavní.	Připomínka nebyla zapracována. Podrobnější odůvodnění uvedeno v komplexním zdůvodnění přijatého řešení.
			3. V plochách BR-1/V, BR-2/V nesouhlasí se snížením zastavěnosti z 20% na 15%.	Připomínce bylo vyhověno. Podmínka zastavěnosti hlavní stavbou byla zvýšena na původní hodnotu 20 %.
72	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 7552/2018 OUP ze dne 29.1.2018	V plochách bydlení nesouhlasí se změnou textu: "stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení; kanceláře, ateliery, ... pokud negenerují zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy"	Připomínce bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.



poř. č.	jméno/adresa:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
			Do podmínek prostorového uspořádání navrhuje doplnit: nepřipustné je i takové uspořádání stavby, jež svým charakterem odpovídá nepřipustnému využití plochy.	Připomínka nebyla zapracována. Prostorové uspořádání stavby není možné zaměňovat s využitím stavby.
73	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	MUCE 7553/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Navrhuje posunutí plochy BR-6 na pozemku parc.č. 3537 severovýchodním směrem tak, aby byla napojena na plochu DS.	Připomínka nebyla zapracována. Řešení celé lokality vyžaduje zpracování podrobnější dokumentace, která prověří optimální napojení stavebních pozemků zejména na kapacitní dopravní infrastrukturu.
74	██████████ ██████████ ██████████	MUCE 7558/2018 OUP ze dne 29.1.2018	Nesouhlasí ze změnou textu v ploše BR-1: "stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ... pokud negenerují zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy"	Připomínce bylo vyhověno. Využití ploch bydlení bylo ponecháno v původním znění, navržené úpravy byly vypuštěny.

## J.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice projednávanému na veřejném projednání dne 26. 6. 2018

### J.2.1. Dotčené orgány

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	HSKL-2513-2/2018-PCNP ze dne 27.6.2018	souhlasí s návrhem	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2		nevyjádřili se	
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábrž.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		nevyjádřili se	

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10		nevyjádřili se	
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1		nevyjádřili se	
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 38891/2018 OŽP/Hau ze dne 22.6.2018	bez připomínek	
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	102328/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 4.6.2018	souhlasí s návrhem	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 36684/2018 ze dne 25.5.2018	bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2018/064697-S ze dne 28.5.2018	nemá námítky	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		nevyjádřili se	
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	063629/2018/KUSK ze dne 11.6.2018	<b>ochrana přírody a krajiny:</b> nemá připomínky <b>ochrana ZPF:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení. Bez požadavku na řešení.

poř. č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
			<b>ochrana lesů:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>ochrana ovzduší:</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí:</b> bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče:</b> není příslušný	Bez požadavku na řešení.
			<b>prevence havárií:</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor dopravy:</b> bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		nevyjádřili se	
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		nevyjádřili se	
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00	KRPS-157623-1/ČJ-2018-0100MN ze dne 28.5.2018	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

### J.2.2. Sousední obce

poř. č.	sousední obec:	čj./ze dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv		nevyjádřili se	
2	Obec Všenorrry, IDDS: r3qaw5f		nevyjádřili se	
3	Obec Třebotov, IDDS: arabayv		nevyjádřili se	
4	Obec Jíloviště, IDDS: e8rbs4j		nevyjádřili se	
5	Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h		nevyjádřili se	
6	Obec Kosoř, IDDS: s2dap44		nevyjádřili se	
7	Obec Vonoklasy, IDDS: 6wnb638		nevyjádřili se	

## J.2.3. Připomínky

poř. č.	název / adresa:	č./doručeno dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5	3793/18/KLT ev.č.26135/2018-KSÚS ze dne 4.6.2018	KSÚS ke Změně sděluje:  - návrh musí být v souladu se ZUR  - respektovat ochranná pásma silnic II. a III. třídy v souladu s §30 zákona o pozemních komunikacích, stávající a  - stávající a budoucí dopravní infrastruktura musí odpovídat vyhlášky č. 501/2006 Sb.  - připojení rozvojových lokalit na stávající nebo budoucí silnice II. a III. tř. navrhnout dle §10 zákona o pozemních komunikacích, počet připojení omezit na minimum (jedna obslužná komunikace)  - řešit pěší a cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro chodníky a cyklostezky, rezervu pro inž. sítě), rezervy pro zajištění dopravní obslužnosti  - v případě, že by v území došlo k navýšení dopravy, zejména nákladní, upravit silniční síť  - vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic, nebo budoucích silnic II. a III. tř. navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví...pokud budou nutná protihluková opatření musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů	Změna je zpracována v souladu se ZÚR.  Ochranná pásma jsou respektována a zakreslena v koordinacním výkrese.  Změna je zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.  Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy, které by se napojovaly na silnice II. nebo III. třídy. Obecně je požadavek v územním plánu již obsažen.  V platném územním plánu jsou navrženy potřebné cyklostezky, územní rezerva pro přeložku silnice i přeložka silnice II/116. Změnou dochází pouze k drobným úpravám již navrženého řešení.  V platném územním plánu jsou navrženy potřebné cyklostezky, územní rezerva pro přeložku silnice i přeložka silnice II/116. Změnou dochází pouze k drobným úpravám již navrženého řešení.  Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení podél silnice II. nebo III. třídy. Obecně je požadavek v územním plánu již obsažen.

<i>poř. č.</i>	<i>název / adresa:</i>	<i>čj./doručeno dne:</i>	<i>stručné znění připomínky:</i>	<i>vyhodnocení připomínky a způsob řešení:</i>
2	Povodí Vltavy, závod Berounka, Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň	34021/2018-342/če SP-2018/7584 ze dne 22.6.2018	Ke Změně nemá připomínky.	Bez požadavku na úpravy.

## K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Zastupitelstvo města Černošice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) o námitkách, které byly uplatněny k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Černošice (dále jen „Změna“) tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění opatření obecné povahy č. 1/2018.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

### **1) Námitka č. j. 36294/2018** – Proti návrhu Změny podali dne 11. 6. 2018

**[REDAKCE]** 1361/3, 153 00 Praha 16 (dále jen „Vlastníci“) námitku, která se dotýká území pozemků parc.č. 1156/4 a 1156/5 v k. ú. Černošice a na nich navržených ploch dopravní infrastruktury – ostatní (DP-1) a plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH). V námitce nesouhlasí s redukcí plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně, parky, parkově upravené plochy (PP) na úkor rozšíření plochy občanského vybavení - hřbitov a církevní stavby (OH). Dojde k omezení pietní plochy mezi plánovaným pohřebišťem a sportovištěm. Návrh nesplňuje zákon č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví - zachování důstojnosti místa určeného jako pohřebiště.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění:*

Změna navrhuje rozšíření stávající plochy občanského vybavení (OH) na pozemky ve vlastnictví města (parc.č.1156/5) pro vybudování nového veřejného pohřebiště. Vzhledem k nedostatku místa na stávajících hřbitovech, potřebuje město urychleně vyřešit vybudování nového pohřebiště. Rozšíření plochy OH na pozemky ve vlastnictví města je navrženo z důvodu nezískání potřebných pozemků ve stávající ploše OH. Konkrétní řešení území mezi hřištěm a novým hřbitovem tak, aby byla zachována důstojnost místa určeného jako pohřebiště, bude řešeno v navazujícím územním řízení. Jedná se o klidnou lokalitu, na okraji obce, v těsné blízkosti lesa. Stávající sportoviště je pouze jedno asfaltové hřiště bez dalšího zázemí, od hranice plochy OH je vzdálené 15 m. Pás mezi sportovištěm a budoucím hřbitovem o šířce 15 m umožní výsadbu zeleně i vybudování případných dalších opatření (např. vybudování oplocení, protihlukové clony apod.), které zajistí dostatečnou důstojnost navrhovaného hřbitova. Provoz sportoviště je občasný, podrobnější řešení (výsadba zeleně, vzhled oplocení apod.) pro zachování důstojnosti plánovaného pohřebiště bude navrženo v rámci projektové přípravy pohřebiště. Zákon č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví řeší zachování důstojnosti veřejného pohřebiště v ustanovení § 19, kdy se v řádu veřejného pohřebiště stanoví povinnosti jeho návštěvníků.

Zachování důstojnosti okolí veřejného pohřebiště mohlo být řešeno zřízením ochranného pásma okolo veřejného pohřebiště, toto ustanovení § 17 zákona o pohřebnictví platilo do 31. 8. 2017. V současné právní úpravě zákon o pohřebnictví okolí veřejného pohřebiště neřeší.

Na základě připomínek a stanoviska CHKO Český kras podaných k Návrhu pro společné jednání, byla vytvořena nová plocha dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily (DP-3), jejíž využití i podmínky vycházejí z podmínek plochy DP-1 a jsou v nich zohledněny požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody i připomínky vlastníků sousedních nemovitostí. Hlavní využití plochy DP-3 je navrženo pro parkoviště na terénu pro osobní vozidla. Do podmínek plochy DP-3 bylo doplněno, že podíl zeleně (25 %) bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci; retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením).

Podle ustanovení § 52 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou.

Vlastníci v námitce dokládají dotčená práva vlastnictvím pozemků parc.č. 1156/9, 1156/19 (rodinný dům č.p. 2225), 1156/18, 1156/24 (rodinný dům č.p. 2294), v odůvodnění námitky však neuvádějí, jak budou jejich vlastnická práva k rodinným domům se zahradami dotčena vymezením plochy občanského vybavení pro veřejné pohřebiště. V odůvodnění námitky je uvedena nevhodnost vymezení veřejného pohřebiště v blízkosti sportoviště, omezení pietní plochy zmenšením plochy sídelní zeleně, ale není uvedeno, jak bude omezeno užívání dotčených rodinných domů a zahrad. Plocha občanského vybavení pro veřejné pohřebiště je v této lokalitě v územním plánu vymezena od jeho vydání v roce 2010, Změnou dochází k rozšíření plochy občanského vybavení pro pohřebiště na pozemky ve vlastnictví města. Veřejné pohřebiště je právě z důvodu požadavku na zachování piety místa, klidným a tichým územím, které nesnižuje

kvalitu prostředí. Navrhovaná plocha dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily (DP-3) je lokálního významu, řeší dopravu v klidu pro plánované pohřebiště a od ploch bydlení bude parkoviště odděleno vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na jeho obvodu.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**2) Námitka č. j. 37171/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 14. 6. 2018 [redacted] (dále jen „vlastník“) námitku, která se dotýká území na pozemku parc. č. 4105/4 v k. ú. Černošice a na nich navržených ploch bydlení - v rodinných domech (BR-1). V námitce žádá o vypuštění plochy bydlení - v rodinných domech (BR-1), která mění stávající plochu občanského vybavení - sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na plochu bydlení.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění:*

Vymezením plochy bydlení (BR-1) je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující pozemní komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova. Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužité severní strany Kollárovy ulice.

Předmětná plocha byla vymezena již ve Změně č. 1 ÚP Černošice, a to v souvislosti s vymezením plochy pro mateřskou školu severně od této plochy. Obě tyto plochy byly napadeny u správního soudu, přičemž plocha mateřské školy zpochybněna soudy nebyla, zatímco plocha pro bydlení u ul. Kollárova zrušena byla. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 k tomuto kroku musel soud přistoupit z toho důvodu, že pro vymezení této plochy v odůvodnění dokumentace chybělo adekvátní vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona. Toto vyhodnocení bylo do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno v kapitole H. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a plocha byla opětovně navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V území ohraničeném ulicemi Husova, Kollárova a Smetanova byla ve Změně plocha OS-2 plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav, nahrazena plochou pro bydlení v pásu podél stávající komunikace. Plocha umožňuje umístění třech rodinných domů a jedná se o stejný typ plochy bydlení, který je v ulici Kollárova již zastavěn rodinnými domy. Vzhledem k tomu, že navržené využití pro bydlení je stejné jako je využití pozemku vlastníka a jedná se o malý počet rodinných domů (jde o doplnění bydlení o tři rodinné domy podél druhé strany ulice Kollárova z důvodu ekonomické výhodnosti oboustranné zástavby veřejné komunikace), neovlivní tato změna kvalitu bydlení nad přípustnou hranici.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**3) Námitka č. j. 37176/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 14. 6. 2018 [redacted] (dále jen „vlastník“) námitku, která se dotýká území na pozemku parc. č. 4105/4 v k. ú. Černošice a na nich navržených ploch bydlení - v rodinných domech (BR-1). V námitce žádá o vypuštění plochy bydlení - v rodinných domech (BR-1), která mění stávající plochu občanského vybavení - sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na plochu bydlení.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění:*

Vymezením plochy bydlení (BR-1) je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující pozemní komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova. Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužité severní strany Kollárovy ulice.

Předmětná plocha byla vymezena již ve Změně č. 1 ÚP Černošice, a to v souvislosti s vymezením plochy pro mateřskou školu severně od této plochy. Obě tyto plochy byly napadeny u správního soudu, přičemž plocha mateřské školy

zpochybněna soudy nebyla, zatímco plocha pro bydlení u ul. Kollárova zrušena byla. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 k tomuto kroku musel soud přistoupit z toho důvodu, že pro vymezení této plochy v odůvodnění dokumentace chybělo adekvátní vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona. Toto vyhodnocení bylo do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno v kapitole H. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a plocha byla opětovně navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V území ohraničeném ulicemi Husova, Kollárova a Smetanova byla ve Změně plocha OS-2 plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav, nahrazena plochou pro bydlení v pásu podél stávající komunikace. Plocha umožňuje umístění třech rodinných domů a jedná se stejný typ plochy bydlení, který je v ulici Kollárova již zastavěn rodinnými domy. Vzhledem k tomu, že navržené využití pro bydlení je stejné jako je využití pozemku vlastníka a jedná se o malý počet rodinných domů (jde o doplnění bydlení o tři rodinné domy podél druhé strany ulice Kollárova z důvodu ekonomické výhodnosti oboustranné zástavby veřejné komunikace), neovlivní tato změna kvalitu bydlení nad přípustnou hranici.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**4) Námitka č. j. 39135/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 25. 6. 2018 [redacted] (dále jen „vlastník“) námitku, která se dotýká území na pozemku parc. č. 4105/4 v k. ú. Černošice a na nich navržených ploch bydlení - v rodinných domech (BR-1). V námitce žádá o vypuštění plochy bydlení - v rodinných domech (BR-1), která mění stávající plochu občanského vybavení - sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na plochu bydlení.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění:*

Vymezením plochy bydlení (BR-1) je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavení ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující pozemní komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova. Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužitých severní strany Kollárovy ulice.

Předmětná plocha byla vymezena již ve Změně č. 1 ÚP Černošice, a to v souvislosti s vymezením plochy pro mateřskou školu severně od této plochy. Obě tyto plochy byly napadeny u správního soudu, přičemž plocha mateřské školy zpochybněna soudy nebyla, zatímco plocha pro bydlení u ul. Kollárova zrušena byla. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 k tomuto kroku musel soud přistoupit z toho důvodu, že pro vymezení této plochy v odůvodnění dokumentace chybělo adekvátní vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona. Toto vyhodnocení bylo do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno v kapitole H. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a plocha byla opětovně navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V území ohraničeném ulicemi Husova, Kollárova a Smetanova byla ve Změně plocha OS-2 plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav, nahrazena plochou pro bydlení v pásu podél stávající komunikace. Plocha umožňuje umístění třech rodinných domů a jedná se stejný typ plochy bydlení, který je v ulici Kollárova již zastavěn rodinnými domy. Vzhledem k tomu, že navržené využití pro bydlení je stejné jako je využití pozemku vlastníka a jedná se o malý počet rodinných domů (jde o doplnění bydlení o tři rodinné domy podél druhé strany ulice Kollárova z důvodu ekonomické výhodnosti oboustranné zástavby veřejné komunikace), neovlivní tato změna kvalitu bydlení nad přípustnou hranici.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**5) Námitka č. j. 39137/2018** – Proti návrhu Změny podala dne 25. 6. 2018 [redacted] (dále jen „vlastník“) námitku, která se dotýká území na pozemku parc. č. 4105/4 v k. ú. Černošice a na nich navržených ploch bydlení - v rodinných domech (BR-1). V námitce žádá o vypuštění plochy bydlení - v rodinných domech (BR-1), která mění stávající plochu občanského vybavení - sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav (OS-2) na plochu bydlení.



**Námítka se zamítá.***Odůvodnění:*

Vymezením plochy bydlení (BR-1) je urbanisticky dokončena ulice Kollárova. Oboustranné obestavění ulice prostorově dotváří charakter obytného prostředí na okraji města, efektivně a hospodárně je tímto řešením využita existující pozemní komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Kollárova. Budoucím naplněním všech okolních zastavitelných ploch dojde k obklopení dotčené plochy podél Kollárovy ulice souvislou zástavbou, přičemž s ohledem na koncentraci občanského vybavení (MŠ, sport) v sousedních plochách je bydlení nejvhodnějším způsobem využití dosud nevyužitých severní strany Kollárovy ulice.

Předmětná plocha byla vymezena již ve Změně č. 1 ÚP Černošice, a to v souvislosti s vymezením plochy pro mateřskou školu severně od této plochy. Obě tyto plochy byly napadeny u správního soudu, přičemž plocha mateřské školy zpochybněna soudy nebyla, zatímco plocha pro bydlení u ul. Kollárova zrušena byla. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 18/2015 – 101 ze dne 20. srpna 2015 a navazujícího rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 19/2014 – 137 ze dne 22. února 2016 k tomuto kroku musel soud přistoupit z toho důvodu, že pro vymezení této plochy v odůvodnění dokumentace chybělo adekvátní vyhodnocení dle § 54 odst. 5 stavebního zákona. Toto vyhodnocení bylo do dokumentace Změny č. 2 ÚP Černošice doplněno v kapitole H. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a plocha byla opětovně navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení.

V území ohraničeném ulicemi Husova, Kollárova a Smetanova byla ve Změně plocha OS-2 plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav, nahrazena plochou pro bydlení v pásu podél stávající komunikace. Plocha umožňuje umístění třech rodinných domů a jedná se stejný typ plochy bydlení, který je v ulici Kollárova již zastavěn rodinnými domy. Vzhledem k tomu, že navržené využití pro bydlení je stejné jako je využití pozemku vlastníka a jedná se o malý počet rodinných domů (jde o doplnění bydlení o tři rodinné domy podél druhé strany ulice Kollárova z důvodu ekonomické výhodnosti oboustranné zástavby veřejné komunikace), neovlivní tato změna kvalitu bydlení nad přípustnou hranici.

Z výše uvedených důvodů byla námítka zamítnuta.

**6) Námítka č. j. 41528/2018** – Proti návrhu Změny podali dne 2. 7. [REDAKCE]

[REDAKCE] (dále jen „vlastníci“) námítku, která se dotýká plochy bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) na pozemku parc. č. 790 v k. ú. Černošice. V námítce navrhuje snížit v ploše BR-1/V velikost pozemku z 1600 m<sup>2</sup> na 1400 m<sup>2</sup>, případně přefadit do plochy bydlení – v rodinných domech (BR-1).

**Námítka se zamítá.***Odůvodnění:*

V ploše bydlení BR-1/V bylo v platném územním plánu nepřipustné dělení stávajících parcel jednotlivých vil za účelem nové výstavby. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení není zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m<sup>2</sup>. Minimální velikost pozemku byla navržena s ohledem na zachování hodnotného území původních vil. Nežádoucím zahuštění zástavby v plochách původní vilové zástavby bylo zamezeno úpravou regulativu minimální velikosti stavebního pozemku. Výsledná hodnota 1600 m<sup>2</sup> byla odvozena na základě analýzy struktury zástavby ve městě Černošice (podrobněji v uvedeno v kapitole G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení pro plochu BR-1/V). Tím, že byla doplněna tato prostorová regulace, bylo možné vypustit rigidní pravidlo zakazující jakékoliv dělení pozemků v těchto plochách. Toto pravidlo bylo shledáno jako nepřiměřeně tvrdé, navíc z pohledu ochrany urbanistického charakteru těchto ploch jako neopodstatněné.

Z výše uvedených důvodů byla námítka [REDAKCE]

[REDAKCE] e námítku, která se dotýká plochy bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) na pozemku parc. č. 95 v k. ú. Černošice. V námítce nesouhlasí se stanovenou minimální velikostí stavebního pozemku pro hlavní stavbu 1600 m<sup>2</sup> a navrhuje snížit velikost pozemku na 1300 m<sup>2</sup>.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění:*

V ploše bydlení BR-1/V bylo v platném územním plánu nepřipustné dělení stávajících parcel jednotlivých vil za účelem nové výstavby. Nově stanovená podmínka tento regulativ zmírňuje s tím, že dělení není zakázané, ale bude možné rozdělit pozemky, které mají výměru větší než 3200 m<sup>2</sup>. Minimální velikost pozemku byla navržena s ohledem na zachování hodnotného území původních vil. Nežádoucím zahuštění zástavby v plochách původní vilové zástavby bylo zamezeno úpravou regulativu minimální velikosti stavebního pozemku. Výsledná hodnota 1600 m<sup>2</sup> byla odvozena na základě analýzy struktury zástavby ve městě Černošice (podrobněji v uvedeno v kapitole G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení pro plochu BR-1/V). Tím, že byla doplněna tato prostorová regulace, bylo možné vypustit rigidní pravidlo zakazující jakékoli dělení pozemků v těchto plochách. Toto pravidlo bylo shledáno jako nepřiměřeně tvrdé, navíc z pohledu ochrany urbanistického charakteru těchto ploch jako neopodstatněné.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**8) Námitka čj. 41533/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 2. 7. 2018 [redacted] námitku, která se dotýká plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky na pozemku parc. č. 4139/1 v k. ú. Černošice. V námitce navrhuje změnit pozemek parc.č. 4139/1 (Na Pískách) z plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na plochu bydlení - v rodinných domech v CHKO (BR-4).

**Námitka se zamítá.**

*Odůvodnění:*

Plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na pozemku parc. č. 4139/1 v k. ú. Černošice nejsou předmětem projednávané změny. Jedná se o odtrženou lokalitu, blíž k území obce Kosoř a Třebotov, která vzhledem k velké vzdálenosti od sídla není vhodná pro další rozvoj bydlení.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**9) Námitka čj. 41535/2018** – Proti návrhu Změny podala dne 2. 7. 2018 [redacted] námitku, která se dotýká plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky na pozemku parc. č. 4139/1 v k. ú. Černošice. V námitce navrhuje změnit pozemek parc.č. 4139/1 (Na Pískách) z plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na plochu bydlení - v rodinných domech v CHKO (BR-4).

**Námitka se zamítá.**

*Odůvodnění:*

Plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) na pozemku parc. č. 4139/1 v k. ú. Černošice nejsou předmětem projednávané změny. Jedná se o odtrženou lokalitu, blíž k území obce Kosoř a Třebotov, která vzhledem k velké vzdálenosti od sídla není vhodná pro další rozvoj bydlení.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**10) Námitka čj. 41601/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 3. 7. 2018 [redacted] námitku, která se dotýká plochy smíšené nezastavěné území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky na pozemku parc. č. 4287/10 a 4182/20 v k. ú. Černošice. V námitce žádá o zařazení pozemků parc.č. 4287/10 a 4182/20 do plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů (ZS).

**Námitka se zamítá.**

*Odůvodnění:*

V platném územním plánu byla na dotčených pozemcích vymezena plocha přírodní US-6, Změnou je měněna na plochy smíšené nezastavěného území. Plocha navazuje na ochranná pásma vodních zdrojů, je zařazena do nezastavěného území, kde byl původně trasován územní systém ekologické stability. Plocha by i nadále měla mít přírodní charakter, proto není změna využití pro zahrady a sady vhodná.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

**11) Námitka čj. 41605/2018** – Proti návrhu Změny podal dne 3. 7. [redacted] námitku, která se dotýká plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla (BR-3) na

pozemku parc. č. 1608 a 1607 v k. ú. Černošice. V námitce žádá o zrušení veřejné zelené plochy a ponechání pozemku v soukromém vlastnictví. Žádá o přeřazení pozemku z plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla (BR-3) do plochy bydlení – v rodinných domech (BR-1).

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění:*

Pozemky parc. č. 1608 a 1607 (rodinný dům č.p. 720) v k. ú. Černošice ve vlastnictví namitatele nejsou zařazeny do území řešeného touto Změnou, tj. území dotčené námitkou není předmětem projednávané změny. V ploše bydlení – v rodinných domech na okraji sídla (BR-3) je pozemek zařazen od vydání nového územního plánu v roce 2010. Do plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla (BR-3) je zařazeno celé území mezi ul. Dobřichovická, Sosnová, Javorová a V Olšínách. Pozemky parc. č. 1608 a 1607 jsou součástí uceleného území a přeřazení jednoho stavebního pozemku do jiného typu plochy, by nebylo koncepčním řešením celé lokality, která je podrobněji řešena v Regulačním plánu pro lokalitu „Javorová“.

V územním plánu na pozemcích parc. č. 1608 a 1607 nebyly vymezeny ani nejsou navrhovány veřejné zelené plochy. Zeleň v rámci ploch komunikací je na části dotčeného pozemku vymezena v Regulačním plánu pro lokalitu „Javorová“, který byl vydán 13. 7. 2010.

Z výše uvedených důvodů byla námitka zamítnuta.

#### **Poučení**

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.

.....  
Ing. Petr Wolf  
místostarosta města Černošice

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

## L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EU	evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
k.ú.	katastrální území
MěÚ	městský úřad
MŠ	mateřská škola
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PR SČK	Program rozvoje Středočeského kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům / rodinné domy
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
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
ÚS	územní studie
VDB ČSÚ	Veřejná databáze Český statistický úřad
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

## M. 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

### ČSN

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic

ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

### Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (4/2015)

### Zásady územního rozvoje

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

### 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)

### Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje, aktualizace 2015

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2016

### Územní studie

Územní studie Pod školou (ARCHITEKTI QUADRATA, Ing. arch. Martin Žižka, 07/2015)

### Studie / projekty – dopravní infrastruktura

Sportovní areál u ZŠ Černošice – dokumentace pro stavební povolení a provedení stavby (SPORTOVNÍ PROJEKTY, spol. s r.o., 02/2017)

Odpočívadlo v ulici Na Skále, Černošice“ (Ing. arch. Jan Voltr, 02/2017)

### 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)

Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k problematice aplikace pojmu „veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury“, online: [https://www.mmr.cz/getmedia/5f59db7f-9ab3-4b20-917e-84c87655c05e/2013\\_0722-MS-OUP\\_VPS-DI.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/5f59db7f-9ab3-4b20-917e-84c87655c05e/2013_0722-MS-OUP_VPS-DI.pdf?ext=.pdf)

Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008: Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení

zastavitelných ploch, online:

[http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU\\_RozborPotrebyPloch\\_20080901.pdf](http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU_RozborPotrebyPloch_20080901.pdf)

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

Poledník, M. – Kadlecová, M. – Hadlač, M., 2010: Urbanistická kalkulačka URBANKA. Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

Poledník, M. – Hadlač, M., 2010: Prognózování celkové potřeby bytů v současných podmínkách ekonomické recese. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

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

### Statistiky

Sčítání lidu, domů a bytů 2001, město Černošice

Veřejná databáze ČSÚ, vybrané údaje o území, město Černošice, online: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/>

Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012)

ČSÚ, Historický lexikon obcí, online: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015>

ČSÚ: Projekce počtu cenзовých domácností v České republice do roku 2030, online: <https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-poctu-cenzovych-domacnosti-v-ceske-republice-do-roku-2030-n-odmex25otb>

### Další

Celostátní sčítání dopravy 2016 (ŘSD ČR, 2010, dostupné ze [scitani2016.rsd.cz](http://scitani2016.rsd.cz))

### Internetové publikace

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

### Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, [oldmaps.geolab.cz](http://oldmaps.geolab.cz))

III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, [oldmaps.geolab.cz](http://oldmaps.geolab.cz))

Ortofotomapa, 1953 ([kontaminace.cenia.cz](http://kontaminace.cenia.cz))

Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

# 4 GRAFICKÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP ČERNOŠICE





Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu celého správního území města Černošice, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

## Seznam výkresů

Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

## Poučení:

Proti Změně č. 2 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).

.....

Ing. Petr Wolf  
místostarosta města Černošice

.....

Mgr. Filip Kořínek  
starosta města Černošice