



## Opatření obecné povahy č.....

# ZMĚNA č. 6B ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

## VIDANÁ ZMĚNA

Zastupitelstvo města Černošice příslušné 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“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. .... ze dne .....

vydává

### Změnu č. 6B Územního plánu Černošice,

kterou se mění Územní plán Černošice, vydaný jako opatření obecné povahy č. 6/2010 dne 7. 10. 2010, ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2014 dne 24. 7. 2014, Změny č. 2 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2018 dne 19. 9. 2018, Změny č. 3A Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2022 dne 24. 2. 2022, Změny č. 3B Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2023 dne 20. 4. 2023, Změny č. 4 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2022 dne 24. 2. 2022, Změny č. 5 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2021 dne 9. 9. 2021 a ve znění Změny č. 6A Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2023 dne 2. 11. 2023.

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

#### Zastupitelstvo města Černošice

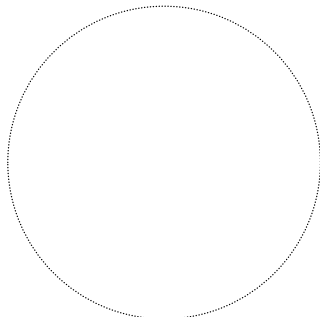
datum nabytí účinnosti změny územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

**Ing. arch. Klára Zvěřevová**, vedoucí Odboru územního plánování, Městský úřad Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

**ZADAVATEL:**

Město Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města

**POŘIZOVATEL:**

Městský úřad Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Klára Zvěřevová, vedoucí Odboru územního plánování

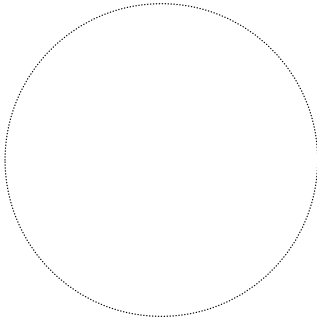
**ZPRACOVATEL:**

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

**Zodpovědná projektantka:**

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



**Zpracovatelský tým:**

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

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

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

**Datum:**

Únor 2024

# OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 6B ÚP ČERNOŠICE

## Změna č. 6B ÚP Černošice

<b>1</b>	<b>Textová část Změny č. 6B ÚP Černošice</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grafická část Změny č. 6B ÚP Černošice</b>	
	Výkres č. 2.1 – Výkres základního členění území	1:5 000
	Výkres č. 2.2 – Hlavní výkres	1:5 000
	Výkres č. 2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
	Výkres č. 2.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: doprava	1:5 000
	Výkres č. 2.5.1 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování vodou	1:5 000
	Výkres č. 2.5.2 – Koncepce technické infrastruktury: splašková a dešťová kanalizace	1:5 000
	Výkres č. 2.5.3 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování plynem	1:5 000
	Výkres č. 2.5.4 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování elektrickou energií	1:5 000
	Výkres č. 2.6 – Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
	<b>Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice</b>	
<b>3</b>	<b>Textová část Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice</b>	<b>99</b>
A	Postup pořízení Změny č. 6B ÚP Černošice	101
B	Vyhodnocení Změny č. 6B ÚP Černošice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	103
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	118
D	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva	119
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	126
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	127
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	128
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	228
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	229
J	Text územního plánu s vyznačením změn	234
K	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 6B ÚP Černošice	235
L	Seznam použitých zkratk	236
M	Seznam použitých podkladů	237
<b>4</b>	<b>Grafická část Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice</b>	
	Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
	Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

*Poznámka:*

***Všude, kde je v textu uvedeno „stavební zákon“, míní se zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.***

# 1 TEXTOVÁ ČÁST

## ZMĚNY Č. 6B ÚP ČERNOŠICE



Textová část Změny č. 6B ÚP Černošice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 a 6A, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 6B ÚP Černošice, tedy:

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

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

## a) vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k ~~31. 5. 2024~~ 23. 5. 2023. 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.

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

Základní hodnoty města Černošice jsou spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti.

Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfoloogicky 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.

Charakter a hodnotu sídla podtrhuje přítomnost významné české řeky, která je druhým krajinným fenoménem určujícím jeho vlastnosti. Tento krajinný prvek je potřeba vhodnými regulativy ochránit, a to včetně pobřežního pásu zeleně, a tam, kde tento pás není založen, podpořit jeho vznik. Typickým, byť kontroverzním rysem sídla, jsou chatové osady v blízkosti řeky, jejichž další rozšiřování, jakož i přístavbu nebo nástavbu jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci v kontaktu s vodním tokem a na exponovaných stráních je vhodné omezit.

Koncepce rozvoje sídla je založena na ochraně a rozvoji uvedených hodnot takto:

Zastavitelné plochy nebudou podstatně rozšiřovány, a to s ohledem na rozsah stávající zastavěnosti sídla vůči velikosti katastru a vyváženosti všech funkcí pro udržitelný rozvoj sídla. V zastavěném území sídla již není dostatek vhodných ploch pro rozšiřování veřejné infrastruktury. Stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch bude sledována ochrana historicky vzniklých urbanistických a architektonických hodnot území.

Kvalita bydlení bude podpořena rozvojem vybavenosti, zejména školství, kultury, sportu, obchodu a služeb, včetně zdravotnictví a sociální péče.

V sídle se, s ohledem na jeho celkovou koncepci, deklaruje vznik a rozvoj tří místních center navržených pro situování vybavenosti uspokojující výhledový počet obyvatel sídla a jeho spádové oblasti.

Koncepce sídla bude v plochách občanského vybavení – komerční vybavení, v plochách smíšených obytných (centra) i v některých plochách obytných, zejména s ohledem na potřebu zvýšení počtu pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací (snížení dopravních pohybů), směřovat ke zvýšení počtu pracovních příležitostí. Kvalita bydlení je podpořena zvýšením průchodnosti (propustnosti) území, zejména pro pěší a cyklisty, současně s tím bude sledováno zvýšení zájmu o turistické aktivity a jejich přínos.

Rozvoj hodnot sídla je sledován návrhem dalších mostních propojení levého a pravého břehu řeky Berounky, která je dnes významnou prostorovou bariérou.

Ochrana výše uvedených hodnot je zajištěna rovněž návrhem protihlukových opatření na železničním koridoru, která však nebudou řešena výstavbou výhradně protihlukových stěn. Snížení bariérového efektu, který způsobuje železnice i odstranění rizik jejího střetu s ostatními druhy dopravy je řešeno vzájemným mimoúrovňovým křížením. Železnice je uvažována jako prostředek příměstské hromadné dopravy.

Ochrana hodnot je sledována také návrhem územní rezervy pro silnici II/115 vedenou tunelem a mimo záplavová území (směrem ku Praze s koordinovaným napojením na obchvat Radotína dle územního plánu Prahy a se zapojením této silnice do I/4 Strakonické). Do doby případné realizace tunelu, pokud bude veškerá doprava z oblasti Poberouní procházet po silnici II/115 středem sídla, bude ochrana hodnot sídla spočívat v maximální možné eliminaci negativních vlivů průjezdné automobilové dopravy. Ochrana proti hluku podél komunikací bude zajištěna umožněním výstavby plných oplocení pozemků, plynulost dopravy bude zajištěna situováním světelně řízených křižovatek a přechodů, okružních křižovatek a vybudováním podjezdu v severní části sídla, nahrazujícího stávající železniční přejezd.

Kvalita bydlení bude podpořena umožněním krátkodobé rekreace v přírodě. U stávajících polností bude při zachování úrodných půdních vrstev územním plánem umožněno jejich alternativní nezemědělské využití



(vznik přírodních ploch nízké zeleně s možností využití pro rekreaci a kondiční sport). Současně koncepce usiluje o potřebné rozšíření ploch zeleně, včetně ploch územního systému ekologické stability.

Kvalita a rozvoj hodnot sídla budou podpořeny stabilizováním ploch veřejné zeleně v zastavěných plochách a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území. Významnými krajinnými kompozičními motivy zeleně, zvyšujícími hodnotu obce, bude zejména zeleň v pásu podél vodních toků a zeleň vystupující na pozadí zástavby, tvořící významnou prostorovou kulisu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby - jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla tak, aby byla komplexní a sídlo soběstačné.

### 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 a jsou doplněny plochami sídelní zeleně. Zastavitelnost je vymezena, případně omezena, podmínkami prostorového a plošného uspořádání.

Plochy přestavby jsou navrženy v centru Karlštejská, 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.

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

Tato část sídla bude koncipována jako významná část sídla, jejíž postavení je posíleno situováním správních orgánů, dobrým komunikačním spojením na Prahu (nádraží, silnice II/115) i umístěním většiny veřejného vybavení a komerčních aktivit obce (hotel, penzion, sportovní hala, obchody, pošta, apod.).

Tato část s původní zástavbou, v části obsahující historickou vilovou zástavbu, je převážně stabilizovaná a nenavrhuje se zde již větší stavební rozvoj.

Místem dalšího rozvoje této části města je jednak území mezi ulicemi Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejská a Poštovní. V území mezi ulicemi Radotínskou a tratí budou situovány plochy pro potřebné zvýšení podílu pracovních příležitostí v sídle, dále zde bude situována obchodní vybavenost sídla (prodej potravinářského i nepotravinářského sortimentu), případně zdravotnické zařízení.

Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla, v sousedních plochách občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.

Prostor mezi ulicemi Karlštejskou a Poštovní bude centrálním smíšeným územím, kde bude situováno administrativně správní vedení sídla, s přestupním terminálem osobní hromadné dopravy (autobusové a železniční včetně záchytného parkoviště pro osobní automobily), s případným umístěním dalších služeb pro obyvatelstvo (nová pošta, zdravotnické zařízení, apod.), a s dostatečně dimenzovanými parkovacími plochami pro uvedené funkce.

Část původního sídla Horních Černošic zůstane oblastí s rázovitým charakterem zástavby, s místně významnými stavbami kostela a školy, kde nesmí docházet k další výstavbě a zásahům poškozujícím charakter dochovaného prostředí.

Vliv silniční dopravy průjezdné sídlem na tuto jeho část bude možné vyloučit až po přeložení silnice II/115 do tunelu (navrženého jako územní rezerva). V místech, kde je v současnosti silnice II/115 vedena, se nenavrhuje další rozšiřování ploch bydlení.

V souvislosti s přestavbou železniční trati budou provedeny takové zásahy do pozemních komunikací, které zajistí větší bezpečnost při křížení dopravních staveb, a současně zlepší automobilové, cyklistické i pěší propojení mezi částmi území oddělenými železniční tratí.

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

Jihovýchodní část města, ohraničená řekou Berouňkou a zvedající se severozápadním směrem k Vráži, zůstane územím s částečně zachovanou vesnickou zástavbou původně samostatné obce a s vlastní železniční zastávkou Černošice - Mokropsy. Území obsahuje zastavěné i zastavitelné plochy situované částečně také

v záplavovém území. V zastavěném záplavovém území se bude zástavba rozvíjet s ohledem na rizika vyplývající ze statusu tohoto území.

V této části sídla, převážně v záplavovém území, je největší množství staveb pro rodinnou rekreaci (historických chatových osad), s omezenou možností jejich rozšiřování.

Zastavitelné plochy kolem chatových osad mezi Berounkou a ulicí Topolskou jsou určeny převážně pro sport a rekreaci. Napříč tímto územím bude umožněna prostupnost pro veřejnost až ke břehům Berounky.

Nejvýznamnější změnou, kterou v této oblasti územní plán předpokládá, je přestavba centra Mokropsy (smíšená centrální část), která by měla nabídnout místní občanské vybavení - zejména služby a obchod, ale i bydlení. Při přestavbě je třeba zachovat charakter, měřítko a urbanistickou stopu původního sídla.

Dvůr Technických služeb je navrženo přemístit ze stávajícího obytného prostoru v Topolské ulici do prostoru vně obytné zástavby na konci Husovy ulice. Mateřskou školu situovanou ve vile v ulici Topolská bude možné zrušit a objekt využít pro bydlení.

V oblasti Vápenice (ulice Pod Ptáčnicí) je v provozu nová mateřská škola.

V části Mokropsy se nachází základní škola sloužící většině dětí z Černošic. Navrhuje se navýšení její kapacity za účelem zajištění potřebné kapacity pro výhledový stav zástavby celého sídla. Je poměrně vhodně umístěna v těžišti zástavby celého sídla. Sousední zastavitelné plochy se rezervují pro potřebný rozvoj školství včetně situování vhodných sportovních a kulturních zařízení.

U zastávky Mokropsy je navrženo umístit záchytné parkoviště a služby pro užívání tohoto přestupního terminálu. Pro širší využití této železniční zastávky se předpokládá vybudování nové lávky na druhý břeh Berounky.

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

V části sídla Vráž, charakterizované poměrně souvislou zástavbou rodinnými domy, s parcelací bez urbanistické kompozice a významnějších orientačních záchytných bodů, bude rozvoj pokračovat výstavbou izolovaných rodinných domů ve stávajících plochách dle podmínek k tomu již stanovených.

Centrum Vráž bude poskytovat této oblasti občanské vybavení (zejména maloobchodní prodej, služby, stravování, zdravotnictví, administrativu, kulturu).

Stávající plochy orné půdy mimo území určené k zastavění se ponechávají jako plochy s možností využití pro sportovní a rekreační aktivity. Jedná se o poměrně celistvé území navazující na Chráněnou krajinnou oblast Český kras, které dosud odolalo rozšiřování zástavby. Cílem je alespoň částečně kompenzovat negativní vliv rozšiřující se výstavby na okolní přírodu a krajinu.

Převážná část oblasti Vráže je navržena jako oblast s bydlením. Pozemky okolo ulice Vrážská a Dobřichovická jsou navrženy jako oblast bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, případně jako území smíšené.

V západní části, na konci Husovy ulice, se navrhuje situovat technické zázemí města, rezervu pro vodojem, prostory pro integrovaný záchranný systém, včetně shromažďovacích ploch.

Na hranici zastavěného území (v ulici Husova) se na ploše občanského vybavení předpokládá umístění školského zařízení určeného k uspokojení potřebných kapacit v předškolním vzdělávání.

V oblasti Vráže lze nalézt plochy zastavěné velkým množstvím staveb pro rodinnou rekreaci. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla, mnohde nepřilíš žádoucí z hlediska estetického, hygienického nebo z hlediska ochrany přírody a krajiny. Často se jedná o zástavbu umístěnou na atraktivních nebo přírodně a krajině cenných plochách, přičemž dochází k jejich funkčnímu i vzhledovému znehodnocení. Tento druh staveb znamená také negativní dopad na životní prostředí, neboť nejsou vybaveny dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou (splaškovou kanalizací), která by současnou zátěž alespoň částečně eliminovala. V chatových osadách je tato zástavba částečně situována v záplavovém území se všemi riziky negativních dopadů (riziko odplavení, vyplavení žump, apod.).

V této oblasti se nepředpokládá další rozšiřování ploch rekreace, naopak jejich ústup ve prospěch přírodních ploch a ploch zeleně na svazích nebo v okolí vodních toků by byl vhodnější. Stávající výstavba bude ponechána pouze s omezenou možností její obnovy a rozšiřování. Ve stávajících chatových oblastech je potřeba řešit rozšíření stávající infrastruktury (přístupové komunikace, splašková kanalizace).

### 4. Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou situovány v místech plně obklopených zastavěným územím, kde je zástavbu vhodné doplnit a lze ji připustit z hledisek územně technických. Dále jsou situovány při hranicích zastavěného území po jeho obvodu tam, kde je vhodné doplnit zástavbu do tvarově logického uzavřeného celku. To platí i v případě územně odloučené lokality Na Pískách. Zastavitelná plocha je dále vymezena pro přeložku silnice

II/115 na severovýchodě katastru Černošice, pro čerpání, jímání a úpravu pitné vody z vlastního městského vodního zdroje při ulici Radotínské a pro suchý poldr.

## 5. Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny pro prostor centra Karlštejnská, pro prostor centra Mokropsy, pro plochu přestavby železničního koridoru včetně části přeložky II/115, v lokalitě U Cihelny pro vybudování základny k zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a technické správy města na konci Husovy ulice, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb v ul. Topolská, v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská a v lokalitě podél ulice Radotínská mezi Sportparkem Berounka a areálem ČOV tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

## 6. Koridory

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

## 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. V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berounky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to připuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.

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

## 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

Sídlem prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať se zastávkami Černošice a Černošice – Mokropsy, která bude užívána v budoucnu zejména pro příměstskou osobní hromadnou dopravu, proto se nepočítá se změnou trasy či vymístěním z vnitřní struktury sídla. Navrhuje se modernizace a přestavba, umožňující bezkolizní překonání silnice II/115, a eliminaci hlukového dopadu na sídlo. Na železniční dopravu bude nadále navazovat autobusová doprava, zejména z železniční zastávky Černošice, zajišťující hromadnou dopravu v sídle a do okolního spádového území.

#### 1.2. Silniční automobilová doprava

Silnice II/115, která je hlavní komunikační osou Poberouní a protíná celé město Černošice, způsobuje výraznou dopravní a hygienickou zátěž území. Z důvodu potřeby prověření, zda je z urbanistických, dopravních, hygienických a bezpečnostních důvodů nutné silnici II/115 vést tunelem mimo zástavbu, je zde navržena územní rezerva. Trasa přeložky silnice II/115 je v návrhu vedena mezi severním okrajem zástavby sídla a Prahou v souběhu s železniční tratí. Přeložka je situována mezi Černošicemi (portálem tunelu) a Radotínem tak, aby nebyla zaplavena ani při povodňovém stavu Q100. Přímknutím trasy přeložky silnice II/115 k železniční trati v oblasti pod Radotínem se odvede frekventovaná komunikace ze středu území, kde se navrhuje obnovení přírodních ploch s možností jejich využívání pro rekreační účely. Trasa je navržena v

kategorií S 9,5/80, což vyhovuje kapacitně očekávaným zátěžím. Silnice II/115 uvnitř sídla, která dnes úrovnově překonává železnici, je ve výsledném stavu řešena mimoúrovňově. Pozemní komunikace v zástavbě sídla budou doplněny chodníky, pásy pro cyklisty, uliční doprovodnou zelení (například stromořadí, aleje, zatravněné pásy, apod.). Podél komunikací a cest v nezastavěném území budou situována stromořadí.

### 1.3. Síť místních a účelových komunikací

Významnější místní komunikace (sběrné) vedené zastavěným územím spojující jednotlivá centra Černošic převážně s vazbou na hlavní občanskou vybavenost a na uzly hromadné dopravy, zůstanou beze změny, případně budou doplněny o prvky pro bezpečný společný pohyb automobilové, cyklistické a pěší dopravy a veřejnou zelení (jedná se zejména o ulice Radotínská, Vrážská, Dobřichovická, Dr. Janského, Mokropeská, Slunečná, Husova, Karlštejská).

### 1.4. Doprava v klidu

Protože se v daném území jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domy, lze dopravu v klidu řešit na vlastních pozemcích, a to i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu. U ostatních druhů staveb bude doprava v klidu řešena dle ustanovení příslušných předpisů. V centrech zástavby budou umístěna parkoviště pro návštěvníky s dostatečnou kapacitou pro pokrytí potřeb i v provozních špičkách, aby nedocházelo k parkování a odstavu vozidel na komunikacích v sousedních obytných zónách.

V blízkosti železničních zastávek bude vybudován systém parkovišť typu park & ride. V rámci centra Karlštejská by měl být nedostatek parkovacích stání této zóny řešen zároveň s řešením dopravy hromadné, například parkováním osobních automobilů na střeše dopravního terminálu, v suterénních prostorách navrhovaných objektů, apod. U železniční zastávky Mokropsy je vymezena plocha pro parkoviště s kapacitou až 90 parkovacích míst pro osobní vozidla. Parkoviště u centra Vráž o počtu cca 40 stání je zachováno.

### 1.5. Cyklistická a pěší doprava

Rozvoj cyklistické dopravy bude orientován na železniční zastávky, na hlavní občanskou vybavenost (škola, zdravotní středisko, obchody) a přírodní zajímavosti. Rekreační cyklistická doprava má předpoklad rozvoje ve vazbě na údolní cyklistickou trasu podél Berounky (A3 Praha – Plzeň – Regensburg, A1 Vltavská levobřežní), kterou kříží trasa vedoucí údolím Švarcavy (A50 Pražské kolo). V souběhu s automobilovou dopravou na místních komunikacích by měla být cyklistická doprava upřednostněna. Kde to územní podmínky dovolí, budou vymezeny bezpečné samostatné trasy pro cyklisty, popř. bude v některých ulicích upřednostněn pohyb cyklistů a pěších před automobilovou dopravou.

V sídle je založen systém pěších turistických tras po zajímavostech přírody a kultury, jejichž výchozím místem je železniční zastávka Černošice. Pro zajištění lepších dopravních vazeb a překonávání bariéry vodního toku je navrženo situování dalších lávek přes řeku Berounku (viz výkresová část).

Veškeré stavby na toku řeky Berounky budou navrhovány tak, aby nebyla znemožněna vnitrozemská plavba, a to i v případech navrhovaných nových lávek pro cyklisty a pro pěší. Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje svým umístěním ani parametry, proto je navržena nová lávka, která bude posunuta do osy ulice Kazínská tak, aby byl zajištěn lepší přístup na lávku z obou stran. Dimenze lávky umožní evakuaci obyvatel v případě záplav a bude navržena pro hladký průchod velkých vod.

## **2. Technická infrastruktura**

### 2.1. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z jednoho funkčního vrtu na severním okraji katastru města. Hlavní přívodní řad přivádí podél stávající silnice II/115 do Černošic cca 12 l/s, tj. cca 300 000 m<sup>3</sup>/rok z VDJ Třebotov v Radotíně a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice.

Odtud je pitná voda přečerpávána do vodojemů VDJ Kosina I, 272,00 m n. m., 120 m<sup>3</sup>, VDJ Kosina II, 295,00 m n. m., 80 m<sup>3</sup>, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n. m., 2000 m<sup>3</sup>), z nichž je a nadále i bude zástavba zásobována převážně gravitačně.

V oblasti Vráže byla pro zlepšení poměrů v celé rozsáhlé oblasti v roce 2011 ve vodárně u Karlické ulice po rozsáhlé rekonstrukci zprovozněna nová automatická tlaková stanice (ATS), která je zásobována tlakově.

Navržena je výstavba nového vodojemu s čerpací stanicí na konci Husovy ulice, který by zvýšil zásoby vody a dále zlepšil tlakové poměry.

Zdroje pitné vody v katastrálním území Černošice – hydrogeologické vrty HV 1 až HV 4 i další vodní zdroje, budou respektovány jako důležité vodní zdroje včetně ochranných pásem v území. Lokalita Na Pískách bude zásobena vodou z plánovaného vodovodního přivaděče z Radotína do Kosoře a Třebotova.

## 2.2. Odkanalizování

Odkanalizování území, tj. odvod splaškových a dešťových vod, je řešeno oddílnou kanalizací.

Odkanalizování splaškových vod je zajištěno s ohledem na morfologii terénu systémem gravitační kanalizace doplněné o kanalizaci výtlačnou z nejnižších položených míst, kde je gravitační způsob technicky vyloučen. Kanalizačním sběračem jsou splaškové vody odvedeny do čistírny odpadních vod. Stávající plocha se stavbou čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) je navržena v parametrech umožňujících její plánovanou intenzifikaci. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Berounky.

Území sídla je převážně celé pokryto splaškovou kanalizací; tam, kde řady dosud chybí (splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách a odtud vyváženy do čistírny odpadních vod), budou dobudovány (např. chatové osady). V prostorově odloučené lokalitě Na Pískách budou splaškové vody likvidovány v jímkách nebo domovních čistírnách odpadních vod, případně budou napojeny na splaškovou kanalizaci některé z okolních obcí.

Odvod dešťových vod je směřován do místních vodotečí a do řeky Berounky, což je dáno morfologickou situací území. Systém dešťové kanalizace bude rekonstruován a postupně dobudován. Systém odvodu dešťových srážek bude za použití různých typů retenčních nádrží převážně podpovrchový, v rovinné části povrchový nebo také podpovrchový s trubicí retencí či se vsakováním (zejména v místech zelených pásů podél komunikací). Dešťové vody ze střech objektů budou zadrženy v nádržích na stavebních pozemcích a v maximální možné míře vsakovány.

## 2.3. Zásobování teplem

Zásobování teplem bude nadále orientováno především na zemní plyn, přivezený plynovodem z Prahy - Lipenců. Doplnkovým zdrojem je elektrická energie, případně jiné zdroje využívající například sluneční záření nebo zemní teplo.

V území se neuvažuje o centrální výrobě tepla, většími zdroji budou pouze domovní kotelny nebo kotelny v nebytových objektech či areálech. Je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

V chatové zástavbě je předpokládáno vytápění pevnými palivy, pokud jej nelze zajistit plynem nebo elektřinou, zároveň je však třeba snížit množství emisních látek instalací moderních kotlů nebo změnou paliva z uhlí na dřevo.

## 2.4. Zásobování elektrickou energií

Nadřazené trasy stožárového venkovního vedení elektrické energie (VVN 110 kV a VVN 400 kV), včetně ochranných pásem na severovýchodním okraji území, budou respektovány.

Sídlo bude nadále napojeno na pokryvnou síť vedení elektrické energie z několika směrů venkovními sloupovými rozvody VN 22 kV, které jsou v území navzájem propojené, z nichž je pomocí distribučních trafostanic 22/0,4 kV rozváděna elektrická energie do objektů. Nadzemní vedení VN bude změněno na podzemní kabelové vedení.

Zásobování elektrickou energií území Na Pískách bude řešeno napojením na VN, které je vedeno lokalitou.

## 2.5. Telekomunikace

Z hlediska telekomunikací spadá katastrální území Černošice do obvodu satelitní ústředny Černošice a trakčního území ATÚ Radotín. Mezi těmito body je veden optický kabel. Ústředna v Černošicích má dostatečnou rezervu i pro očekávaný konečný stav obyvatel a občanské vybavení, území je také pokryto telefonní sítí mobilních operátorů, jejichž základny jsou v katastru situovány.

Přes území katastru jsou vedeny tři radioreléové trasy, jejichž ochranná pásma je nutno respektovat.

Navrhované trasy technické infrastruktury znázorněné v grafické části jsou orientační.

## **3. Občanské vybavení**

Z hlediska potřeb občanského vybavení se v území umísťují plochy pro výstavbu zařízení veřejné správy, integrovaného záchranného systému, vzdělávání a výchovy, kultury, zdravotních a sociálních služeb, obchodního prodeje včetně dalších služeb, sportu a rekreace.

Veřejná správa bude soustředěna zejména v rekonstruované budově v centru Karlštejnská. Součástí budovy budou i městská knihovna a služebna městské policie.

Nově jsou navrženy plochy pro vybudování základny pro zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města, která bude situována v nové lokalitě – v části Vráž na konci Husovy ulice. Tato lokalita vyhovuje z hlediska prostorových požadavků a je situována mimo záplavové území a klidovou obytnou část, v pohledově kryté poloze.

Požadavky na stavby a zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva vycházejí z navrhovaného počtu obyvatel.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel je pro potřeby předškolního vzdělávání, kromě stávající MŠ Karlická a nové MŠ Barevný ostrov (ul. Pod Ptáčnicí), předpokládáno vybudování nové mateřské školy na Vráži v Husově ulici a mateřské školy Mokropsy na místě stávajícího technického dvora (navrženého k přemístění z obytné zóny). Navrženo je zrušení MŠ Topolská situované ve vile.

V základním školství je pro předpokládaný nárůst počtu žáků navrženo zvýšení kapacity školských zařízení minimálně o dvě kmenové třídy a specializované třídy.

Areál základní školy Černošice v ulici Pod Školou bude dovybaven chybějícími stavbami a venkovními plochami pro sport a tělesnou výuku, které by mohly současně sloužit veřejnosti (tělocvična, venkovní sportovní plochy dle příslušných standardů vzhledem ke kapacitě školy). Krytou tělocvičnou je třeba dovybavit i budovu školy v ulici Komenského. Nové školy se nenavrhují.

Předpokládá se také rozšíření prostorů pro Základní uměleckou školu v Černošicích, a to využitím vedlejší stavby na jejím pozemku, která byla dříve používána k bydlení. Na pozemku umělecké školy, v místě stávající zahrady, lze v budoucnu umístit třetí objekt s tanečním sálem.

Střední školy nebo učiliště se pro předpokládaný počet obyvatel v Černošicích nenavrhují.

Komerční i městem zřízená kulturní zařízení budou situována zejména do center Karlštejnská, Mokropsy, Vráž, a u základní školy v Mokropsech.

Pro zajištění potřebné zdravotní péče v Černošicích umožňují plochy smíšené obytné umístění zdravotnického zařízení, případně polikliniky, a to v centru Karlštejnská (SM - 1), případně v ulici Radotínská (SM – 2/Z), neboť plocha má dostatečnou rezervu ve výměře a je na dobře dopravně dostupném místě při hlavních komunikacích. Předpokládá se ponechání zdravotních služeb v centru Vráž.

Současná kapacita stávajícího domu s pečovatelskou službou je permanentně naplněna, pro její rozšíření je možné využít pozemek u stávajícího objektu (pro její přístavbu apod.), který je vymezený funkční plochou k danému účelu.

Stávající budova pošty je kapacitně nedostačující, proto je v centru Karlštejnská navržena plocha pro umístění objektu nové pošty, který svou velikostí bude odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Černošic i spádové oblasti.

Do občanského vybavení se zahrnují hřbitovy včetně vybavenosti s tím spojené. Stávající kapacita hřbitovů v ulici Komenského a v ulici Pod Višňovkou je téměř vyčerpána, proto je navržen nový hřbitov na konci Husovy ulice.

K pokrytí potřeb sportu a rekreace pro navrhovaný počet obyvatel budou využity stávající kryté i nekryté plochy doplněné dalšími nově navrženými plochami pro tato funkční využití.

Navržené vybudování nových a rozšíření stávajících významných sportovních ploch a staveb:

- nová školní tělocvična a školní (veřejný) atletický areál
- rozšíření zimního stadionu a sokolovny v centru Karlštejnská
- úpravy fotbalového hřiště a dalších sportovních a volnočasových zařízení (např. skateparku) v ulici Na Drahách

Předpokládá se další rozšíření turistických a cyklistických stezek.

Stavby a zařízení pro maloobchodní prodej je možné umístit ve většině ploch podél silnice II/115 a v centrech (Karlštejnská, Vráž, Mokropsy).

#### **4. Veřejná prostranství**

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny pouze pro sídelní zeleň a jsou určeny pouze pro parky a parkově upravené plochy. Ostatní veřejná prostranství, zejména ulice, náměstí a chodníky, jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

### **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**

Území Černošic je dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SČK“) součástí rozvojové oblasti republikové úrovně, a obsahuje jednak krajinu sídelní (S21) na kontaktu s hlavním městem Prahou, a jednak krajinu přírodní (P05) s nezbytností zachování přírodních a krajinářských hodnot.

Volnou krajinu tvoří zejména nezastavěné území na severozápadním, severním a severovýchodním okraji katastru. Krajinný ráz je zde podpořen členitou morfologií a svahy s výrazným terénním rozdílem zdůrazněným vysokými lesními porosty. Krajinu dotváří rovněž řeka Berounka a doprovodné plochy podél ní, včetně lučních porostů, porostů nízké zeleně a zemědělsky využívaných polností.

Toto území je navrženo v maximální míře chránit a minimalizovat stavební zásahy. V blízkosti hranic zastavitelných ploch jsou navrženy zejména plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky a plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny. Prostory zvýšené krajinářské hodnoty je třeba chránit jako přírodní prostředí vysoké úrovně a proto jsou navrženy plochy doplňující současné krajinné struktury a omezující erozní ohroženost území. Návrhem přírodních ploch na úkor orné půdy je sledováno zvýšení přírodního potenciálu hustě osídlené krajiny, a omezení rostlinné produkce na místech prostorově oddělených od rozlehlých polností a zemědělských základen.

Lesní plochy na území Černošic jsou součástí systému rozsáhlých lesních porostů, které doprovázejí tok Berounky členitým terénem po svazích podél jejího levého břehu. Lesy tvoří významnou část krajiny Černošic a významně doplňují krajinný ráz. Z hlediska koncepce krajiny je nezbytné lesy ve stávajících plochách respektovat a chránit.

Podmínky k uspořádání krajiny a ke změně využití ploch vybraných lokalit jsou dány regulativy výše uvedených ploch s rozdílným způsobem využití.

## 5. Územní systém ekologické stability

Řešeným územím procházejí funkční i navrhované územní systémy ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru K56, tvořené jednotlivými díly tohoto biokoridoru a lokálními biocentry. Po lesnatých, morfologicky členitých stráních chráněné krajinné oblasti Český kras, prochází nadregionální biokoridor K 56/T. Tok Berounky a přírodní prostředí jejich břehů sleduje nadregionální biokoridor K 56/V. Nadregionální biokoridor má stanovenou ochrannou zónu, pokrývající území Černošic. Tam, kde jsou části systému nefunkční, nebo pouze částečně funkční, bude zajištěno jejich vytvoření či zajištěna jejich funkčnost.

Oba nadregionální biokoridory budou propojeny a doplněny lokálním ÚSES, jednak při jihozápadním okraji katastru Černošic (zde biokoridor sleduje potok Kluček územím Pod Vráží a Kouty), jednak v oblasti severovýchodní, čímž bude sídlo prvky ÚSES obklopeno.

## 6. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území dostatečná, nezastavěná území jsou dobře prostupná po pěších i cyklistických cestách a se spádovým územím jsou propojena komunikacemi.

Nedostatečné je propojení území na pravý břeh řeky. Lávku pro pěší a cyklisty směrem do Prahy - Lipenců a železniční most s lávkou pro pěší směrem na Všenory je navrženo doplnit dalšími lávkami přes řeku Berounku směrem na Kazín a z Mokropes do Všenor (náhrada za nevyhovující lávku na železničním mostě).

## 7. Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována.

## 8. Rekreace

Prostupnost krajiny kolem sídla je významná pro krátkodobou rekreaci a pobyt v krajině, zejména pro rekreaci turistickou a cyklistickou. Přírodní a estetický potenciál krajiny směrem na Kosoř, Třebotov, Solopisky a Vonoklasy jsou atraktivitou krajiny hodnotné a je nezbytné je zachovat a chránit.

## 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).

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



- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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 (Horka)
BR-6	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Slunečná
BR-7	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)
BR-8	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Foglarova
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 lokalitu
OS/Z	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území
OK/Z	Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy
<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 Vraž
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 Koničků
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-3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
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
<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
ZS/Z	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území
<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
ZN/Z	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území
<b>Koridory dopravní infrastruktury</b>	
DS.k	koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka

**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.

**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).

**Sběrny 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 rodinou 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.

**Zahradní město** je způsob uspořádání zástavby typický pro většinu území města Černošice, 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.

**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. **Umístění těchto staveb přímo na terén je přípustěno pouze v ploše technické infrastruktury – nakládání s odpady, v záplavovém území (TO/Z), ve vazbě na stávající ČOV.**
- 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 občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/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) *Vypuštěno.*
- 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; **tato výška může být v dílčích úsecích linie oplocení překročena ve svažitém územím, a to v intencích odpovídajících sklonu svahu v daném úseku oplocení.**
- 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 široké 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. **U staveb veřejného občanského vybavení mohou být požadavky na parkovací stání vyřešeny na pozemcích veřejných prostranství.**
- 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 zálivku 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 umísťovat 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 umísťovat 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 umísťování 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.
- 23) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:

- DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace
- DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní
- 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 je 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.

- 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.
- 25) Stanovuje se obecné pravidlo pro výstavbu ve svažitém území, dle kterého se nepřipouští zásadně měnit charakter terénu masivními terénními úpravami; koncepce umístění staveb a úprava pozemků musí primárně vycházet ze stávajícího tvaru terénu.
- 26) Stanovuje se obecné pravidlo pro záměry rozšiřování pozemních komunikací podél ploch se stanovenou prostorovou regulací; takové rozšíření je možné i v případech, kdy by došlo k porušení prostorové regulace stanovené pro dotčené plochy ohledně minimální velikosti pozemku, zastavěnosti pozemku a podílu zeleně na pozemku.

## 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, **nerušící 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 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

### 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)

### 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 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
- 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

## 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, **nerušící 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 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

### 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)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 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 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 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- 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.
- 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

### 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, **nerušící 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 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

#### 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)

#### 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, **nerušící 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 s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti 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 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)
- skladování látek, sklady odplavitelných movitých věcí a stavby, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod

##### 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
- 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

**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 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

### 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)

### 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

## 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 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

### 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)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 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 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 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- 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 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

## **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 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

### **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)
- 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:**

- 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
- 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 zeď vzrostlou



**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 neuzijí. 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 podstatně 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 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

### 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
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### 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 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
- 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

## 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 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

### 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)

### 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

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

### Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BR-5

### Přípustné využití:

- kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, **nerušící 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

## 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, **nerušící služby**, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### 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 20 %

- podíl zeleně musí být minimálně 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



## 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, **nerušící 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)

## 12a. BR-8: plochy bydlení – v rodinných domech lokalita Foglarova

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- služby, ubytování do 6 lůžek, kancelář, **nerušící služby**, to vše jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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;
- 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)

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

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1800 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 1800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 3A ÚP Černošice
- další dělení stavebního 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 stavebním pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost stavebního pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy stavebního pozemku; podíl zeleně může být snížen o výměru terénních úprav, které budou akumulovat vodu (např. foliová jezírka) na min. 60 % z celkové plochy stavebního 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
- maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- ~~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

### 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 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

#### 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

## 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 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

### 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

## 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 zastavenost 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~~

## 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 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
- 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.

## 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 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

### 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:

- 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
- 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 umístit 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.



## 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 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

### 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 neoddelitelná 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
- 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.
- 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 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.

## **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 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

### **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 %

## 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.

## **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 křížení 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

## 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.

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

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací zařízení, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostraha v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- 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.
- bydlení, ubytování
- 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 70 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 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 převyšující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- doprovodné služby 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
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň 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.

## 23a. OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního
- veřejné občanské vybavení (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

### Přípustné využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování, administrativu, vědu a výzkum
- zahradnictví, hobby markety, výstavní a předváděcí prostory
- drobná nerušící výroba
- areály údržby vozidel a čerpací stanice pohonných hmot
- zázemí pro zajištění údržby města
- stavby a zařízení sportu a rekreace
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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 apod.)
- prodejny se zastavěnou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>
- herny, kasina
- bydlení, ubytování
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- celková zastavěnost může být maximálně 50 %
- žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná (např. budovy propojené krčkem, výrazné uskočení půdorysu, výrazně odlišné tvary jednotlivých částí)
- maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- zástavba podél ulice Radotínské musí podporovat utváření souvislé stavební čáry
- průčelí staveb směrem k ulici Radotínské budou mít městotvorný a reprezentativní charakter maximálně podporující oživení a aktivizaci přilehlé ulice Radotínské: typicky aktivní využití přízemí staveb pro obchod, služby, stravování, zákaznická centra a další aktivity s přímým kontaktem se zákazníky
- maximální výška hlavních staveb je 8,5 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~~
- stavební pozemky musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně a šířkově odpovídající plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- 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.

## 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
- rozšíření stávajících veřejně přístupných pozemních komunikací
- ~~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
- ~~oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností~~

### Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %



## 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, **nerušící služby**, 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, 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

### 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 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

## 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, **nerušící 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, 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

### 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 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
- 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.

## 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, **nerušící 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
- ~~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

## 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, **nerušící 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
- ~~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

## 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, **nerušící 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
- 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.

### 30. SM-5: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koničku

#### 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, **nerušící 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



### 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, **nerušící 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 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 neoddelitelná 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. 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, **nerušící 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
- 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

### **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, náspy, 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 píték, 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

### **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

**35.**

*Vypuštěno.*

### **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 (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 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)

### **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 náspy, 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.).

### **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:**

- 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.



### **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:**

- 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.

**40.**

*Vypuštěno.*

## **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

## **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.)

### **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.)

### **43a. ZS/Z: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti

#### **Přípustné využití:**

- na jeden stavební pozemek je přípustná jedna stavba pro skladování nástrojů či pro ochranu před krátkodobými nepříznivými klimatickými podmínkami (přístřešek, altán) o maximální zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup> a maximální výšce 5 m bez obytných a pobytových místností
- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení
- zahradní bazén

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

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

- podíl zeleně musí být minimálně 80 %
- 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.): 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.

## 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

### 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 umisťovat jako mlatové

## **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



## 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 poškození 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.).

## **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

## **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.

## **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.

## **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.

## **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 liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

## **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

### **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.

### **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.)

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

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

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové



### **53a. ZN/Z: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území**

#### **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)
- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zázemí pro venkovní sportoviště a pobytové louky pouze v rozsahu nezbytně nutném pro provozování sportu (šatny, hygienická zařízení, úschovny sportovních potřeb) za podmínky umístění a provozování pouze spolu se sportovištěm nebo pobytovou loukou a umístění mimo aktivní zónu záplavového území

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

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

- minimální velikost pozemku je 2000 m<sup>2</sup>
- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- zázemí pro venkovní sportoviště a pro pobytové louky mohou mít maximální výšku 5 m a maximální zastavěnou plochu 16 m<sup>2</sup>

#### **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.

## **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 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

### **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

### 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	
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
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, úprava rozhledových poměrů
DS-10	Úprava situování cyklostezky
DS-11	Úprava situování cyklostezky
DS-12	Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého
DS.k-01	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-02	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-03	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-04	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
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

Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.

### 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, Karlštejnská - 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. 2657/37, 2657/21, 2657/10
Hřbitovy a související stavby	
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

### 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 potřeby 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).

### 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 šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 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 šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Černošic.

## **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 93 stran formátu A4. Grafická část obsahuje těchto devět výkresů:

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



# 2 GRAFICKÁ ČÁST

## ZMĚNY Č. 6B ÚP ČERNOŠICE





Všechny výkresy Změny č. 6B ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

## Seznam výkresů

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



# 3 TEXTOVÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6B ÚP ČERNOŠICE



## A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 6B ÚP ČERNOŠICE (náležitosti vyplývající ze správního řádu)

### A.1. Schválení pořízení Změny č. 6B ÚP Černošice

Změna č. 6 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“). Dle Zprávy o uplatňování ÚP Změna č. 6 Územního plánu Černošice nevyžaduje zpracování variant řešení a je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon"). V rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP vydal příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 stanovisko č.j. 065514/2021/KUSK ze dne 10. 6. 2021, ve kterém vyloučil jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 plánu následně ve svém stanovisku č.j. 065513/2021/KUSK ze dne 18. 6. 2021 uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 6 ÚP Černošice na životní prostředí.

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6A je dle rozhodnutí zastupitelstva následující bod z Obsahu Změny č. 6: *Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plocha OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice)*. Ostatní body obsahu zadání jsou předmětem řešení Změny č. 6B ÚP Černošice.

Pořizovatelem věcně a místně příslušným podle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, který v přenesené působnosti pořizuje územní plán pro území své obce, tj. město Černošice.

Návrh změny č. 6B územního plánu Černošice zpracovala zodpovědná projektantka Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., ČKA 04 019 na základě obsahu Změny č. 6B, který je součástí schválené Zprávy o uplatňování ÚP.

### A.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 6B ÚP Černošice

Návrh Změny 6B pořizovatel doručil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 1783732023 OUP z 11.10.2023 podle 55b a v souladu s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice dne 11.10.2023 a oznámil konání veřejného projednání dne 27.11.2023. Pořizovatel opatřením č. j. MUCE 178177/2023 OUP z 11.10.2023 podle 55b a ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona pozval na veřejné projednání dotčené orgány, krajský úřad, město Černošice a sousední obce.

S Návrhem Změny 6B 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 Úřad - Územní plány ORP - Územní plán, regulační plány a územní studie města Černošice - projednáváné (<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-mesta-cernosice/projednavane/>).

Pořizovatel vyzkoušel opatřením č.j. MUCE 178394/2023 OUP z 11.10.2023 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 11.10.2023 a že veřejné projednání Návrhu se bude konat 27.11.2023.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil Návrh Změny 6B zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., 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 Návrhu. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

V oznámení byli všichni poučeni, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se podle § 55b odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží. Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydávání zásad územního rozvoje, se v souladu s § 52 odst. 4 stavebního zákona nepřihlíží.

Krajský úřad jako nadřízený orgán zasílá pořizovateli stanovisko k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pokud neuplatní stanovisko do 30 dnů

od obdržení návrhu změny územního plánu, stanovisek, námitek, připomínek a výsledků konzultací, je možné změnu územního plánu vydat i bez jeho stanoviska.

Návrh Změny byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j.: 012631/2024/KUSK ze dne 1. 2. 2024, dle kterého krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 6B.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu Změny 6B. K Návrhu nebyly uplatněny žádné připomínky ani námítky. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, uplatněných k Návrhu Změny 6B projednávanému na veřejném projednání dne 27.11.2023, je uvedeno v kapitole B.6 tohoto odůvodnění.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 7950/2024 ze dne 29.1.2024 oznámil dotčeným orgánům a krajskému úřadu, že k Návrhu nebyly uplatněny připomínky ani námítky, proto nevyzýval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů.

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných k projednání nevyplynuly žádné požadavky na úpravu Návrhu Změny 6B. Po uzavření výsledků projednání bylo provedeno doplnění odůvodnění návrhu Změny 6B.

Projednaný Návrh Změny 6B včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu města k vydání.

## B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY č. 6B ÚP ČERNOŠICE PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR, dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023 schválena Aktualizace č. 6 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. 6B ÚP Černošice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 v souladu.

Změna č. 6B 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. 6B ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 6B ÚP Černošice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 6B ÚP Černošice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

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

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

##### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která obsahovala 25 různých požadavků směřujících k dílčím úpravám plošného uspořádání a dílčím úpravám regulace výstavby v území. Změna č. 6B je tak především aktem průběžné správy území, aktualizací územního plánu na základě probíhající přípravy stavebních záměrů, majetkoprávních operací a poznatků z navazujících správních řízení. Žádná provedená úprava, ať už plošného uspořádání či regulace výstavby, tak nemá žádný dopad na hodnoty území města a ani na koncepci ochrany hodnot území. Jde o úpravy drobné a plošně nevýznamné, většinou toliko technického charakteru, s vlivem jen na méně významné potenciální stavební záměry.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

##### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice nevymezuje žádné nové rozvojové plochy, tudíž ani žádné rozvojové plochy v odloučených polohách, u kterých by hrozil vznik sociálně vyloučené lokality. Úpravou vymezené cesty přes park u ulice Akátová naopak napomáhá lepší prostupnosti územím, dílčím způsobem tak přispívá k zajištění vyšší sociální soudržnosti v dané lokalitě.

(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. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která komplexně vyhodnotila stav území města a naplňování platného ÚP Černošice. Ve Zprávě obsažené podněty na obsah Změny č. 6 plochy jsou tak výstupem komplexně prováděné průběžné správy území.

(17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Území města Černošice nespadá do hospodářsky problémového regionu. Nicméně na území města převažuje obytná funkce, ekonomickou základnu má město v hlavním centru osídlení, kterým je hlavní město Praha. Změna č. 6B ÚP Černošice tuto nevyváženost v pilířích udržitelného rozvoje dílčím způsobem tlumí úpravou regulace v plochách pro bydlení, kde je provedena mírná liberalizace ve vztahu k záměrům drobných provozoven služeb.

(18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Město Černošice aktuálně plní především funkci obytného zázemí Prahy. Za účelem mírného vyvážení vztahu Černošic a Prahy v sídelní struktuře s benefity v podobě např. redukce denní dojíždky je Změnou č. 6B ÚP Černošice dílčím způsobem posílena ekonomická základna. A to úpravou regulace v plochách pro bydlení, kde je provedena mírná liberalizace ve vztahu k záměrům drobných provozoven služeb.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na dostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice dílčí úpravou regulace umožňuje vybudování fotovoltaické elektrárny v areálu stávající ČOV. Tím přispívá k posílení energetické soběstačnosti území města, tedy zkvalitnění technické infrastruktury na území města.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice obsahuje několik dílčích úprav plošného uspořádání a nově doplněnou obecnou podmínku pro umísťování obslužných komunikací, které připravují podmínky v území pro rozvoj systému místních komunikací na území města, tedy zkvalitnění dopravní infrastruktury.

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

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice obsahuje několik dílčích úprav plošného uspořádání, které připravují podmínky v území pro rozvoj systému místních komunikací na území města. Konkrétně např. nová trasa pěšiny přes park u ulice Akátová, propojení ulic Poštovní a V Horce apod. Některé tyto úpravy vzešly z projednání s dotčenými majiteli nemovitostí.



(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice dílčí úpravou regulace umožňuje vybudování fotovoltaické elektrárny v areálu stávající ČOV. Tím přispívá k posílení energetické soběstačnosti území města, tedy zkvalitnění technické infrastruktury na území města.

#### **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 se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotné město Černošice.

#### **B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK záměrem D215: Koridor železniční tratě č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce. Tento koridor je Změnou č. 6B ÚP Černošice **plně respektován**, úpravy provedené ve Změně č. 6B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

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. 6B ÚP Černošice s Územním rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán nebyl k datu vydání Změny č. 6B ÚP Černošice zpracován ani vydán.

### **B.3. Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)**

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

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

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

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

Žádný z uvedených záměrů se netýká území města Černošice.

Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 7. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro zásobování vodou v oblasti Voticka a Benešovska, tedy mimo území města Černošice.

Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 6. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro železniční dopravu v blízkosti města Mladá Boleslav, tedy mimo území města Černošice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace ZÚR SČK. Jednalo se o komplexní aktualizaci ZÚR SČK, která se dotkla všech částí řešení ZÚR Středočeského kraje, včetně území města Černošice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 10. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu vysokorychlostní trati Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje, tedy mimo území města Černošice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 11. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyžky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck, tedy mimo území města Černošice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání 8. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 8. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou dopravní stavbu „Propojení MÚK Kosmonosy a MÚK Bezděčín – chybějící úsek II/610“, tedy mimo území města Černošice.

Změna č. 6B 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. 6B ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 6B ÚP Černošice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10. a 11. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 6B ÚP Černošice následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 6B ÚP Černošice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

### B.3.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která obsahovala 25 různých požadavků směřujících k dílčím úpravám plošného uspořádání a dílčím úpravám regulace výstavby v území. Změna č. 6B je tak především aktem průběžné správy území, aktualizací územního plánu na základě probíhající přípravy stavebních záměrů, majetkoprávních operací a poznatků z navazujících správních řízení. Žádná provedená úprava, ať už plošného uspořádání či regulace výstavby, tak nemá žádný dopad na zajištění udržitelného rozvoje Středočeského kraje. Jde o úpravy drobné a plošně nevýznamné, většinou toliko technického charakteru, s vlivem jen na méně významné potenciální stavební záměry.

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

*b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice obsahuje několik dílčích úprav plošného uspořádání a nově doplněnou obecnou podmínku pro umístování obslužných komunikací, které připravují podmínky v území pro rozvoj systému místních komunikací na území města, tedy zkvalitnění dopravní infrastruktury.

Změna č. 6B ÚP Černošice dílčí úpravou regulace umožňuje vybudování fotovoltaické elektrárny v areálu stávající ČOV. Tím přispívá k posílení energetické soběstačnosti území města, tedy zkvalitnění technické infrastruktury na území města.

*c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

*- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*

*- vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.;*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změnou č. 6B ÚP Černošice se provádí dvě dílčí úpravy plošného uspořádání, které umožní výstavbu, resp. změny stávajících staveb v zastavěném území – plocha BR-1 na severozápadním okraji správního území města a plocha BR-3 u ulice Akátová. Tím změna přispívá k efektivnímu využití zastavěného území a snížení tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch.

*g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice dílčí úpravou regulace umožňuje vybudování fotovoltaické elektrárny v areálu stávající ČOV. Tím přispívá k posílení energetické soběstačnosti území města, tedy zkvalitnění technické infrastruktury na území města.

### **B.3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy, centra osídlení krajského významu**

#### **Rozvojové oblasti**

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 6B ÚP Černošice týkají následující:

*(09a) Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:*

*b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:*

- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě;*
- lokalit mimo záplavová území;*
- zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změnou č. 6B ÚP Černošice se provádí dvě dílčí úpravy plošného uspořádání, které umožní výstavbu, resp. změny stávajících staveb v zastavěném území – plocha BR-1 na severozápadním okraji správního území města a plocha BR-3 u ulice Akátová. Tím změna přispívá k efektivnímu využití zastavěného území a snížení tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch.

#### **Centra osídlení**

Město Černošice je v rámci kategorizace center osídlení zařazeno mezi **nižší centra ostatní**. Ze stanovených zásad pro tato centra se Změny č. 6B ÚP Černošice týkají následující:

*(78) a) rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*

### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi **nižší centra ostatní**. Vzhledem k malému rozsahu a zcela zanedbatelnému významu obsahu řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nemůže být předmětnou změnou nijak ovlivněna pozice města Černošice v sídelní struktuře. Pouze za účelem mírného vyvážení vztahu Černošic a Prahy v sídelní struktuře s benefity v podobě např. redukce denní dojíždky je Změnou č. 6B ÚP Černošice dílčím způsobem posílena ekonomická základna města Černošice. A to úpravou regulace v plochách pro bydlení, kde je provedena mírná liberalizace ve vztahu k záměrům drobných provozoven služeb.

### B.3.3. Specifické oblasti

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.3.4. Plochy a koridory, včetně plocha a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK záměrem **D215: Koridor železniční tratě č. 171: Praha – Beroun, rekonstrukce**. Tento koridor je v platném ÚP Černošice zpřesněný a vymezený jako součást plochy přestavby podél stávající železniční trati. Takto zpřesněný koridor je Změnou č. 6B ÚP Černošice **plně respektován**, úpravy provedené ve Změně č. 6B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále záměr koridoru **D088: silnice II/115: Černošice, přeložka**. Tento koridor je v platném ÚP Černošice zpřesněný jako plocha územní rezervy dopravy silniční (DS). Tento koridor je Změnou č. 6B ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 6B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále koridor územní rezervy **D524: přeložka silnice II/115 - obchvat Černošic (tunelové vedení)**. Tento koridor je v platném ÚP Černošice zpřesněný jako plocha územní rezervy dopravy silniční (DS). Takto zpřesněný koridor je Změnou č. 6B ÚP Černošice **plně respektován**, úpravy provedené ve Změně č. 6B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále záměry regionálního a nadregionálního ÚSES **RC 1410, RC056 a NK 56**. Tyto prvky územního systému ekologické stability jsou zpřesněné v rámci platného ÚP Černošice a jsou Změnou č. 6B ÚP Černošice plně respektovány. Úpravy provedené ve Změně č. 6B ÚP Černošice se předmětných prvků ÚSES nikterak nedotýkají.

### B.3.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

#### *Přírodní hodnoty území kraje:*

V rámci Změny č. 6B ÚP Černošice jsou provedeny pouze dílčí úpravy plošného uspořádání uvnitř zastavěného území, v měřítku desítek, maximálně stovek metrů čtverečních. Tyto úpravy nemají na přírodní hodnoty vymezené v měřítku Středočeského kraje žádný vliv.

#### *Kulturní hodnoty území kraje:*

Na území města Černošice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje konkrétně vymezené v ZÚR SČK. Území města Černošice se týkají pouze kulturně historické aspekty cílových kvalit krajin, jejich vyhodnocení je provedeno v následující kapitole. ↓

#### *Civilizační hodnoty území kraje:*

Jakožto civilizační hodnota kraje je v ustanovení (202) písm. a) uvedena hierarchická sídelní struktura měst a vesnic a centra sídelní struktury. V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi nižší centra ostatní. Vyhodnocení požadavků z toho vyplývajících je provedeno výše, v kap. B.3.2. ↑

### B.3.6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování či dosažení

V rámci Změny č. 6B ÚP Černošice jsou provedeny pouze dílčí úpravy plošného uspořádání uvnitř zastavěného území, v měřítku desítek, maximálně stovek metrů čtverečních. Tyto úpravy nemají na cílové kvality krajiny stanované v měřítku Středočeského kraje žádný vliv.

### B.3.7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

V rámci ZÚR Středočeského kraje jsou na území města Černošice vymezené veřejně prospěšné stavby **D215: Koridor železniční tratě č. 171: Praha – Beroun, rekonstrukce** a **D088: silnice II/115: Černošice, přeložka** a dále veřejně prospěšná opatření regionálního a nadregionálního ÚSES **RC 1410, RC056** a **NK 56**. Jak je uvedeno výše v kapitole B.3.4.↑, všechny zde uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zpřesněná v platném ÚP Černošice a řešením Změny č. 6B ÚP Černošice jsou plně respektovány.

## B.4. 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.4.1. 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. 6B 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. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která obsahovala 25 rozličných požadavků směřujících k dílčím úpravám plošného uspořádání a dílčím úpravám regulace výstavby v území. Změna č. 6B ÚP Černošice je tak především aktem průběžné správy území, aktualizací územního plánu na základě probíhající přípravy stavebních záměrů, majetkoprávních operací a poznatků z navazujících správních řízení. Žádná provedená úprava, ať už plošného uspořádání či regulace výstavby, tak nemá zásadní dopad na naplňování principů udržitelného rozvoje. Jde o úpravy drobné a plošně nevýznamné, většinou toliko technického charakteru, s vlivem jen na méně významné potenciální stavební záměry.

*(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. 6B ÚP Černošice:

Změna č. 6B ÚP Černošice přispívá k posílení souladu soukromých a veřejných zájmů především tím, že zohledňuje aktuální záměry v území identifikované v rámci zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021. Změna č. 6B ÚP Černošice je tak především aktem průběžné správy území, aktualizací územního plánu na základě probíhající přípravy stavebních záměrů, majetkoprávních operací a poznatků z navazujících správních řízení.

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

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

V rámci Změny č. 6B ÚP Černošice jsou provedeny pouze dílčí úpravy plošného uspořádání uvnitř zastavěného území, v měřítku desítek, maximálně stovek metrů čtverečních. Tyto úpravy nevyvolávají potřebu zásadnější koordinace soukromých a veřejných zájmů.

*(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. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která obsahovala 25 rozličných požadavků směřujících k dílčím úpravám plošného uspořádání a dílčím úpravám regulace výstavby v území. Změna č. 6B je tak především aktem průběžné správy území, aktualizací územního plánu na základě probíhající přípravy stavebních záměrů, majetkoprávních operací a poznatků z navazujících správních řízení. Žádná provedená úprava, ať už plošného uspořádání či regulace výstavby, tak nemá zásadní dopad na koncepci rozvoje a ochrany hodnot na území obce, ani na krajinu.

Změnou č. 6B ÚP Černošice se provádí dvě dílčí úpravy plošného uspořádání, které umožní výstavbu, resp. změny stávajících staveb v zastavěném území – plocha BR-1 na severozápadním okraji správního území města a plocha BR-3 u ulice Akátová. Tím změna přispívá k efektivnímu využití zastavěného území a snížení tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch.

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

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nemění využití nezastavěného území.

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

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B 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.4.2. 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. 6B 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. 6B ÚP Černošice:**

Viz výše, vyhodnocení § 18 odst. 4. Změna č. 6B ÚP Černošice nemá vliv na stanovenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot na území města.

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

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Koncepce rozvoje území nebyla touto změnou měněna. Jen dílčími úpravami plošného uspořádání byla upravena urbanistická koncepce. Tyto dílčí úpravy byly z hlediska hodnot a podmínek v území hodnoceny jako zcela bezproblémové.

*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. 6B ÚP Černošice:**

Díličí úpravy provedené Změnou č. 6B ÚP Černošice nemohou mít negativní vlivy na jmenované složky životního prostředí, z pohledu zátěže území jde o zcela zanedbatelné změny, které nevyvolají prakticky žádný vliv na životní prostředí.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změnou č. 6B ÚP Černošice nejsou provedeny úpravy prostorové regulace, které by měly vliv na urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změnou č. 6B ÚP Černošice jsou provedeny pouze díličí úpravy plošného uspořádání v měřítku desítek, maximálně stovek metrů čtverečních. Předmětné požadavky na zohlednění charakteru a hodnot území budou posouzeny nad konkrétními záměry, v navazujících správních řízeních.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Využití tohoto institutu nebylo ve schváleném obsahu Změny č. 6B ÚP Černošice požadováno a jeho potřeba nevyplývala ani v rámci zpracování změny.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Díličí úpravy provedené Změnou č. 6B ÚP Černošice nemohou generovat předmětná rizika, ani nebylo jejich předmětem stávající rizika zmírňovat.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Území města Černošice nespadá do hospodářsky problémového regionu. Nicméně na území města převažuje obytná funkce, ekonomickou základnu má město v hlavním centru osídlení, Praze. Změna č. 6B ÚP Černošice tuto nevyváženost v pilířích udržitelného rozvoje díličím způsobem tlumí úpravou regulace v plochách pro bydlení, kde je provedena mírná liberalizace ve vztahu k záměrům drobných provozoven služeb.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Město Černošice aktuálně plní především funkci obytného zázemí Prahy. Za účelem mírného vyvážení vztahu Černošic a Prahy v sídelní struktuře s benefity v podobě např. redukce denní dojíždky je Změnou č. 6B ÚP Černošice díličím způsobem posílena ekonomická základna. A to úpravou regulace v plochách pro bydlení, kde je provedena mírná liberalizace ve vztahu k záměrům drobných provozoven služeb. Přitom je zohledněno nadstandardní napojení Černošic na hlavní město Prahu železniční dopravou.

- j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.*

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice díličí úpravou regulace umožňuje vybudování fotovoltaické elektrárny v areálu stávající ČOV. Tím přispívá k posílení energetické soběstačnosti území města, tedy zkvalitnění technické infrastruktury na území města.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změnou č. 6B ÚP Černošice se provádí dvě dílčí úpravy plošného uspořádání, které umožní výstavbu, resp. změny stávajících staveb v zastavěném území – plocha BR-1 na severozápadním okraji správního území města a plocha BR-3 u ulice Akátová. Tím je přispěno k efektivnímu využití zastavěného území, tedy i k efektivnímu využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 6B ÚP Černošice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 480/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V rámci řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nevplynuly požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

*n) 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. 6B ÚP Černošice:**

Předmětem řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Změna č. 6B ÚP Černošice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Při pořizování a zpracování Změny č. 6B ÚP Černošice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 6B ÚP Černošice je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Právní supervizi nad obsahem Změny č. 6B ÚP Černošice provádí Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování.

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

**Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětem řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 6B ÚP Černošice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.



## B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

### B.5.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 6B ÚP Černošice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4. Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 6B 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. 6B ÚP Černošice dotýká vybraných součástí územního plánu, konkrétně upravuje plošné uspořádání území v jedné lokalitě.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 6B ÚP Černošice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4. Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice ↑). Změna č. 6B ÚP Černošice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice ↑). Věcné řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 6B 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. 6B ÚP Černošice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území města Černošice.

Změna č. 6B 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.5.2. Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 6B 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. 6B ÚP Černošice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

### B.5.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

*Poznámka: V souladu s čl. II odst. 2 vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb., se na Změnu č. 6B ÚP Černošice obsah této novelizované vyhlášky nevztahuje a změna je proto zpracována v souladu se zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb. účinným před 1. 1. 2023.*

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. 6B ÚP Černošice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 05/2023.

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

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 6B ÚP Černošice textovou část (Změna č. 6B ÚP Černošice + odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice) a grafickou část (8 výkresů Změny č. 6B ÚP Černošice a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 6B ÚP Černošice. Obsah Změny č. 6B ÚP Černošice i obsah odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 6B 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. 6B ÚP Černošice obsahuje hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury, výkresy koncepce technické infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační a výkres koncepce krajiny. Textová část odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Zpracování výkresu širších vztahů nebylo v případě této změny smysluplné, neboť řešení Změny č. 6B ÚP Černošice se netýkala žádných záležitostí nadmístního významu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 6B ÚP Černošice a odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice zpracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 6B ÚP Černošice, opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

Vybrané části dokumentace Změny č. 6B nebyly zpracovány v jednotném standardu dle **požadavků § 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, neboť o schválení obsahu Změny č. 6 bylo rozhodnuto před 31. 12. 2022, Změna 6B se proto v souladu s čl. II přechodných ustanovení vyhl. č. 418/2022 Sb. dokončí podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

### B.5.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

*Poznámka: V souladu s čl. IV odst. 2 vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb., se na Změnu č. 6B ÚP Černošice obsah této novelizované vyhlášky nevztahuje a změna je proto zpracována v souladu se zněním vyhlášky č. 501/2006 Sb. účinným před 1. 1. 2023.*

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), mění Změna č. 6B ÚP Černošice využití ploch i s menší výměrou než 2 000 m<sup>2</sup>, jde nicméně o odůvodněné případy dílčích úprav vzešlých z konkrétně prověřených podmínek v území.

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 6B 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. 6B 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. 6B 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. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 6B ÚP Černošice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství, přičemž vymezuje několik ploch z důvodu stabilizace a garance existence několika existujících veřejných prostranství zajišťujících optimální podmínky veřejné prostupnosti území města.

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

## B.6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V souladu s procesními pravidly stavebního zákona byl návrh Změny č. 6B projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 6B ÚP Černošice. Dotčené orgány s návrhem změny souhlasily, z jejich stanovisek nevyplývaly požadavky na úpravu návrhu. Nebyly řešeny žádné rozpory.

V rámci veřejného projednání dotčené orgány uplatnily následující stanoviska., u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčková 174, Řevnice		Nevyřádřili se.	
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 57444/2023, 24.11.2023	Souhlasné stanovisko.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyřádřili se.	

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení 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	SBS 46277/2023/OBÚ-02/1, 12.10.2023	Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 217121/2023 OŽP/Bo, 29.11.2023	Vodoprávní úřad: nevyjadřuje se, příslušný je KUSK	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany přírody: bez připomínek. Připomíná, že k částem na území CHKO je dotčeným orgánem AOPK ČR, Správa CHKO Český kras (lokalita ulice U Dubu a Na Stráži)	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ZPF: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
		Odpadové hospodářství: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.	
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	
8	Městský úřad Černošice, orgán státní památkové péče		Nevyjádřili se.	
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Stč. kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjádřili se.	
10	Ministerstvo obrany, Sekce majetková MO, Tychonova 221/1, Praha 6	163929/2023-1322-OÚZ-PHA, 5.6.2023	K navrženým změnám změny č. 6B nemá připomínky. Žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu dokumentace.	Zákonem daný obsah územního plánu a jeho odůvodnění nepředpokládá vypisování limitů využití území v textové části, tak jak je ze strany dotčeného orgánu požadováno. Limit je zapracován v grafické části, koordinačním výkrese. Je povinností stavebníka, aby v navazujících řízeních respektoval všechny zákonem dané limity a v souladu s aktuálním zněním

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
				právních předpisů je zohlednil při projektové a inženýrské činnosti. Obsahem ÚP není deklarovat zákonem dané povinnosti. Požadavek je tak zapracován v rámci vypořádání předmětného stanoviska v této části Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1	MPO 99048/2023, 17.10.2023	Souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2023/138767-S, 25.10.2023	Souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyřádili se.	
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyřádili se.	
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyřádili se.	
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Stč. kraj, Pobočka Kladno, nám. 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		Nevyřádili se.	
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	130037/2023/KUSK, 28.11.2023	Orgán ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.):bez připomínek. Vliv na soustavu Natura vyloučen ve stanovisku č.j. 065514/2021/KUSK dne 10.6.2021	Bez požadavku na řešení.
			Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb.) : Při realizaci zástavby je nutné brát na vědomí včasné zajištění kapacit pitné vody, odvádění a likvidace odpadních vod a postupovat v souladu se schváleným Plánem dílčího povodí Berounky. K návrhu Změny č. 6B nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
			Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.): souhlasí s návrhem změny č. 6B	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb.): souhlasí s návrhem změny č. 6B	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: K návrhu Změny č. 6B nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán prevence závažných havárií: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán posouzení vlivů na životní prostředí: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Odbor dopravy jako silniční správní úřad: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Odbor kultury a památkové péče: není příslušný	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-165499-33/OSM-2016, 1.12.2023	Bez připomínek. V řešeném území se nenachází území vymezené MVČR.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyřádili se.	
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		Nevyřádili se.	
21	Krajský úřad Stř. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, Praha 5	č.j. 012631/2024/KUSK ze dne 23.1.2024	Podle ust. § 55b odst. 4 SZ z hlediska zajištění koordinace využívání území, s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, s územním rozvojovým plánem, se ZÚR SK neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 6B.	Bez požadavku na řešení.

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

Změna č. 6 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“). Dle Zprávy o uplatňování ÚP Změna č. 6 Územního plánu Černošice nevyžaduje zpracování variant řešení a je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon"). V rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP vydal příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 stanovisko č.j. 065514/2021/KUSK ze dne 10. 6. 2021, ve kterém **vyloučil jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 plánu následně ve svém stanovisku č.j. 065513/2021/KUSK ze dne 18. 6. 2021 uvedl, že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚP Černošice na životní prostředí**.

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6B jsou dle rozhodnutí zastupitelstva všechny ostatní požadavky obsažené ve Zprávě o uplatňování ÚP, kromě jediného požadavku zařazeného do Změny č. 6A v tomto znění: *Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plocha OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc. č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice).*

Z výše uvedených důvodů **nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 6B ÚP Černošice na udržitelný rozvoj území**.

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

### D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Podnětu na pořízení Změny č. 6B ÚP Černošice zkráceným postupem

Změna č. 6 územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“).

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6B jsou následující požadavky (uvedeny *modře kurzívou*), u nichž je zároveň vyhodnoceno jejich naplnění:

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

- *Provéřit změnu plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství (LR-2) na bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (lokality Na Stráži, parc.č. 4116/1, 4116/2, 4116/3 a 4117 k.ú. Černošice)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Dle požadavku byla v dotčeném území provedena úprava plošného uspořádání území z ploch LR-2 na plochu BR-1: Plochy bydlení – v rodinných domech. Režim těchto ploch umožňuje i umístění doprovodných provozoven občanské vybavenosti a služeb. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kap. G tohoto Odůvodnění. ↓

- *Provéřit změnu plochy dopravní infrastruktury (DS) na bydlení (ul. Polní, parc.č. 2922/2 k.ú. Černošice)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Dle požadavku byl v dotčeném území prověřen stav území. Bylo zjištěno, že historicky byl předmětný soubor 3 domů na pozemcích p. č. 2921, 2919 a 2917/35 koncipován pro obsluhu z předmětné komunikace na pozemcích p. č. 2922/1 a 2922/2. V případě rodinného domu na pozemku p. č. 2917/35 tomu odpovídá poloha a orientace domu, zahrady a garáže. Bylo tak vyhodnoceno jako nevhodné měnit historicky založené poměry v dotčeném území a změna využití pozemku p. č. 2922/2 nebyla provedena.

- *V řešeném území Regulačního plánu pro lokalitu „Akátová“ a v navazujícím okolí vyřešit dostatečné dopravní napojení, likvidaci dešťových vod, upravit podmínky pro výstavbu v území a prověřit možnost výstavby komunikací v ploše zemědělské – plochy zahrad a sadů (ZS) v souvislosti s předpokládaným zrušením regulačního plánu (týká se ploch ZS, BR-3, PP a DS)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Bylo vyhodnoceno, že zásadním problémem rozvoje v dané lokalitě je především šířkové uspořádání obslužné komunikace Akátová. Tato komunikace má nyní šířku cca 5 m, přičemž po obvodu sousedí s plochami BR-1, BR-3 a PP. Zatímco její případné rozšíření do ploch pro bydlení BR-1 a BR-3 je z hlediska podmínek pro využití těchto typů ploch bez problémů přípustné, určitý aplikační problém byl zjištěn v případě ploch PP: Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy. Do regulativu ploch PP tak byla doplněna položka „rozšíření stávajících veřejně přístupných komunikací“. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kap. G tohoto Odůvodnění. ↓

- [Prověřit změnu plochy zemědělské - plocha zahrad a sadů \(ZS\) na bydlení \(ul. Akátová, parc.č. 3762 a 3761 k.ú. Černošice\)](#)

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V souladu s požadavkem byla na pozemku p. č. 3762/1 změněna funkce z ploch ZS na plochu BR-3: Plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla. V zadní části pozemku byl zachován zelený pás ploch ZS pro nezastavěnou zahradu, která zajišťuje odstup zástavby od lesního pozemku p. č. 3827/4. V souvislosti s touto úpravou byla taktéž upravena trasa pěšího propojení přes tento lesní pozemek, a to tak, aby přirozeně diagonálně propojovala v nejkratší trase ulici Akátovou s ulicí Levandulovou. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kap. G tohoto Odůvodnění. ↓

- [Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení \(původně zde byla plocha OV\) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení \(ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice\)](#)

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Do změny č. 6A byl za účelem urychleného projednání zařazen tento požadavek, který proto není předmětem řešení Změny č. 6B.

- [Prověřit změnu plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav \(OS-1\) na plochu bydlení \(Husova ul., parc.č. 1141/1, 1142/1, 1147, 1148/1, 1148/2, 1148/3, 1149, 1154/1, 1154/4, 1154/5, 1154/6 k.ú. Černošice\)](#)

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V rámci prověření předmětného požadavku bylo zjištěno, že původně předpokládaná příprava předmětného území pro bydlení není v současné chvíli podložena detailním řešením. Předmětné území, jeho případná transformace a dostavba, je přitom třeba řešit komplexně. Z toho důvodu bylo řešení předmětného požadavku prozatím odloženo a do Změny č. 6B nebylo zapracováno.

- [Prověřit změnu plochy dopravní na plochu bydlení na pozemku parc.č. 2062/4 k.ú. Černošice](#)

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Na základě požadavku byla provedena velmi drobná změna funkce, a to pouze na části předmětného pozemku p. č. 2062/4. Tato úprava vycházela z předchozí dohody vedení města Černošice a majitele pozemku, přičemž i nadále zajišťuje možnost zlepšení uspořádání předmětného křížení ulic, zbývající část pozemku je zařazena do plochy BR-1 a umožňuje její legální oplocení a přiřazení k zahradě.

#### **Požadavky na doplnění pojmů, na změny podmínek prostorového uspořádání a na změny využití ploch:**

- [Pro jednoznačnější výklad a používání územního plánu upřesnit definice pojmů, zejména samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zeleň, zpevněná plocha, doplňková stavba, vedlejší stavba](#)

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska nastavení prostorové regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení aktuálně posuzovaných správních řízení na území města a na základě diskuze pořizovatele a zpracovatele bylo konstatováno, že regulace obsažená v platném ÚP Černošice (a komplexně aktualizovaná jeho dříve vydanou Změnou č. 2) je pro posuzování pojmů samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zeleň, zpevněná plocha, doplňková stavba a vedlejší stavba dostatečná. V souvislosti s výkladem těchto pojmů a související prostorové regulace byly nicméně identifikovány aplikační obtíže u výškové regulace v případě záměrů umístěných ve svažitém území. Bylo tak doplněno odchylné pravidlo pro výškovou regulaci oplocení ve svažitém území a pro terénní úpravy ve svažitém území.

Tento požadavek byl dále upřesněn Usnesením Zastupitelstva města Černošice č. Z/8/4/2023, a to ve vztahu k úpravě regulace v plochách technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO, TO/Z). Předmětný požadavek byl následně konzultován s pořizovatelem s tím, že je primárně sledován záměr umístění výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů – fotovoltaických panelů do areálu stávající čistírny odpadních vod u ulice Radotínská. Po prověření tohoto požadavku bylo tak upraveno generální pravidlo obsažené pod bodem 3) podkapitoly „Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití“ v kap. f) ÚP Černošice. Tato úprava stanovuje výjimku pro umístování fotovoltaických panelů přímo na terén, a to pouze v ploše TO/Z vymezené pro stávající ČOV.



- *V ploše bydlení – původní vilová zástavba (BR-1/V) prověřit minimální velikost stavebních pozemků odpovídající potřebné ochraně hodnotných vil.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska nastavení prostorové regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení aktuálně posuzovaných správních řízení na území města a na základě diskuze pořizovatele a zpracovatele bylo konstatováno, že regulace velikosti pozemků v plochách BR-1/V obsažená v platném ÚP Černošice (a komplexně aktualizovaná jeho dříve vydanou Změnou č. 2) je pro zajištění ochrany charakteru vilových čtvrtí města dostatečná a funkční. Případné zjištěné nepřiměřené tvrdosti předmětné regulace je vhodnější řešit dílčími úpravami, nikoliv plošným zásahem do stanovené regulace. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Pro všechny plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách prověřit podmínky pro umístění billboardů a jiných reklamních zařízení.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska nastavení plošné regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení aktuálně posuzovaných správních řízení na území města a na základě diskuze pořizovatele a zpracovatele bylo konstatováno, že regulace umístování reklamních a informačních zařízení je v platném ÚP Černošice dostatečná a funkční. A to především v podobě stanoveného obecného pravidla v kap. f) ÚP Černošice č. 5 v tomto znění:

*„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 občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/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.“*

Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Doplnit podmínky prostorového uspořádání pro plochy dopravní infrastruktury – drážní (DZ), zejména pro stavby č.p. 3, 31, 505 a pro další budovy ležící v ploše DZ*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska nastavení plošné regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení potenciálních pozemků a staveb, kterých by se případná úprava regulace týkala, bylo zjištěno, že jde pouze o několik málo velmi specifických pozemků a staveb. Regulace jejich přestaveb bude přitom vždy zásadně omezena blízkostí železniční tratě, rizika spojená s nevhodně koncipovanými stavebními záměry jsou tak minimální. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Upřesnit podmínky pro umístění oplocení v ploše veřejných prostranství – systém sídelní zeleně (PP)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V rámci upřesnění požadavku bylo zjištěno, že nastavená regulace oplocení vyvolává riziko jejího zneužití pro trvalé oplocování pozemků v plochách veřejných prostranství ze strany majitelů pozemků. Na základě požadavku tak byl upraven princip regulace oplocení v plochách PP. Explicitně se nepřipouští žádný typ oplocení, ponechává se tak na posouzení konkrétních záměrů staveb a zařízení, zda odpovídají připuštěným stavbám a činnostem. Do nepřipustného využití je zároveň doplněna explicitní omezující podmínka, že žádné oplocení nesmí trvale zamezit užívání veřejného prostranství ze strany veřejnosti.

- *Upřesnit společné podmínky pro novou výstavbu týkající se dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci (např. upřesnění, co se považuje za zpevněnou pozemní komunikaci)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V rámci upřesnění požadavku bylo zjištěno, že předmětný požadavek vychází ze situace v odloučeném sídle Na Pískách, kde probíhá dílčí výstavba, aniž by byla dostatečně vyřešena její dopravní obsluha po komunikacích s adekvátním stavebním řešením. Toto sídlo je nicméně zařazeno do ploch BR-4: Plochy bydlení – v rodinných domech v CHKO. V regulativu těchto ploch je přitom stanoveno následující pravidlo, cit.: „výstavba staveb hlavních je podmíněna vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu komunikace se zpevněným povrchem pro obsluhu těchto pozemků“. Bylo tak konstatováno, že ÚP Černošice obsahuje dostatečné řešení. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Navrhnout společné podmínky pro novou výstavbu týkající se nevhodného umístění vícenásobných vjezdů na pozemky (3 a více odstavná stání vedle sebe na pozemku napojená přímo na komunikaci)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

V rámci upřesnění požadavku bylo zjištěno, že požadavek se odvíjí zejména ze zkušeností s posuzováním záměrů tzv. falešných dvoj- či trojdomů, tedy domů využívajících definici rodinného domu obsaženou ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři byty. K posouzení jsou tak předkládány záměry, jejichž charakter odpovídá dvojdomu či řadovému domu určenému pro tři nezávislé uživatele, byť jsou tyto záměry v určitých plochách nepřípustné.

Předmětný požadavek byl následně prověřen především z hlediska nastavení prostorové regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení aktuálně posuzovaných správních řízení na území města a na základě diskuze pořizovatele a zpracovatele bylo konstatováno, že regulace obsažená v platném ÚP Černošice (a komplexně aktualizovaná jeho dříve vydanou Změnou č. 2) je pro posuzování těchto případů dostatečná. Změnou č. 2 ÚP Černošice již byla doplněna definice pojmu dvojdům, v souvislosti s tím byly upraveny i regulativy ploch pro bydlení. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Upřesnit společné podmínky týkající se zajištění dopravy v klidu, zejména zajištění potřebných stání přímo na stavebním pozemku v centru města.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že předmětné pravidlo je považováno za zbytečně omezující pro záměry veřejného občanského vybavení. U nich může být město ochotné poskytnout pozemky ve svém vlastnictví, které jsou součástí veřejných prostranství, aby pomohly splnit požadavky na potřebný počet parkovacích stání. Pravidlo je tak upřesněno, aby se na všechny ostatní typy záměrů uplatňoval požadavek řešení parkovacích stání přímo na stavebním pozemku. Pouze u staveb veřejného občanského vybavení je stanovena výše popsaná výjimka. V návaznosti na to byla tato pravidla vyškrtuta ve všech regulativech jednotlivých ploch, aby nedocházelo k interpretačním obtížím vyplývajícím z případných rozporů jednotlivých pravidel.

- *Provést revizi kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, aby neobsahovala neaktuální údaje a nenadefinované pojmy.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že byla zjištěna dílčí nefunkčnost plošné regulace v plochách pro bydlení a smíšených obytných ve vztahu k možnostem umístování staveb či prostorů pro poskytování služeb či administrativy. V úvodní části kap. f) ÚP Černošice je definován pojem „nerušící služby“, tento pojem ovšem není v regulativech následně využitý. Regulativy jednotlivých ploch pro bydlení a smíšených obytných oproti tomu obsahují poměrně rigidní pravidla omezující přípustné služby na vybrané typy služeb (sociální zdravotnické, vzdělávací apod.).

Režim je tak komplexně upraven. Pojem „nerušící služby“ je do jednotlivých regulativů ploch pro bydlení a smíšených obytných doplněn. Přičemž je doplněn v režimu integrovaných prostor v rodinných domech. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako kompromisní, integrace podnikatelských prostor do obytných staveb je zárukou, že tyto podnikatelské aktivity nebudou ohrožovat primárně obytnou funkci ploch pro bydlení. Úprava je zároveň provedena tak, aby bylo do stávající struktury regulativů zasaženo co nejméně, čímž se v maximální míře zachová kontinuita rozhodovací praxe na území města.

- *Provést aktualizaci zastavěného území obce*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Požadavek byl naplněn aktualizací zastavěného území provedené k datu 23. 5. 2023.

#### **Požadavky na změny veřejné infrastruktury:**

- *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. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že v dotčené trase teprve probíhá detailní projektová příprava propojení. Bylo tak vyhodnoceno, že požadavek bude zapracován až po dokončení

předmětné podkladové studie. V době zpracování Změny č. 6B nebyla tato studie ještě dokončena. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Navrhnout přístupové cesty do nového městského sadu (po rekultivaci skládky).*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele a zapracován dle detailního podkladu. Změnou č. 6B tak bylo upraveno trasování plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS) a sousední plochy lesa a zeleně (LR-1 a ZK).

- *Zohlednit stávající parkoviště v ul. Slunečná, prověřit změnu plochy bydlení na plochu dopravní infrastruktury (parc.č. 1682/68)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Na základě podrobného prověření bylo vyhodnoceno, že integrace předmětné parkovací plochy do plochy bydlení v platném ÚP Černošice je funkční. Z hlediska měřítka územního plánu i z hlediska urbanistického spadají pozemky pro parkování standardně do ploch, na jejichž hlavní využití se potřeba parkování váže. Bylo rozhodnuto, že v daném případě není vhodné v ÚP Černošice stanovit funkci v příliš podrobném detailu. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Prověřit rozšíření ploch dopravní infrastruktury (DS) tak, aby vznikající veřejná prostranství, jejichž součástí jsou komunikace, byla dostatečně široká (prodloužení ul. V Olšinách)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že primárně je zájem umožnit dobudování a rozšíření ulice Habrová obsluhující soubor rodinných a rekreačních domů č. p. 2137, 1564 a ev. č. 965, 966 a 967. Podél pozemků těchto domů tak byl vymezen pruh plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS).

Zároveň bylo vyhodnoceno, že platný ÚP Černošice vyvolává určité obecné aplikační obtíže v situacích, kdy je třeba rozšířit obslužnou pozemní komunikaci na úkor ploch pro bydlení, rekreaci apod., se stanovenými regulativy minimální velikosti pozemků, zastavěnosti pozemku či podílu zeleně na pozemku. Mohou nastat situace, kdy by případné rozšíření komunikace na úkor ploch s touto regulací vyvolalo nesoulad s předmětnou regulací. Do úvodní části kapitoly f) tak bylo doplněno nové obecné pravidlo, které v těchto situacích umožňuje odchylku od prostorové regulace v plochách se stanovenou prostorovou regulací intenzity zástavby na pozemku a velikosti pozemku.

- *Úprava plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1), aby nedocházelo ke střetům mezi uživateli cyklostezky a vlastníky okolních nemovitostí (ul. Na Skále, parc.č. 5867)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Na základě podrobného prověření a konzultace s pořizovatelem bylo zjištěno, že v dotčeném území existuje sice dílčí dopravní závada úzkého průjezdu, po kterém je vedena cyklotrasa. V době zpracování Změny č. 6B nicméně nebylo dosaženo dohody s dotčeným vlastníkem pozemků, který problematizuje veřejnou přístupnost daného úseku cyklotrasy. Na základě toho bylo dohodnuto, že v současné době není vhodné tuto problematickou situaci upřesňovat v územním plánu. Stávající a dlouhodobé řešení v ÚP Černošice bude vhodnějším východiskem pro pokračování v jednání s dotčeným vlastníkem pozemků. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

- *Úprava plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1) na spojnici mezi ulicemi Poštovní a V Horce podle skutečného stavu oplocení*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl prověřen dle skutečného stavu oplocení a dle dohody města a majitele dotčených pozemků. Na základě toho byly provedeny dílčí úpravy hranice ploch dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS) a ploch pro bydlení (BR-1/V).

- [Úprava \(zarovnání\) plochy dopravní infrastruktury \(DS\) a bydlení \(BR-1\) na rohu ul. Školní a Berounská](#)

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Předmětný požadavek byl prověřen dle skutečného vlastnictví roztržštěné struktury pozemků v dotčené lokalitě, pozemek ve vlastnictví města byl přeřazen do ploch dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS), naopak pozemek ve vlastnictví soukromé osoby tvořící ucelený stavební pozemek byl přeřazen do plochy pro bydlení (BR-1).

- [Prověřit stanovenou povinnost napojení na ČOV pro odlehlejší území \(sever ul. Karlštejská\)](#)

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Předmětný požadavek byl prověřen z hlediska stávající regulace platného ÚP Černošice. Ten obsahuje obecná pravidla v úvodní části kap. f) č. 14 a 15, cit.:

„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.“

Na základě konzultace s pořizovatelem bylo vyhodnoceno, že není žádoucí dlouhodobě stanovený režim v ÚP Černošice měnit. Je vhodnější ustálenou správní praxi s aplikací ÚP Černošice v tomto ohledu co nejvíce zachovat a tím chránit právní jistotu majitelů pozemků, zároveň respektovat principy činnosti správních orgánů spočívající v předvídatelnosti a rovnosti jejich rozhodovací činnosti. Požadavek tak nebyl do řešení Změny č. 6B zapracován.

#### Požadavky dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání zprávy o uplatňování:

- [Ministerstvo obrany: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: Ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, viz ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu \(včetně rekonstrukce a přestavby\) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat textovou poznámku: "Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany". Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. \(dle ÚAP jev 119\). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy; výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení; výstavba vedení VN a VVN; výstavba větrných elektráren; výstavba radioelektronických zařízení \(radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická\) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí \(např. základnové stanice.\); výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem; výstavba vodních nádrží \(přehrady, rybníky\), výstavba objektů tvořících dominanty v území \(např. rozhledny\). Respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části Odůvodnění. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracovat textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.](#)

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Předmětný požadavek byl Změnou č. 6B naplněn přesně dle pokynu dotčeného orgánu.

- [Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu: Respektovat ochranné pásmo dráhy. Respektovat v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymezený koridor veřejně prospěšné stavby D215.](#)

#### Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:

Předmětný požadavek byl prověřen z hlediska stávajícího řešení ÚP Černošice. Ten vymezuje veřejně prospěšnou stavbu DZ-01: Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati). Koridor DZ-01 je veden primárně po pozemku dráhy, nicméně je pravděpodobné, že realizace rozšíření trati bude vyvolávat potřebu souvisejících staveb i mimo vymezený koridor. Aby případné majetkové operace podmiňující realizaci těchto souvisejících staveb neblokovaly realizaci záměru rozšíření tratě a byl tak naplněn požadavek krajského úřadu, do kapitoly g) ÚP Černošice bylo doplněno

obecné pravidlo pro aplikaci institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP Černošice vztažené právě na vyvolané související stavby v tomto znění:

*„Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.“*

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 13. 7. 2023 svým usnesením č. Z/8/4/2023 rozhodlo o rozšíření schváleného obsahu Změny č. 6B územního plánu Černošice pořizované zkráceným postupem, a to tak, že součástí obsahu změny bude:

*Prověření podmínek územního plánu v plochách technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO, TO/Z).*

#### **Plnění v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice:**

Předmětný požadavek byl Změnou č. 6B naplněn částečně. Na základě podnětu města byly prověřeny podmínky ploch TO a TO/Z. Bylo vyhodnoceno, že podmínky v plochách TO nevyžadují žádné změny. V plochách TO/Z, které jsou vymezené výhradně v rozsahu areálu stávající ČOV u ulice Radotínské, bylo vyhodnoceno, že je žádoucí v nich připustit umístění fotovoltaických elektráren rovněž mimo stavby. Areál ČOV je uzavřený, a tedy splňuje podmínku pro umístění výroby elektřiny ze slunce. Navíc se areál není exponovaný z hlediska krajinného rázu, a sám o sobě je technické povahy a umístění fotovoltaických panelů je v něm tedy zcela akceptovatelné. Navíc tím může být docíleno žádoucí synergie výroby elektrické energie pro provoz ČOV ze slunce.

Předmětná úprava podmínek plochy TO/Z je provedena v rámci podmínek společných pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, kde je obsaženo obecné pravidlo pro umístování fotovoltaických elektráren na území města. Tyto podmínky společné pro všechny plochy jsou pro podmínky jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití pravidly speciálními, takže mají před podmínkami pro jednotlivé typy ploch přednost.

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

*Postup podle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl aplikován.*

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

Řešení Změny č. 6B ÚP Černošice nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územími ani s územními plány sousedních obcí.

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

Změna č. 6B 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

Textová část Změny č. 6B ÚP Černošice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 a 6A, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 6B ÚP Černošice, tedy:

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

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

Odůvodnění jednotlivých navržených změn ÚP Černošice provedených v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice je provedeno *modrou kurzívou* pod jednotlivými měněnými ustanoveními textu platného ÚP Černošice. V případě, že předmětem změny je pouze grafická část, je odůvodnění příslušné změny grafické části uvedeno na odpovídajícím místě textu ÚP Černošice.



## a) vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k ~~31. 5. 2021~~ **23. 5. 2023**. 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 zastavěného území je provedena na základě § 5 odst. 6 stavebního zákona, dle kterého jsou obce a kraje povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.*

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

*Zastavěné území bylo aktualizováno dle ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že do zastavěného území se zahrnují zastavěné stavební pozemky. Do zastavěného území tudíž byly zařazeny všechny pozemky, na kterých byla dle katastru nemovitostí k rozhodnému datu 23. 5. 2023 evidována nová stavba. Do zastavěného území pak byly v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona společně s novými zastavěnými stavebními pozemky zahrnuté také pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou nově vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a nově vytvořené stavební proluky (aplikována je přitom metoda platného ÚP Černošice, že stavební prolukou je také každá nezastavěná plocha obklopená zastavěným územím, která má rozsah max. cca 3 obvyklé pozemky pro stavbu rodinného domu).*

*V souvislosti s aktualizací vymezení zastavěného území bylo aktualizováno také vymezení zastavitelných ploch, které s vymezením zastavěného území z převážné části koreluje. Části zastavitelných ploch, které byly od vydání poslední Změny č. 3B ÚP Černošice zastavěny, a byly tak zahrnuty nově do zastavěného území, byly redukovány a převedeny do stabilizovaných ploch.*

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

Základní hodnoty města Černošice jsou spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti.

Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfoloogicky 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.

Charakter a hodnotu sídla podtrhuje přítomnost významné české řeky, která je druhým krajinným fenoménem určujícím jeho vlastnosti. Tento krajinný prvek je potřeba vhodnými regulativy ochránit, a to včetně pobřežního pásu zeleně, a tam, kde tento pás není založen, podpořit jeho vznik. Typickým, byť kontroverzním rysem sídla, jsou chatové osady v blízkosti řeky, jejichž další rozšiřování, jakož i přístavbu nebo nástavbu jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci v kontaktu s vodním tokem a na exponovaných stráních je vhodné omezit.

Koncepce rozvoje sídla je založena na ochraně a rozvoji uvedených hodnot takto:

Zastavitelné plochy nebudou podstatně rozšiřovány, a to s ohledem na rozsah stávající zastavěnosti sídla vůči velikosti katastru a vyváženosti všech funkcí pro udržitelný rozvoj sídla. V zastavěném území sídla již není dostatek vhodných ploch pro rozšiřování veřejné infrastruktury. Stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch bude sledována ochrana historicky vzniklých urbanistických a architektonických hodnot území.

Kvalita bydlení bude podpořena rozvojem vybavenosti, zejména školství, kultury, sportu, obchodu a služeb, včetně zdravotnictví a sociální péče.

V sídle se, s ohledem na jeho celkovou koncepci, deklaruje vznik a rozvoj tří místních center navržených pro situování vybavenosti uspokojující výhledový počet obyvatel sídla a jeho spádové oblasti.

Koncepce sídla bude v plochách občanského vybavení – komerční vybavení, v plochách smíšených obytných (centra) i v některých plochách obytných, zejména s ohledem na potřebu zvýšení počtu pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací (snížení dopravních pohybů), směřovat ke zvýšení počtu pracovních příležitostí. Kvalita bydlení je podpořena zvýšením průchodnosti (propustnosti) území, zejména pro pěší a cyklisty, současně s tím bude sledováno zvýšení zájmu o turistické aktivity a jejich přínos.

Rozvoj hodnot sídla je sledován návrhem dalších mostních propojení levého a pravého břehu řeky Berounky, která je dnes významnou prostorovou bariérou.

Ochrana výše uvedených hodnot je zajištěna rovněž návrhem protihlukových opatření na železničním koridoru, která však nebudou řešena výstavbou výhradně protihlukových stěn. Snížení bariérového efektu, který způsobuje železnice i odstranění rizik jejího střetu s ostatními druhy dopravy je řešeno vzájemným mimoúrovňovým křížením. Železnice je uvažována jako prostředek příměstské hromadné dopravy.

Ochrana hodnot je sledována také návrhem územní rezervy pro silnici II/115 vedenou tunelem a mimo záplavová území (směrem ku Praze s koordinovaným napojením na obchvat Radotína dle územního plánu Prahy a se zapojením této silnice do I/4 Strakonické). Do doby případné realizace tunelu, pokud bude veškerá doprava z oblasti Poberouní procházet po silnici II/115 středem sídla, bude ochrana hodnot sídla spočívat v maximální možné eliminaci negativních vlivů průjezdné automobilové dopravy. Ochrana proti hluku podél komunikací bude zajištěna umožněním výstavby plných oplocení pozemků, plynulost dopravy bude zajištěna situováním světelně řízených křižovatek a přechodů, okružních křižovatek a vybudováním podjezdu v severní části sídla, nahrazujícího stávající železniční přejezd.

Kvalita bydlení bude podpořena umožněním krátkodobé rekreace v přírodě. U stávajících polností bude při zachování úrodných půdních vrstev územním plánem umožněno jejich alternativní nezemědělské využití (vznik přírodních ploch nízké zeleně s možností využití pro rekreaci a kondiční sport). Současně koncepce usiluje o potřebné rozšíření ploch zeleně, včetně ploch územního systému ekologické stability.

Kvalita a rozvoj hodnot sídla budou podpořeny stabilizováním ploch veřejné zeleně v zastavěných plochách a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území. Významnými krajinnými kompozičními motivy zeleně, zvyšujícími hodnotu obce, bude zejména zeleň v pásu podél vodních toků a zeleň vystupující na pozadí zástavby, tvořící významnou prostorovou kulisu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby - jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla tak, aby byla komplexní a sídlo soběstačné.

### **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 rodinou 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 Karlštejnská, 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 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.

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

Tato část sídla bude koncipována jako významná část sídla, jejíž postavení je posíleno situováním správních orgánů, dobrým komunikačním spojením na Prahu (nádraží, silnice II/115) i umístěním většiny veřejného vybavení a komerčních aktivit obce (hotel, penzion, sportovní hala, obchody, pošta, apod.).

Tato část s původní zástavbou, v části obsahující historickou vilovou zástavbu, je převážně stabilizovaná a nenavrhuje se zde již větší stavební rozvoj.

Místem dalšího rozvoje této části města je jednak území mezi ulicemi Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejnská a Poštovní. V území mezi ulicemi Radotínskou a tratí budou situovány plochy pro potřebné zvýšení podílu pracovních příležitostí v sídle, dále zde bude situována obchodní vybavenost sídla (prodej potravinářského i nepotravinářského sortimentu), případně zdravotnické zařízení.

Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla, v sousedních plochách občanského vybavení – komerční vybavení,

v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.

Prostor mezi ulicemi Karlštejnskou a Poštovní bude centrálním smíšeným územím, kde bude situováno administrativně správní vedení sídla, s přestupním terminálem osobní hromadné dopravy (autobusové a železniční včetně záchytného parkoviště pro osobní automobily), s případným umístěním dalších služeb pro obyvatelstvo (nová pošta, zdravotnické zařízení, apod.), a s dostatečně dimenzovanými parkovacími plochami pro uvedené funkce.

Část původního sídla Horních Černošic zůstane oblastí s rázovitým charakterem zástavby, s místně významnými stavbami kostela a školy, kde nesmí docházet k další výstavbě a zásahům poškozujícím charakter dochovaného prostředí.

Vliv silniční dopravy průjezdné sídlem na tuto jeho část bude možné vyloučit až po přeložení silnice II/115 do tunelu (navrženého jako územní rezerva). V místech, kde je v současnosti silnice II/115 vedena, se nenavrhuje další rozšiřování ploch bydlení.

V souvislosti s přestavbou železniční trati budou provedeny takové zásahy do pozemních komunikací, které zajistí větší bezpečnost při křížení dopravních staveb, a současně zlepši automobilové, cyklistické i pěší propojení mezi částmi území oddělenými železniční tratí.

*Odůvodnění vymezení stabilizované plochy BR-1 Na Stráži – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu:*

*Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 1 měl následující znění:*

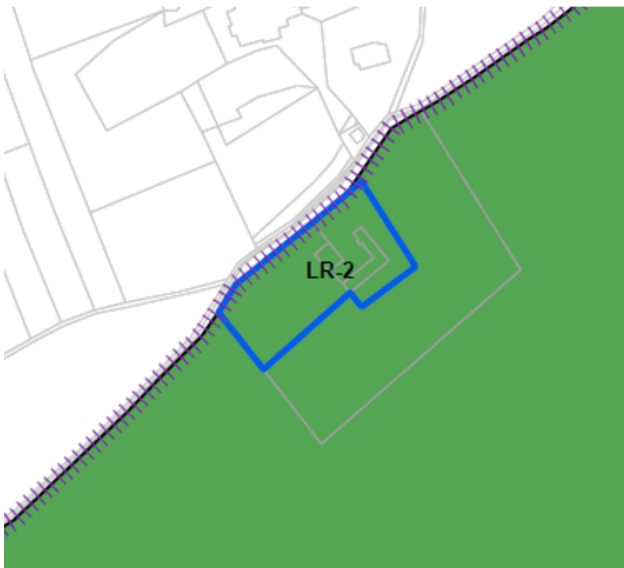
*„Prověřit změnu plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství (LR-2) na bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (lokalita Na Stráži, parc.č. 4116/1, 4116/2, 4116/3 a 4117 k.ú. Černošice)“*

*Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska současného stavu území. V dotčeném území se nachází stavba na zastavěném pozemku p. č. 4116/2 evidovaná v katastru nemovitostí jako stavba bez čísla popisného – budova pro administrativu. Dále se zde nachází stavba na pozemku p. č. 4116/2 s číslem popisným 351 – rodinný dům. Pozemky tvořící s těmito budovami souvislý celek, p. č. 4116/3 a 4117 jsou v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plocha, resp. ovocný sad.*

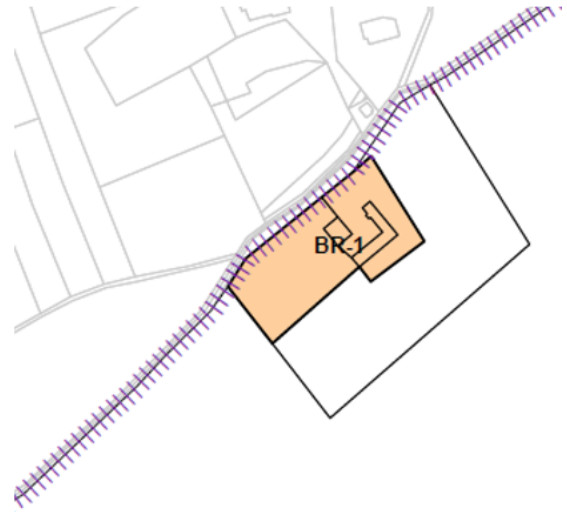
*Z uvedeného vyplývá, že předmětné pozemky neodpovídají funkci lesních pozemků, jejich zařazení do plochy LR-2: Plochy lesní – s možností staveb lesního hospodářství je tak zcela na místě přehodnotit, pokud o to jejich majitel žádá a zároveň nemá zájem je využívat pro lesní hospodářství. Předmětný soubor pozemků tak byl zařazen do stabilizované plochy BR-1: Plochy bydlení – v rodinných domech. Režim těchto ploch umožňuje i umístění doprovodných provozoven občanské vybavenosti a služeb. Vzhledem ke stávajícímu využití dotčených pozemků nebudou touto změnou ohroženy okolní lesní pozemky.*



platný ÚP Černošice



Změna č. 6B ÚP Černošice



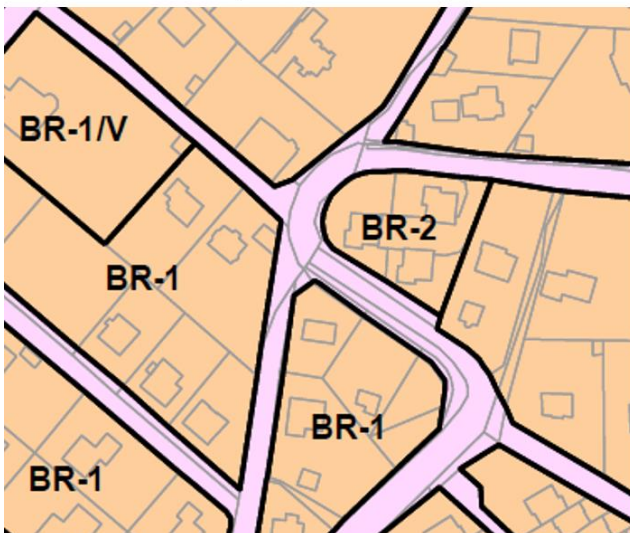
*Odůvodnění vymezení stabilizované plochy BR-1 na křížení ulic Pražská a Vrážská – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu:*

*Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 7 měl následující znění:*

*„Prověřit změnu plochy dopravní na plochu bydlení na pozemku parc.č. 2062/4 k.ú. Černošice“*

*Na základě požadavku byla provedena velmi drobná změna funkce, a to pouze na části předmětného pozemku parc. č. 2062/4. Tato úprava vycházela z předchozí dohody vedení města a majitele pozemku, přičemž i nadále zajišťuje možnost zlepšení uspořádání předmětného křížení ulic, zbývající část pozemku je zařazena do plochy BR-1 a umožňuje její legální oplocení a přičlenění k zahradě.*

platný ÚP Černošice



Změna č. 6B ÚP Černošice



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

Jihovýchodní část města, ohraničená řekou Berouňkou a zvedající se severozápadním směrem k Vráží, zůstane územím s částečně zachovanou vesnickou zástavbou původně samostatné obce a s vlastní železniční zastávkou Černošice - Mokropsy. Území obsahuje zastavěné i zastavitelné plochy situované částečně také v záplavovém území. V zastavěném záplavovém území se bude zástavba rozvíjet s ohledem na rizika vyplývající ze statusu tohoto území.

V této části sídla, převážně v záplavovém území, je největší množství staveb pro rodinnou rekreaci (historických chatových osad), s omezenou možností jejich rozšiřování.

Zastavitelné plochy kolem chatových osad mezi Berounkou a ulicí Topolskou jsou určeny převážně pro sport a rekreaci. Napříč tímto územím bude umožněna prostupnost pro veřejnost až ke břehům Berouanky.

Nejvýznamnější změnou, kterou v této oblasti územní plán předpokládá, je přestavba centra Mokropsy (smíšená centrální část), která by měla nabídnout místní občanské vybavení - zejména služby a obchod, ale i bydlení. Při přestavbě je třeba zachovat charakter, měřítko a urbanistickou stopu původního sídla.

Dvůr Technických služeb je navrženo přemístit ze stávajícího obytného prostoru v Topolské ulici do prostoru vně obytné zástavby na konci Husovy ulice. Mateřskou školu situovanou ve vile v ulici Topolská bude možné zrušit a objekt využít pro bydlení.

V oblasti Vápenice (ulice Pod Ptáčnicí) je v provozu nová mateřská škola.

V části Mokropsy se nachází základní škola sloužící většině dětí z Černošic. Navrhuje se navýšení její kapacity za účelem zajištění potřebné kapacity pro výhledový stav zástavby celého sídla. Je poměrně vhodně umístěna v těžišti zástavby celého sídla. Sousední zastavitelné plochy se rezervují pro potřebný rozvoj školství včetně situování vhodných sportovních a kulturních zařízení.

U zastávky Mokropsy je navrženo umístit záchytné parkoviště a služby pro užívání tohoto přestupního terminálu. Pro širší využití této železniční zastávky se předpokládá vybudování nové lávky na druhý břeh Berouanky.

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

V části sídla Vráž, charakterizované poměrně souvislou zástavbou rodinnými domy, s parcelací bez urbanistické kompozice a významnějších orientačních záchytných bodů, bude rozvoj pokračovat výstavbou izolovaných rodinných domů ve stávajících plochách dle podmínek k tomu již stanovených.

Centrum Vráž bude poskytovat této oblasti občanské vybavení (zejména maloobchodní prodej, služby, stravování, zdravotnictví, administrativu, kulturu).

Stávající plochy orné půdy mimo území určené k zastavění se ponechávají jako plochy s možností využití pro sportovní a rekreační aktivity. Jedná se o poměrně celistvé území navazující na Chráněnou krajinnou oblast Český kras, které dosud odolalo rozšiřování zástavby. Cílem je alespoň částečně kompenzovat negativní vliv rozšiřující se výstavby na okolní přírodu a krajinu.

Převážná část oblasti Vráže je navržena jako oblast s bydlením. Pozemky okolo ulice Vrážská a Dobřichovická jsou navrženy jako oblast bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, případně jako území smíšené.

V západní části, na konci Husovy ulice, se navrhuje situovat technické zázemí města, rezervu pro vodojem, prostory pro integrovaný záchranný systém, včetně shromažďovacích ploch.

Na hranici zastavěného území (v ulici Husova) se na ploše občanského vybavení předpokládá umístění školského zařízení určeného k uspokojení potřebných kapacit v předškolním vzdělávání.

V oblasti Vráže lze nalézt plochy zastavěné velkým množstvím staveb pro rodinnou rekreaci. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla, mnohde nepřilíš žádoucí z hlediska estetického, hygienického nebo z hlediska ochrany přírody a krajiny. Často se jedná o zástavbu umístěnou na atraktivních nebo přírodně a krajině cenných plochách, přičemž dochází k jejich funkčnímu i vzhledovému znehodnocení. Tento druh staveb znamená také negativní dopad na životní prostředí, neboť nejsou vybaveny dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou (splaškovou kanalizací), která by současnou zátěž alespoň částečně eliminovala. V chatových osadách je tato zástavba částečně situována v záplavovém území se všemi riziky negativních dopadů (riziko odplavení, vyplavení žump, apod.).

V této oblasti se nepředpokládá další rozšiřování ploch rekreace, naopak jejich ústup ve prospěch přírodních ploch a ploch zeleně na svazích nebo v okolí vodních toků by byl vhodnější. Stávající výstavba bude ponechána pouze s omezenou možností její obnovy a rozšiřování. Ve stávajících chatových oblastech je potřeba řešit rozšíření stávající infrastruktury (přístupové komunikace, splašková kanalizace).

Odůvodnění změn v ulici Akátová – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu:

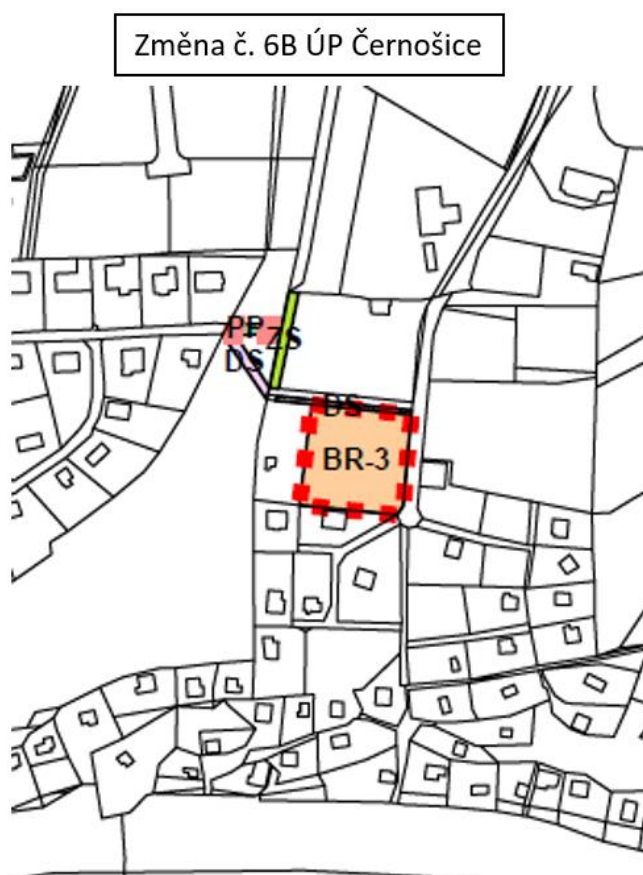
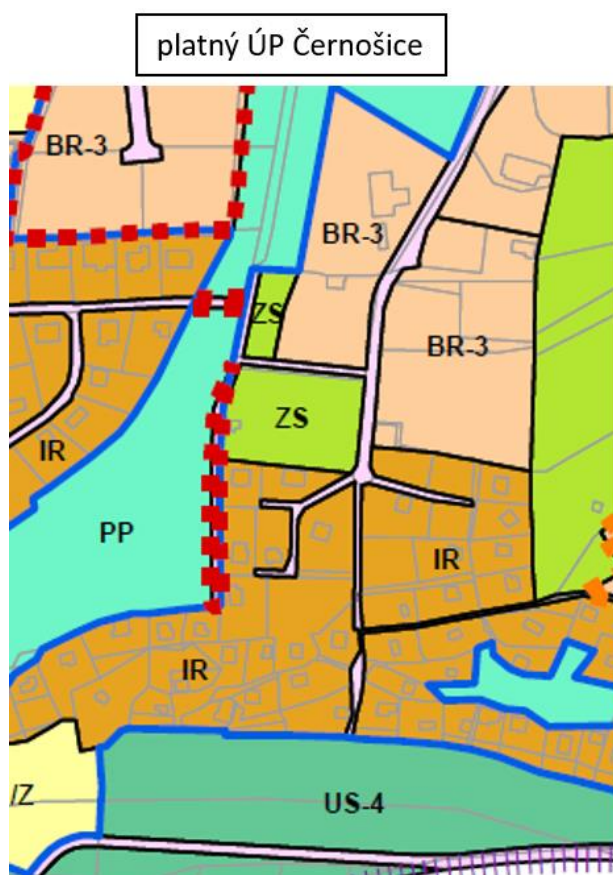
Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 4 měl následující znění:

„Prověřit změnu plochy zemědělské – plocha zahrad a sadů (ZS) na bydlení (ul. Akátová, parc.č. 3762 a 3761 k.ú. Černošice)“

V souladu s požadavkem byla na pozemku parc. č. 3762/1 změněna funkce z ploch ZS na plochu BR-3: Plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla. Pozemek se celý nachází v zastavěném území (je na něm zapsaná zemědělská stavba) a je ze tří stran obklopen stabilizovanou obytnou zástavbou a zástavbou pro individuální rekreaci. Nebyl zde proto shledán žádný zásadní důvod omezovat využití tohoto již dnes zastavěného stavebního pozemku pro bydlení. V západní části pozemku je přitom zachován zelený pás ploch ZS pro nezastavěnou zahradu, která zajišťuje odstup potenciální nové zástavby na pozemku od sousedícího lesního pozemku parc. č. 3827/4.

V souvislosti s touto úpravou byla taktéž upravena trasa pěšího propojení přes tento lesní pozemek, a to tak, aby přirozeně diagonálně propojovala v nejkratší trase ulici Akátovou s ulicí Levandulovou.

Při vymezování změny využití pozemku parc. č. 3762/1 ze zahrad a sadů (ZS) na bydlení (BR-3) byly zvažovány veškeré souvislosti předmětného pozemku. Rozhodující přitom bylo, že předmětný pozemek je obklopený stávající zástavbou pro stejnou (bydlení) anebo obdobnou funkci (rodinná rekreace v rekreačních chatách). Výstavba další obytné stavby rodinného domu tak nemůže nijak negativně narušit současný a dlouhodobě zaužívaný charakter předmětného území. Pozemek navíc přímo přiléhá k existující ulici Akátová, v rámci níž je vedena obslužná místní komunikace, včetně všech základních sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektrické vedení atp.). Pozemek disponuje přípravou na připojení na rozvody elektrické energie. V rámci zpracování Změny č. 6B ÚP Černošice proto byly vyloučeny veškeré potenciální negativní rušivé vlivy nově navrhovaného způsobu využití (bydlení v rodinných domech BR-3) na své okolí.



#### 4. Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou situovány v místech plně obklopených zastavěným územím, kde je zástavbu vhodné doplnit a lze ji připustit z hledisek územně technických. Dále jsou situovány při hranicích zastavěného území po jeho obvodu tam, kde je vhodné doplnit zástavbu do tvarově logického uzavřeného celku. To platí i v případě územně odloučené lokality Na Pískách. Zastavitelná plocha je dále vymezena pro přeložku silnice II/115 na severovýchodě katastru Černošice, pro čerpání, jímání a úpravu pitné vody z vlastního městského vodního zdroje při ulici Radotínské a pro suchý poldr.

#### 5. Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny pro prostor centra Karlštejnská, pro prostor centra Mokropsy, pro plochu přestavby železničního koridoru včetně části přeložky II/115, v lokalitě U Cihelny pro vybudování základny k zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a technické správy města na konci Husovy ulice, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb v ul. Topolská, v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu

při ulici U Vodárny – Radotínská a v lokalitě podél ulice Radotínská mezi Sportparkem Berounka a areálem ČOV tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

## 6. Koridory

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

## 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. V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berounky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to přípuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.

Urbanistická koncepce je obsažena ve výkrese č. 2.2. Hlavní výkres, vymezení zastavitelných ploch, 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.

## 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

Sídlem prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať se zastávkami Černošice a Černošice – Mokropsy, která bude užívána v budoucnu zejména pro příměstskou osobní hromadnou dopravu, proto se nepočítá se změnou trasy či vymístěním z vnitřní struktury sídla. Navrhuje se modernizace a přestavba, umožňující bezkolizní překonání silnice II/115, a eliminaci hlukového dopadu na sídlo. Na železniční dopravu bude nadále navazovat autobusová doprava, zejména z železniční zastávky Černošice, zajišťující hromadnou dopravu v sídle a do okolního spádového území.

#### 1.2. Silniční automobilová doprava

Silnice II/115, která je hlavní komunikační osou Poberouní a protíná celé město Černošice, způsobuje výraznou dopravní a hygienickou zátěž území. Z důvodu potřeby prověření, zda je z urbanistických, dopravních, hygienických a bezpečnostních důvodů nutné silnici II/115 vést tunelem mimo zástavbu, je zde navržena územní rezerva. Trasa přeložky silnice II/115 je v návrhu vedena mezi severním okrajem zástavby sídla a Prahou v souběhu s železniční tratí. Přeložka je situována mezi Černošicemi (portálem tunelu) a Radotínem tak, aby nebyla zaplavena ani při povodňovém stavu Q100. Přímknutím trasy přeložky silnice II/115 k železniční trati v oblasti pod Radotínem se odvede frekventovaná komunikace ze středu území, kde se navrhuje obnovení přírodních ploch s možností jejich využívání pro rekreační účely. Trasa je navržena v kategorii S 9,5/80, což vyhovuje kapacitně očekávaným zátěžím. Silnice II/115 uvnitř sídla, která dnes úrovňově překonává železnici, je ve výsledném stavu řešena mimoúrovňově. Pozemní komunikace v zástavbě sídla budou doplněny chodníky, pásy pro cyklisty, uliční doprovodnou zelení (například stromořadí, aleje, zatravněné pásy, apod.). Podél komunikací a cest v nezastavěném území budou situována stromořadí.

#### 1.3. Síť místních a účelových komunikací

Významnější místní komunikace (sběrné) vedené zastavěným územím spojující jednotlivá centra Černošic převážně s vazbou na hlavní občanskou vybavenost a na uzly hromadné dopravy, zůstanou beze změny,



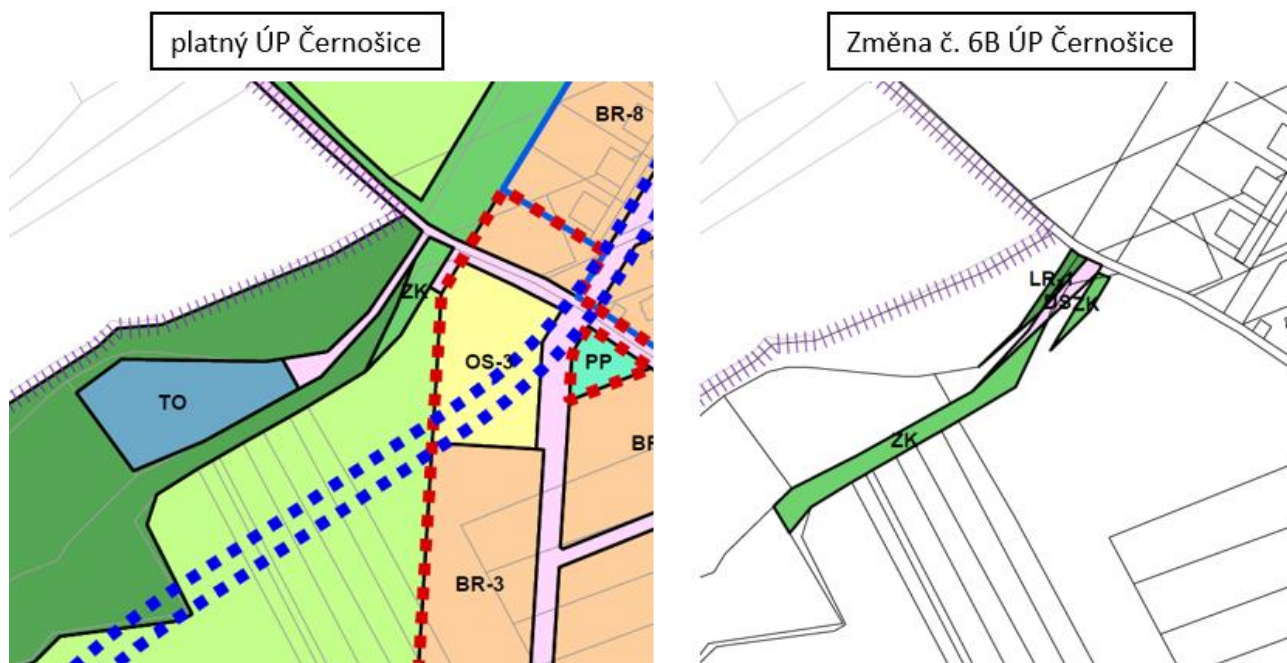
případně budou doplněny o prvky pro bezpečný společný pohyb automobilové, cyklistické a pěší dopravy a veřejnou zelení (jedná se zejména o ulice Radotínská, Vrážská, Dobřichovická, Dr. Janského, Mokropeská, Slunečná, Husova, Karlštejská).

Odůvodnění změn u ulice K Dubu – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 19 měl následující znění:

„Navrhnout přístupové cesty do nového městského sadu (po rekultivaci skládky).“

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele a zapracován dle detailního podkladu dodaného městem Černošice. Změnou č. 6B ÚP Černošice je v území okolo pozemku bývalé skládky uvedeno využití ploch vymezených okolo přístupové komunikace k bývalé skládce do souladu se skutečným existujícím stavem. Předně je upraveno trasování plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS), a to přesně podle plochy existující cesty. Sousední plochy lesa a zeleně (LR-1 a ZK) jsou uvedené do souladu se skutečným využitím, část pozemku lesa, na němž je v platném ÚP Černošice nepřesně vymezená plocha cesty (která ve skutečnosti vede jižněji), je zahrnuta nově do ploch lesních. Naopak pás lesního pozemku podél jižního okraje pozemku rekultivované skládky, který dlouhodobě neplní funkce lesa, ale je přitom porostlý dřevinnou vegetací, je navržen nově na zahrnutí do ploch zeleně krajinné a k vyjmutí z PUPFL.



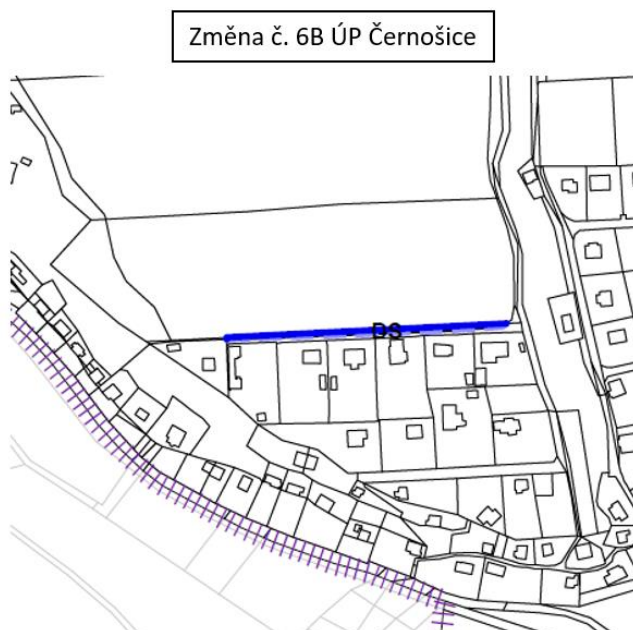
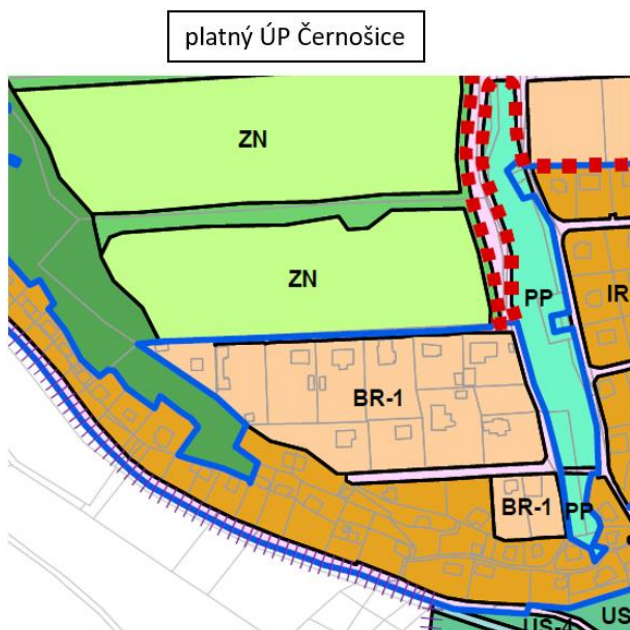
Odůvodnění vymezení stabilizované plochy DS v ulici Habrová – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 21 měl následující znění:

„Prověřit rozšíření ploch dopravní infrastruktury (DS) tak, aby vznikající veřejná prostranství, jejichž součástí jsou komunikace, byla dostatečně široká (prodloužení ul. v Olšínách).“

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že primárně je zájem umožnit dobudování a rozšíření ulice Habrová obsluhující soubor rodinných a rekreačních domů č. p. 2137, 1564 a ev. č. 965, 966 a 967. Podél pozemků těchto domů tak byl vymezen pruh plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS).

Zároveň bylo vyhodnoceno, že platný ÚP Černošice vyvolává určité obecné aplikační obtíže v situacích, kdy je třeba rozšířit nějakou místní komunikaci na úkor ploch pro bydlení, rekreaci apod., se stanovenými regulativy minimální velikosti pozemků, zastavěnosti pozemku či podílu zeleně na pozemku. Mohou nastat situace, kdy by případné rozšíření komunikace na úkor ploch s touto regulací vyvolalo nesoulad s předmětnou regulací. Do úvodní části kapitoly f) tak bylo doplněno nové obecné pravidlo, které v těchto situacích umožňuje odchylku od prostorové regulace v plochách se stanovenou prostorovou regulací intenzity zástavby na pozemku a velikosti pozemku.

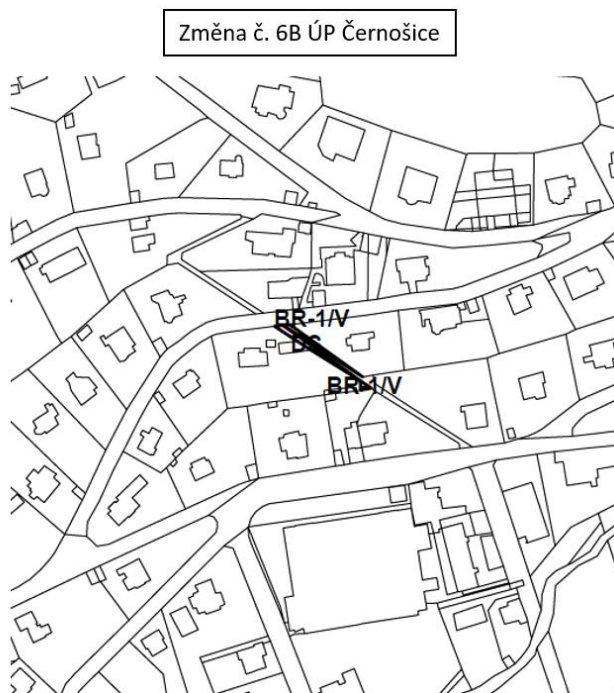
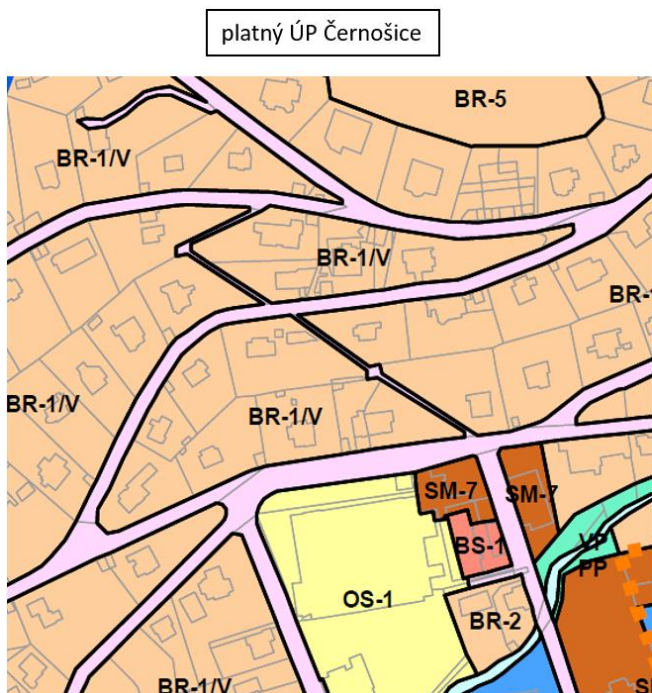


*Odůvodnění změn u ulice V Horce – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu.*

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 23 měl následující znění:

„Úprava plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1) na spojnici mezi ulicemi Poštovní a V Horce podle skutečného stavu oplocení.“

Předmětný požadavek byl prověřen dle skutečného stavu oplocení a dle dohody města a majitele dotčených pozemků. Na základě toho byly provedeny dílčí úpravy hranice ploch dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS) a ploch pro bydlení (BR-1/V).

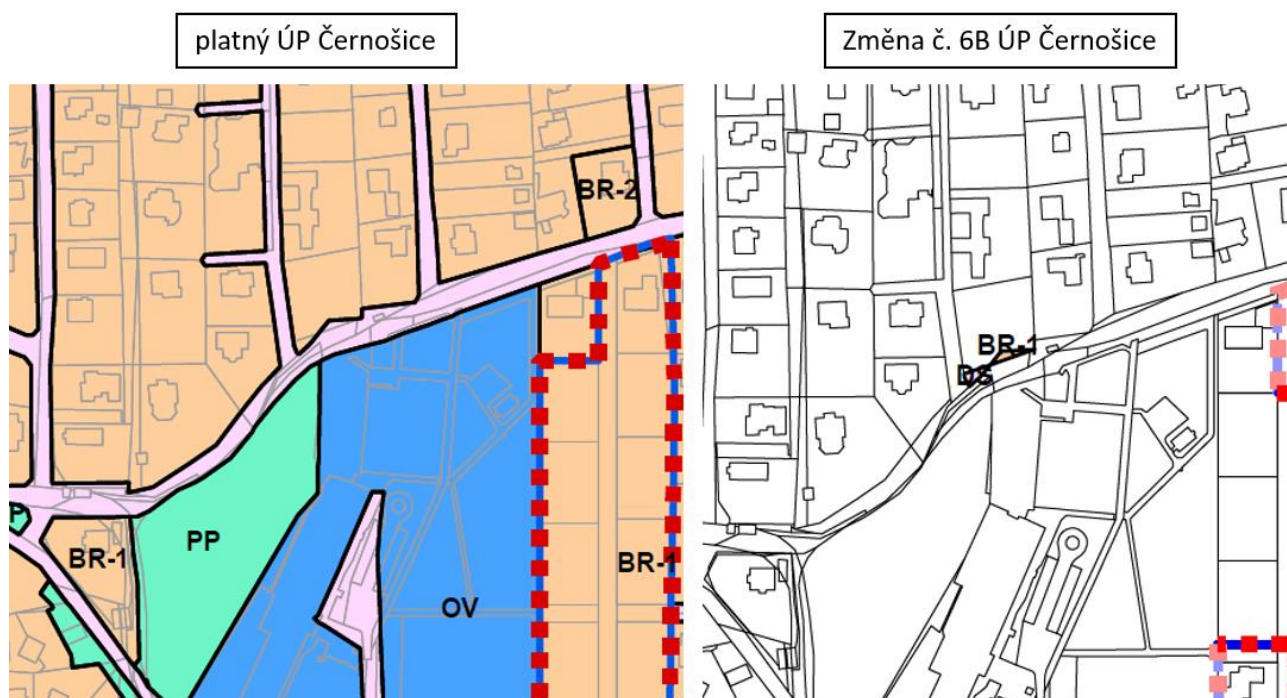


*Odůvodnění změn v ulici Školní – pouze grafická část, bez vlivu na změny v textu.*

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 24 měl následující znění:

„Úprava (zarovnání) plochy dopravní infrastruktury (DS) a bydlení (BR-1) na rohu ul. Školní a Berounská.“

Předmětný požadavek byl prověřen dle skutečného vlastnictví roztržité struktury pozemků v dotčené lokalitě, pozemek ve vlastnictví města byl přeřazen do ploch dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS), naopak pozemek ve vlastnictví soukromé osoby tvořící ucelený stavební pozemek byl přeřazen do plochy pro bydlení (BR-1).



#### 1.4. Doprava v klidu

Protože se v daném území jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domy, lze dopravu v klidu řešit na vlastních pozemcích, a to i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu. U ostatních druhů staveb bude doprava v klidu řešena dle ustanovení příslušných předpisů. V centrech zástavby budou umístěna parkoviště pro návštěvníky s dostatečnou kapacitou pro pokrytí potřeb i v provozních špičkách, aby nedocházelo k parkování a odstavu vozidel na komunikacích v sousedních obytných zónách.

V blízkosti železničních zastávek bude vybudován systém parkovišť typu park & ride. V rámci centra Karlštejská by měl být nedostatek parkovacích stání této zóny řešen zároveň s řešením dopravy hromadné, například parkováním osobních automobilů na střeše dopravního terminálu, v suterénních prostorách navrhovaných objektů, apod. U železniční zastávky Mokropsy je vymezena plocha pro parkoviště s kapacitou až 90 parkovacích míst pro osobní vozidla. Parkoviště u centra Vráž o počtu cca 40 stání je zachováno.

#### 1.5. Cyklistická a pěší doprava

Rozvoj cyklistické dopravy bude orientován na železniční zastávky, na hlavní občanskou vybavenost (škola, zdravotní středisko, obchody) a přírodní zajímavosti. Rekreační cyklistická doprava má předpoklad rozvoje ve vazbě na údolní cyklistickou trasu podél Berounky (A3 Praha – Plzeň – Regensburg, A1 Vltavská levobřežní), kterou kříží trasa vedoucí údolím Švarcavy (A50 Pražské kolo). V souběhu s automobilovou dopravou na místních komunikacích by měla být cyklistická doprava upřednostněna. Kde to územní podmínky dovolí, budou vymezeny bezpečné samostatné trasy pro cyklisty, popř. bude v některých ulicích upřednostněn pohyb cyklistů a pěších před automobilovou dopravou.

V sídle je založen systém pěších turistických tras po zajímavostech přírody a kultury, jejichž výchozím místem je železniční zastávka Černošice. Pro zajištění lepších dopravních vazeb a překonávání bariéry vodního toku je navrženo situování dalších lávek přes řeku Berounku (viz výkresová část).

Veškeré stavby na toku řeky Berounky budou navrhovány tak, aby nebyla znemožněna vnitrozemská plavba, a to i v případech navrhovaných nových lávek pro cyklisty a pro pěší. Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje svým umístěním ani parametry, proto je navržena nová lávka, která bude posunuta do osy ulice Kazínská tak, aby byl zajištěn lepší přístup na lávku z obou stran. Dimenze lávky umožní evakuaci obyvatel v případě záplav a bude navržena pro hladký průchod velkých vod.

## 2. Technická infrastruktura

### 2.1. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z jednoho funkčního vrtu na severním okraji katastru města. Hlavní přívodní řad přivádí podél stávající silnice II/115 do Černošic cca 12 l/s, tj. cca 300 000 m<sup>3</sup>/rok z VDJ Třebotov v Radotíně a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice.

Odtud je pitná voda přečerpávána do vodojemů VDJ Kosina I, 272,00 m n. m., 120 m<sup>3</sup>, VDJ Kosina II, 295,00 m n. m., 80 m<sup>3</sup>, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n. m., 2000 m<sup>3</sup>), z nichž je a nadále i bude zástavba zásobována převážně gravitačně.

V oblasti Vráže byla pro zlepšení poměrů v celé rozsáhlé oblasti v roce 2011 ve vodárně u Karlické ulice po rozsáhlé rekonstrukci zprovozněna nová automatická tlaková stanice (ATS), která je zásobována tlakově.

Navržena je výstavba nového vodojemu s čerpací stanicí na konci Husovy ulice, který by zvýšil zásoby vody a dále zlepšil tlakové poměry.

Zdroje pitné vody v katastrálním území Černošice – hydrogeologické vrtu HV 1 až HV 4 i další vodní zdroje, budou respektovány jako důležité vodní zdroje včetně ochranných pásem v území. Lokalita Na Pískách bude zásobena vodou z plánovaného vodovodního přivaděče z Radotína do Kosoře a Třebotova.

### 2.2. Odkanalizování

Odkanalizování území, tj. odvod splaškových a dešťových vod, je řešeno oddílnou kanalizací.

Odkanalizování splaškových vod je zajištěno s ohledem na morfologii terénu systémem gravitační kanalizace doplněné o kanalizaci výtlačnou z nejnižších položených míst, kde je gravitační způsob technicky vyloučen. Kanalizačním sběračem jsou splaškové vody odvedeny do čistírny odpadních vod. Stávající plocha se stavbou čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) je navržena v parametrech umožňujících její plánovanou intenzifikaci. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Berounky.

Území sídla je převážně celé pokryto splaškovou kanalizací; tam, kde řady dosud chybí (splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách a odtud vyváženy do čistírny odpadních vod), budou dobudovány (např. chatové osady). V prostorově odloučené lokalitě Na Pískách budou splaškové vody likvidovány v jímkách nebo domovních čistírnách odpadních vod, případně budou napojeny na splaškovou kanalizaci některé z okolních obcí.

Odvod dešťových vod je směřován do místních vodotečí a do řeky Berounky, což je dáno morfologickou situací území. Systém dešťové kanalizace bude rekonstruován a postupně dobudován. Systém odvodu dešťových srážek bude za použití různých typů retenčních nádrží převážně podpovrchový, v rovinné části povrchový nebo také podpovrchový s trubní retencí či se vsakováním (zejména v místech zelených pásů podél komunikací). Dešťové vody ze střech objektů budou zadrženy v nádržích na stavebních pozemcích a v maximální možné míře vsakovány.

### 2.3. Zásobování teplem

Zásobování teplem bude nadále orientováno především na zemní plyn, přivedený plynovodem z Prahy - Lipenců. Doplnkovým zdrojem je elektrická energie, případně jiné zdroje využívající například sluneční záření nebo zemní teplo.

V území se neuvažuje o centrální výrobě tepla, většími zdroji budou pouze domovní kotelny nebo kotelny v nebytových objektech či areálech. Je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

V chatové zástavbě je předpokládáno vytápění pevnými palivy, pokud jej nelze zajistit plynem nebo elektřinou, zároveň je však třeba snížit množství emisních látek instalací moderních kotlů nebo změnou paliva z uhlí na dřevo.

### 2.4. Zásobování elektrickou energií

Nadřazené trasy stožárového venkovního vedení elektrické energie (VVN 110 kV a VVN 400 kV), včetně ochranných pásem na severovýchodním okraji území, budou respektovány.

Sídlo bude nadále napojeno na pokryvnou síť vedení elektrické energie z několika směrů venkovními sloupovými rozvody VN 22 kV, které jsou v území navzájem propojené, z nichž je pomocí distribučních trafostanic 22/0,4 kV rozváděna elektrická energie do objektů. Nadzemní vedení VN bude změněno na podzemní kabelové vedení.

Zásobování elektrickou energií území Na Pískách bude řešeno napojením na VN, které je vedeno lokalitou.

### 2.5. Telekomunikace

Z hlediska telekomunikací spadá katastrální území Černošice do obvodu satelitní ústředny Černošice a trakčního území ATÚ Radotín. Mezi těmito body je veden optický kabel. Ústředna v Černošicích má

dostatečnou rezervu i pro očekávaný konečný stav obyvatel a občanské vybavení, území je také pokryto telefonní sítí mobilních operátorů, jejichž základny jsou v katastru situovány.

Přes území katastru jsou vedeny tři radioreléové trasy, jejichž ochranná pásma je nutno respektovat.

Navrhované trasy technické infrastruktury znázorněné v grafické části jsou orientační.

### 3. Občanské vybavení

Z hlediska potřeb občanského vybavení se v území umísťují plochy pro výstavbu zařízení veřejné správy, integrovaného záchranného systému, vzdělávání a výchovy, kultury, zdravotních a sociálních služeb, obchodního prodeje včetně dalších služeb, sportu a rekreace.

Veřejná správa bude soustředěna zejména v rekonstruované budově v centru Karlštejnská. Součástí budovy budou i městská knihovna a služebna městské policie.

Nově jsou navrženy plochy pro vybudování základny pro zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města, která bude situována v nové lokalitě – v části Vráž na konci Husovy ulice. Tato lokalita vyhovuje z hlediska prostorových požadavků a je situována mimo záplavové území a klidovou obytnou část, v pohledově kryté poloze.

Požadavky na stavby a zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva vycházejí z navrhovaného počtu obyvatel.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel je pro potřeby předškolního vzdělávání, kromě stávající MŠ Karlická a nové MŠ Barevný ostrov (ul. Pod Ptáčnicí), předpokládáno vybudování nové mateřské školy na Vráži v Husově ulici a mateřské školy Mokropsy na místě stávajícího technického dvora (navrženého k přemístění z obytné zóny). Navrženo je zrušení MŠ Topolská situované ve vile.

V základním školství je pro předpokládaný nárůst počtu žáků navrženo zvýšení kapacity školských zařízení minimálně o dvě kmenové třídy a specializované třídy.

Areál základní školy Černošice v ulici Pod Školou bude dovybaven chybějícími stavbami a venkovními plochami pro sport a tělesnou výchovu, které by mohly současně sloužit veřejnosti (tělocvična, venkovní sportovní plochy dle příslušných standardů vzhledem ke kapacitě školy). Krytou tělocvičnou je třeba dovybavit i budovu školy v ulici Komenského. Nové školy se nenavrhují.

Předpokládá se také rozšíření prostorů pro Základní uměleckou školu v Černošicích, a to využitím vedlejší stavby na jejím pozemku, která byla dříve používána k bydlení. Na pozemku umělecké školy, v místě stávající zahrady, lze v budoucnu umístit třetí objekt s tanečním sálem.

Střední školy nebo učiliště se pro předpokládaný počet obyvatel v Černošicích nenavrhují.

Komerční i městem zřízená kulturní zařízení budou situována zejména do center Karlštejnská, Mokropsy, Vráž, a u základní školy v Mokropsech.

Pro zajištění potřebné zdravotní péče v Černošicích umožňují plochy smíšené obytné umístění zdravotnického zařízení, případně polikliniky, a to v centru Karlštejnská (SM - 1), případně v ulici Radotínská (SM – 2/Z), neboť plocha má dostatečnou rezervu ve výměře a je na dobře dopravně dostupném místě při hlavních komunikacích. Předpokládá se ponechání zdravotních služeb v centru Vráž.

Současná kapacita stávajícího domu s pečovatelskou službou je permanentně naplněna, pro její rozšíření je možné využít pozemek u stávajícího objektu (pro její přístavbu apod.), který je vymezený funkční plochou k danému účelu.

Stávající budova pošty je kapacitně nedostačující, proto je v centru Karlštejnská navržena plocha pro umístění objektu nové pošty, který svou velikostí bude odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Černošic i spádové oblasti.

Do občanského vybavení se zahrnují hřbitovy včetně vybavenosti s tím spojené. Stávající kapacita hřbitovů v ulici Komenského a v ulici Pod Višňovkou je téměř vyčerpána, proto je navržen nový hřbitov na konci Husovy ulice.

K pokrytí potřeb sportu a rekreace pro navrhovaný počet obyvatel budou využity stávající kryté i nekryté plochy doplněné dalšími nově navrženými plochami pro tato funkční využití.

Navržené vybudování nových a rozšíření stávajících významných sportovních ploch a staveb:

- nová školní tělocvična a školní (veřejný) atletický areál
- rozšíření zimního stadionu a sokolovny v centru Karlštejnská
- úpravy fotbalového hřiště a dalších sportovních a volnočasových zařízení (např. skateparku) v ulici Na Drahách

Předpokládá se další rozšíření turistických a cyklistických stezek.

Stavby a zařízení pro maloobchodní prodej je možné umístit ve většině ploch podél silnice II/115 a v centrech (Karlštejnská, Vráž, Mokropsy).

#### 4. Veřejná prostranství

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny pouze pro sídelní zeleň a jsou určeny pouze pro parky a parkově upravené plochy. Ostatní veřejná prostranství, zejména ulice, náměstí a chodníky, jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

#### 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

Území Černošic je dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SČK“) součástí rozvojové oblasti republikové úrovně, a obsahuje jednak krajinu sídelní (S21) na kontaktu s hlavním městem Prahou, a jednak krajinu přírodní (P05) s nezbytností zachování přírodních a krajinářských hodnot.

Volnou krajinu tvoří zejména nezastavěné území na severozápadním, severním a severovýchodním okraji katastru. Krajinný ráz je zde podpořen členitou morfologií a svahy s výrazným terénním rozdílem zdůrazněným vysokými lesními porosty. Krajinu dotváří rovněž řeka Berounka a doprovodné plochy podél ní, včetně lučních porostů, porostů nízké zeleně a zemědělsky využívaných polností.

Toto území je navrženo v maximální míře chránit a minimalizovat stavební zásahy. V blízkosti hranic zastavitelných ploch jsou navrženy zejména plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky a plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny. Prostory zvýšené krajinářské hodnoty je třeba chránit jako přírodní prostředí vysoké úrovně a proto jsou navrženy plochy doplňující současné krajinné struktury a omezující erozní ohroženost území. Návrhem přírodních ploch na úkor orné půdy je sledováno zvýšení přírodního potenciálu hustě osídlené krajiny, a omezení rostlinné produkce na místech prostorově oddělených od rozlehlých polností a zemědělských základen.

Lesní plochy na území Černošic jsou součástí systému rozsáhlých lesních porostů, které doprovázejí tok Berounky členitým terénem po svazích podél jejího levého břehu. Lesy tvoří významnou část krajiny Černošic a významně doplňují krajinný ráz. Z hlediska koncepce krajiny je nezbytné lesy ve stávajících plochách respektovat a chránit.

Podmínky k uspořádání krajiny a ke změně využití ploch vybraných lokalit jsou dány regulativy výše uvedených ploch s rozdílným způsobem využití.

#### 5. Územní systém ekologické stability

Řešeným územím procházejí funkční i navrhované územní systémy ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru K56, tvořené jednotlivými díly tohoto biokoridoru a lokálními biocentry. Po lesnatých, morfologicky členitých stráních chráněné krajinné oblasti Český kras, prochází nadregionální biokoridor K 56/T. Tok Berounky a přírodní prostředí jejich břehů sleduje nadregionální biokoridor K 56/V. Nadregionální biokoridor má stanovenou ochrannou zónu, pokrývající území Černošic. Tam, kde jsou části systému nefunkční, nebo pouze částečně funkční, bude zajištěno jejich vytvoření či zajištěna jejich funkčnost.

Oba nadregionální biokoridory budou propojeny a doplněny lokálním ÚSES, jednak při jihozápadním okraji katastru Černošic (zde biokoridor sleduje potok Kluček územím Pod Vráží a Kouty), jednak v oblasti severovýchodní, čímž bude sídlo prvky ÚSES obklopeno.

#### 6. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území dostatečná, nezastavěná území jsou dobře prostupná po pěších i cyklistických cestách a se spádovým územím jsou propojena komunikacemi.

Nedostatečné je propojení území na pravý břeh řeky. Lávkou pro pěší a cyklisty směrem do Prahy - Lipenců a železniční most s lávkou pro pěší směrem na Všenor je navrženo doplnit dalšími lávkami přes řeku Berounku směrem na Kazín a z Mokropes do Všenor (náhrada za nevyhovující lávku na železničním mostě).

#### 7. Protierozní opatření

Protierozní opatření jsou navrhována.

#### 8. Rekreace

Prostupnost krajiny kolem sídla je významná pro krátkodobou rekreaci a pobyt v krajině, zejména pro rekreaci turistickou a cyklistickou. Přírodní a estetický potenciál krajiny směrem na Kosoř, Třebotov, Solopisky a Vonoklasy jsou atraktivitou krajiny hodnotné a je nezbytné je zachovat a chránit.

## 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).

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.

### f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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 (Horka)
BR-6	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Slunečná
BR-7	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)
BR-8	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Foglarova
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

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<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
OK/Z	Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy
<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 Vraž
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 Koničků
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-3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
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
<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
ZS/Z	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území
<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>	



značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny
ZN/Z	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území
<b>Koridory dopravní infrastruktury</b>	
DS.k	koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka

### 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.

*Odůvodnění doplnění pojmu „nerušící služby“ do podmínek pro využití jednotlivých ploch bydlení – bez vlivu na samotnou definici pojmu „nerušící služby“*

*Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 16 měl následující znění:*

*„Provést revizi kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, aby neobsahovala neaktuální údaje a nenadefinované pojmy.“*

*Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že byla zjištěna dílčí nefunkčnost plošné regulace v plochách pro bydlení ve vztahu k možnostem umístování staveb či prostorů pro poskytování služeb či administrativy. V úvodní části kap. f) ÚP Černošice je definován pojem „nerušící služby“, tento pojem ovšem není v regulativech následně využitý. Regulativy jednotlivých ploch pro bydlení oproti tomu obsahují poměrně rigidní pravidla omezující přípustné služby na vybrané typy služeb (sociální zdravotnické, vzdělávací apod.).*

*Režim přípustnosti umístování služeb v plochách bydlení je tak komplexně upraven. Pojem „nerušící služby“ je do jednotlivých regulativů ploch pro bydlení doplněn. Přičemž je doplněn pouze v režimu integrovaných prostor v rodinných domech. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako kompromisní, integrace podnikatelských prostor do obytných staveb je zárukou, že tyto podnikatelské aktivity nebudou ohrožovat primárně obytnou funkci ploch pro bydlení.*

*Nově stanovený režim přizpůsobuje regulaci ÚP Černošice podmínkám současné ekonomiky, v rámci které se vybrané ekonomické aktivity přesouvají z kapacitních a monofunkčních areálů. Především u činností s vyšší přidanou hodnotou, popř. u drobného specializovaného podnikání, jsou hojně využívány prostory menší, integrované s bydlením. Klíčovou infrastrukturou pro takové podnikání je mnohdy pouze připojení na internet, styk s klienty se často odehrává pouze dálkově. Rigidnější regulace stanovená v platném ÚP Černošice by tudíž mohla mít pro rozvoj těchto nových ekonomických aktivit utlumující efekt. Z hlediska vyvážení pilířů udržitelného rozvoje území města je přitom žádoucí doplňovat dominantní obytnou funkci také funkcí ekonomickou, umožnit vytváření pracovních míst na území města a tím snižovat nutnost dojíždění za prací do Prahy.*

*Úprava je zároveň provedena tak, aby bylo do stávající struktury regulativů zasaženo co nejméně, čímž se v maximální míře zachová kontinuita rozhodovací praxe na území města.*

**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.

**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 zatravnovací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

**Lokalita Na Pískách** je lokalita rodinných domů a staveb pro rodinou 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 dvojdому je jeho architektonické a konstrukční uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů v dvojdому, zejména chybějící společné vnitřní prostory.

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

**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. **Umístění těchto staveb přímo na terén je přípustěno pouze v ploše technické infrastruktury – nakládání s odpady, v záplavovém území (TO/Z), ve vazbě na stávající ČOV.**

#### Odůvodnění:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 8 měl následující znění:

„Pro jednoznačnější výklad a používání územního plánu upřesnit definice pojmů, zejména samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zezeň, zpevněná plocha, doplňková stavba, vedlejší stavba“

Tento Obsah Změny č. 6 ÚP Černošice byl následně upřesněn Usnesením Zastupitelstva města Černošice č. Z/8/4/2023, a to ve vztahu k úpravě regulace v plochách technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO, TO/Z). Předmětný požadavek byl následně konzultován s pořizovatelem s tím, že je primárně sledován záměr umístění výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů – fotovoltaických panelů v rámci areálu stávající čistírny odpadních vod u ulice Radotínská. Tento nově umístěný zdroj energie by měl dodávat elektřinu na provoz ČOV a tím zajistit výhodnou synergii při provozu obou zařízení. Vzhledem k charakteru staveb v areálu ČOV je nicméně žádoucí využít pro umístění panelů i volné nezastavěné plochy přímo na terénu, nikoliv pouze zastavěné plochy na stávajících nadzemních stavbách. Je tak upraveno generální pravidlo pro umísťování těchto zdrojů energie, aby umožnilo tuto výjimku pouze v areálu ČOV, kde je vymezena jediná plocha TO/Z v ÚP Černošice.

Z hlediska cílů sledovaných upraveným generálním pravidlem bylo vyhodnoceno, že tato výjimka nemůže mít negativní vliv na své okolí. Jde o specifický areál na okraji sídla, který se výrazněji pohledově neuplatňuje. Technický charakter předmětných staveb FVE je zároveň souladný s obdobným charakterem stávající zástavby areálu ČOV. Na zbylém území města bude i nadále platit generální pravidlo, které umožňuje umísťování těchto zařízení pouze jako součást budov. Tím se i nadále zajišťuje ochrana obytného a urbanistického prostředí města před umísťováním fotovoltaických panelů přímo na terénu, které by např. na zahradách rodinných domů působilo vizuálně výrazně rušivě.

- 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 občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/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) *Vypuštěno.*
- 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; **tato výška může být v dílčích úsecích linie oplocení překročena ve svažitém územím, a to v intencích odpovídajících sklonu svahu v daném úseku oplocení.**

#### Odůvodnění:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 8 měl následující znění:

„Pro jednoznačnější výklad a používání územního plánu upřesnit definice pojmů, zejména samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zeleň, zpevněná plocha, doplňková stavba, vedlejší stavba“

*Předmětný požadavek byl prověřen především z hlediska nastavení prostorové regulace v platném ÚP Černošice. Na základě vyhodnocení aktuálně posuzovaných správních řízení na území města Černošice a na základě diskuze pořizovatele a zpracovatele bylo konstatováno, že regulace obsažená v platném ÚP Černošice (a zásadně aktualizovaná jeho dříve vydanou Změnou č. 2) je pro posuzování pojmů samostatný rodinný dům, dvojdům, podkroví, zeleň, zpevněná plocha, doplňková stavba a vedlejší stavba dostatečná. V souvislosti s výkladem těchto pojmů a související prostorové regulace byly nicméně identifikovány aplikační obtíže u výškové regulace v případě záměrů umístěných ve svažitém území. Bylo tak doplněno odchylné pravidlo pro výškovou regulaci oplocení ve svažitém území a pro terénní úpravy ve svažitém území (viz dále pod č. 25). Obě tato pravidla reagují na specifika spojená s umístěním staveb ve svažitém území. V případě oplocení je žádoucí umožnit v dílčích úsecích linie oplocení, aby nebyla příliš disharmonicky řešena jeho vrchní hrana, byť je jeho linie vedena po spádnicí svahu a výška oplocení tak může při zachování vodorovné vrchní hrany velmi rychle překročit stanovenou maximální výšku. V případě terénních úprav je záměrem tyto terénní úpravy ve svažitém terénu minimalizovat, usměrňovat architektonickou koncepci staveb a jejich pozemků tak, aby z rostlého tvaru terénu vycházely. Tím bude ochráněn charakter některých svažitých částí sídla, domy budou umístěny citlivě do svahu, bude větší možnost zachovat vzrostlou zeleň, panorama krajiny sídla nebude narušeno mohutnými násypy a terasami.*

- 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 šire 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. **U staveb veřejného občanského vybavení mohou být požadavky na parkovací stání vyřešeny na pozemcích veřejných prostranství.**

**Odůvodnění:**

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 15 měl následující znění:

„Upřesnit společné podmínky týkající se zajištění dopravy v klidu, zejména zajištění potřebných stání přímo na stavebním pozemku v centru města.“

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že předmětné pravidlo je považováno za zbytečně omezující pro záměry veřejného občanského vybavení. U nich může být město ochotné poskytnout pozemky v jeho vlastnictví, které jsou součástí veřejných prostranství, aby pomohly splnit požadavky na potřebný počet parkovacích stání. U záměrů veřejného občanského vybavení je takový odchýlný postup důvodný, tyto záměry slouží obyvatelům města, jejich uživatelé velmi často přijíždějí jen na omezenou dobu, krátkodobé odstavení na parkovacích místech vymezených např. podél obslužné komunikace je tak dopravně přirozené řešení. Pravidlo je tak upřesněno, aby se na všechny ostatní typy záměrů uplatňoval požadavek řešení parkovacích stání přímo na stavebním pozemku. Pouze u staveb veřejného občanského vybavení je stanovena výše popsána výjimka. V návaznosti na to byla tato pravidla vyškrtuta ve všech regulativech jednotlivých ploch, aby nedocházelo k interpretačním obtížím vyplývajícím z případných rozporů jednotlivých pravidel.

- 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 závluku 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 umísťovat 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 umísťovat 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 umísťování 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.
- 23) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:
  - DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace
  - DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní
  - 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 je 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.

- 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.
- 25) Stanovuje se obecné pravidlo pro výstavbu ve svažitém území, dle kterého se nepřipouští zásadně měnit charakter terénu masivními terénními úpravami; koncepce umístění staveb a úprava pozemků musí primárně vycházet ze stávajícího tvaru terénu.

**Odůvodnění:**

Viz výše, pod pravidlem č. 9.

- 26) Stanovuje se obecné pravidlo pro záměry rozšiřování pozemních komunikací podél ploch se stanovenou prostorovou regulací; takové rozšíření je možné i v případech, kdy by došlo k porušení prostorové regulace stanovené pro dotčené plochy ohledně minimální velikosti pozemku, zastavěnosti pozemku a podílu zeleně na pozemku.

**Odůvodnění:**

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 21 měl následující znění:

„Prověřit rozšíření ploch dopravní infrastruktury (DS) tak, aby vznikající veřejná prostranství, jejichž součástí jsou komunikace, byla dostatečně široká (prodloužení ul. V Olšínách).“

Předmětný požadavek byl upřesněn na základě informací od pořizovatele s tím, že primárně je zájem umožnit dobudování a rozšíření ulice Habrová obsluhující soubor rodinných a rekreačních domů č. p. 2137, 1564 a ev. č. 965, 966 a 967. Podél pozemků těchto domů tak byl vymezen pruh plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS).

Zároveň bylo vyhodnoceno, že platný ÚP Černošice vyvolává určité obecné aplikační obtíže v situacích, kdy je třeba rozšířit nějakou místní komunikaci na úkor ploch pro bydlení, rekreaci apod., se stanovenými regulativy minimální velikosti pozemků, zastavěnosti pozemku či podílu zeleně na pozemku. Mohou nastat situace, kdy by případné rozšíření komunikace na úkor ploch s touto regulací vyvolalo nesoulad s předmětnou regulací. Předmětné obecné pravidlo řeší tyto situace, které nepředstavují principiální narušení cílů prostorové regulace, ale jde o specifické případy, kdy je žádoucí takové záměry na rozšíření obslužných komunikací umožnit.

## 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, **nerušící 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 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

### 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)

### 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 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
- 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*



## 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, **nerušící 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 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

### 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)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 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 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 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- 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.
- 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

### 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, **nerušící 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 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

#### 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)

#### 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

#### Odůvodnění úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

#### 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, **nerušící 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 s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti 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 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)
- skladování látek, sklady odplavitelných movitých věcí a stavby, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod

##### 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
- 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

**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 neuzijí. 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.

**Odůvodnění úpravy regulativu:**

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

## **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 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

### **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, autoopravenství, 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)

### **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

## 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 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

### 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)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 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 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 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- 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 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 úpravy regulativu:

*Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*



## 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 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

### 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)
- 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:

- 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
- 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

**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 neuzijí. 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 podstatně 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 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

### 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
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### 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 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
- 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 úpravy regulativu:

*Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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 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

### 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)

### 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

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

### Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BR-5

### Přípustné využití:

- kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, **nerušící 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

## 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, **nerušící služby**, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### 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 větev).
- 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 20 %



- podíl zeleně musí být minimálně 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stání je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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, **nerušící 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

## 12a. BR-8: plochy bydlení – v rodinných domech lokalita Foglarova

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- služby, ubytování do 6 lůžek, kancelář, **nerušící služby**, to vše jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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;
- 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)

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

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1800 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 1800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 3A ÚP Černošice
- další dělení stavebního 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 stavebním pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost stavebního pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy stavebního pozemku; podíl zeleně může být snížen o výměru terénních úprav, které budou akumulovat vodu (např. foliová jezírka) na min. 60 % z celkové plochy stavebního 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
- maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- ~~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 úpravy regulativu:**

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

### 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 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

#### 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

Odůvodnění úpravy regulativu:

*Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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 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

### 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

### Odůvodnění úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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~~

### Odůvodnění úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.



## 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 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
- 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.

## 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 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

### 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:

- 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
- 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 úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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 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

### 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 neoddelitelná 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
- 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.
- 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 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 úpravy regulativu:**

*Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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 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

### 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 %

## 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
- ~~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~~
- 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.

### Odůvodnění úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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 křížení 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

## 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.

### Odůvodnění úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.



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

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací zařízení, 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)
- 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.
- bydlení, ubytování
- 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 70 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 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 převyšující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- doprovodné služby 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
- 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 úpravy regulativu:**

*Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 23a. OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního
- veřejné občanské vybavení (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

### Přípustné využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování, administrativu, vědu a výzkum
- zahradnictví, hobby markety, výstavní a předváděcí prostory
- drobná nerušící výroba
- areály údržby vozidel a čerpací stanice pohonných hmot
- zázemí pro zajištění údržby města
- stavby a zařízení sportu a rekreace
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související 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

### 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 apod.)
- prodejny se zastavěnou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>
- herny, kasina
- bydlení, ubytování
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- celková zastavěnost může být maximálně 50 %
- žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná (např. budovy propojené krčkem, výrazné uskočení půdorysu, výrazně odlišné tvary jednotlivých částí)
- maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- zástavba podél ulice Radotínské musí podporovat utváření souvislé stavební čáry
- průčelí staveb směrem k ulici Radotínské budou mít městotvorný a reprezentativní charakter maximálně podporující oživení a aktivizaci přilehlé ulice Radotínské: typicky aktivní využití přízemí staveb pro obchod, služby, stravování, zákaznická centra a další aktivity s přímým kontaktem se zákazníky
- maximální výška hlavních staveb je 8,5 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~~
- stavební pozemky musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně a šířkově odpovídající plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- 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.

### Odůvodnění úpravy regulativu:

Úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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
- rozšíření stávajících veřejně přístupných pozemních komunikací
- ~~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
- oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností

### Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %

#### Odůvodnění přípustnosti rozšíření veřejně přístupných pozemních komunikací:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 3 měl následující znění:

„V řešeném území Regulačního plánu pro lokalitu „Akátová“ a v navazujícím okolí vyřešit dostatečné dopravní napojení, likvidaci dešťových vod, upravit podmínky pro výstavbu v území a prověřit možnost výstavby komunikací v ploše zemědělské – plochy zahrad a sadů (ZS) v souvislosti s předpokládaným zrušením regulačního plánu (týká se ploch ZS, BR-3, PP a DS)“

Bylo vyhodnoceno, že zásadním problémem rozvoje v dané lokalitě je především šířkové uspořádání místní obslužné komunikace Akátová. Tato komunikace má nyní šířku cca 5 m, přičemž sousedí s plochami BR-1, BR-3 a PP. Zatímco její případné rozšíření do ploch pro bydlení BR-1 a BR-3 je z hlediska podmínek pro využití těchto typů ploch bez problémů přípustné, určitý aplikační problém byl zjištěn v případě ploch PP: Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy. V přípustném využití těchto ploch je stanovena položka „nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy“. Rozšíření komunikace sloužící k obsluze rodinných domů v sousedních plochách pro bydlení by tak nemuselo být vyhodnoceno jako souladné s předmětným regulativem.

Jelikož je ovšem obecně vhodné a nikterak konfliktní připustit dílčí rozšiřování veřejně přípustných komunikací do sousedních ploch veřejných prostranství, byl předmětný regulativ upraven. Je důvodným předpokladem, že veřejný investor (zpravidla samotné město Černošice) bude při takových stavebních akcích postupovat uvážlivě a citlivě ve vztahu k funkcím a hodnotám dotčených veřejných prostranství zahrnutých v územním plánu do ploch PP.

#### Odůvodnění nepřípustnosti oplocení:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 3 měl následující znění:

„Upřesnit podmínky pro umístění oplocení v ploše veřejných prostranství – systém sídelní zeleně (PP)“

V rámci upřesnění požadavku bylo zjištěno, že nastavená regulace oplocení vyvolává riziko jejího zneužití pro trvalé oplocování pozemků v plochách veřejných prostranství ze strany majitelů pozemků. Na základě požadavku tak byl upraven princip regulace oplocení v plochách PP. Explicitně se nepřipouští žádný typ oplocení, ponechává se tak na posouzení konkrétních záměrů staveb a zařízení, zda odpovídají přípustným stavbám a činnostem. To může např.

*znamenat odůvodněné umístění standardního oplocení kolem dětských hřišť, aby bylo zamezeno jejich znečišťování volně pobíhajícími psy. Do nepřípustného využití je zároveň doplněna explicitní omezující podmínka, že žádné oplocení nesmí trvale zamezit užívání veřejného prostranství ze strany veřejnosti. Tato podmínka je přirozeně odvislá od samotné definice veřejného prostranství zakotvené v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, cit.: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“*

## 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, **nerušící služby**, 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, 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

### 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 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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, **nerušící 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, 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

### 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 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
- 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stání je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*



## 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, **nerušící 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
- ~~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 úpravy regulativu:

Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.

Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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, **nerušící 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
- ~~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 úpravy regulativu:

Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.

Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.

## 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, **nerušící 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
- 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 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.

Odůvodnění úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stání je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

### 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, **nerušící 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

#### Odůvodnění úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

## 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, **nerušící 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 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 neoddelitelná 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 úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

## 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, **nerušící 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
- 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

### Odůvodnění úpravy regulativu:

*Regulativ je upraven v souvislosti s komplexní úpravou režimu přípustných ekonomických aktivit – služeb v plochách pro bydlení. Detailně odůvodněno výše, v úvodní části kapitoly f) ÚP Černošice, pod definicí pojmu „nerušící služby“.*

*Další úprava regulativu je provedena v souvislosti s doplněním obecného pravidla k řešení odstavných a parkovacích stání č. 12 – viz výše v úvodní části kapitoly d). Režim upravující řešení odstavných a parkovacích stáních je tak sjednocen a v dokumentaci uveden pouze na jednom místě, což eliminuje riziko interpretačních obtíží v případě rozporů jednotlivých pravidel.*

### **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, náspy, 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 píttek, 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



### **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

**35.**

*Vypuštěno.*

### **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 (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 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)

### **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 náspy, 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.).

### 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:

- 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.

### **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:**

- 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.

**40.**

*Vypuštěno.*

## **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



## 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.)

### **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.)

**43a. ZS/Z: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území****Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti

**Přípustné využití:**

- na jeden stavební pozemek je přípustná jedna stavba pro skladování nástrojů či pro ochranu před krátkodobými nepříznivými klimatickými podmínkami (přístřešek, altán) o maximální zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup> a maximální výšce 5 m bez obytných a pobytových místností
- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení
- zahradní bazén

**Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 80 %
- 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.): 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.

## 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

### 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

## **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

## **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 poškození 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 přerušen liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

## **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

## **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.



## 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.

## **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.

## 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 liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

## **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

### **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.

### **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.)

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

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

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové

### **53a. ZN/Z: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území**

#### **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)
- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zázemí pro venkovní sportoviště a pobytové louky pouze v rozsahu nezbytně nutném pro provozování sportu (šatny, hygienická zařízení, úschovny sportovních potřeb) za podmínky umístění a provozování pouze spolu se sportovištěm nebo pobytovou loukou a umístění mimo aktivní zónu záplavového území

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

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

- minimální velikost pozemku je 2000 m<sup>2</sup>
- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- zázemí pro venkovní sportoviště a pro pobytové louky mohou mít maximální výšku 5 m a maximální zastavěnou plochu 16 m<sup>2</sup>

#### **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.

## **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 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

### **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

## 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	
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
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, úprava rozhledových poměrů
DS-10	Úprava situování cyklostezky
DS-11	Úprava situování cyklostezky
DS-12	Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého
DS.k-01	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-02	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-03	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-04	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
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

Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.

### Odůvodnění:

Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. K návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Černošice uplatnil stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje v tomto znění:

„Respektovat ochranné pásmo dráhy. Respektovat v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymezený koridor veřejně prospěšné stavby D215.“



Předmětný požadavek byl prověřen z hlediska stávajícího řešení ÚP Černošice. Ten vymezuje veřejně prospěšnou stavbu DZ-01: Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati). Koridor DZ-01 je veden primárně po pozemku dráhy, nicméně je pravděpodobné, že realizace rozšíření trati bude vyvolávat potřebu souvisejících staveb i mimo vymezený koridor. Aby případné majetkové operace podmiňující realizaci těchto souvisejících staveb neblokovaly realizaci záměru rozšíření tratě a byl tak naplněn požadavek krajského úřadu, bylo doplněno obecné pravidlo pro aplikaci institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP Černošice vztažené právě na vyvolané související stavby. Doplněné ustanovení je plně v souladu s oficiálním metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-34232/2019-81 „Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury“ (zveřejněno 23. 7. 2013, aktualizováno 28. 2. 2019 a 26. 7. 2019, dostupné zde: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/verejne-prospesne-stavby-dopravni-infrastruktury>).

## 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. 2657/37, 2657/21, 2657/10
Hřbitovy a související stavby	
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

## **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).

## **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 šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 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 šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Černošic.

## **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 93 stran formátu A4. Grafická část obsahuje těchto devět výkresů:

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

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

Změnou č. 6B nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. Nová plocha změny BR-3 vyznačená v hlavním výkrese Změny č. 6B ÚP Černošice jako „zastavitelná plocha“ se nachází uvnitř zastavěného území, v proluce po obvodu obklopené stabilizovanou obytnou a rekreační zástavbou. Označení plochy jako zastavitelné vyplývá čistě z metody zpracování platného ÚP Černošice, který i dosud nezastavěné proluky uvnitř zastavěného území.

Tato část odůvodnění tak není v souladu s § 55 odst. 4 vypracována.

# 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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s přihlédnutím k nově připravovanému a zatím stále rozpracovanému Standardu vybraných jevů územního plánu – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (Česká komora architektů, Milan Svoboda a Irena Králová, 2021).

Vymezení záborů ZPF plochami změn je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 6B Územního plánu Černošice, ve výkrese 4.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Poznámka:

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o závlahách na území města Černošice.

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

### I.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Ve Změně č. 6B ÚP Černošice je vymezená pouze 1 plocha změny (BR-3), která je vymezená na pozemku ZPF a vykazuje proto zábor ZPF. Předpokládaný zábor ZPF plochou BR-3 (označení plochy záboru **ZPF1**) je vyhodnocený v následující tabulce:

číslo lokality záboru ZPF	číslo plochy změny	navržené využití plochy	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]					informace o existenci odvodnění
				I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>ZPF1</b>	<b>BR-3</b>	BR-3 – PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH NA OKRAJI SÍDLA	<b>0,18</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	ne

Na ploše BR-3 (ZPF1) nebude provedena rekultivace na ZPF.

Půda v rámci plochy BR-3 (ZPF1) není zavlážovaná.

V rámci plochy BR-3 (ZPF1) není evidovaná stavba k ochraně před erozní činností vody.

Plocha BR-3 (ZPF1) není převzatá z platné územně plánovací dokumentace.

Odůvodnění předpokládaného záboru ZPF plochou BR-3 (ZPF1) je obsaženo níže v kapitole I.1.2 Odůvodnění záborů ZPF plochami změn tohoto Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice.

### I.1.2 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jediného dílčího záboru ZPF plochou BR-3 (ZPF1), která je vymezená na pozemcích ZPF, je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 písm. 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 a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.), s výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 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 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

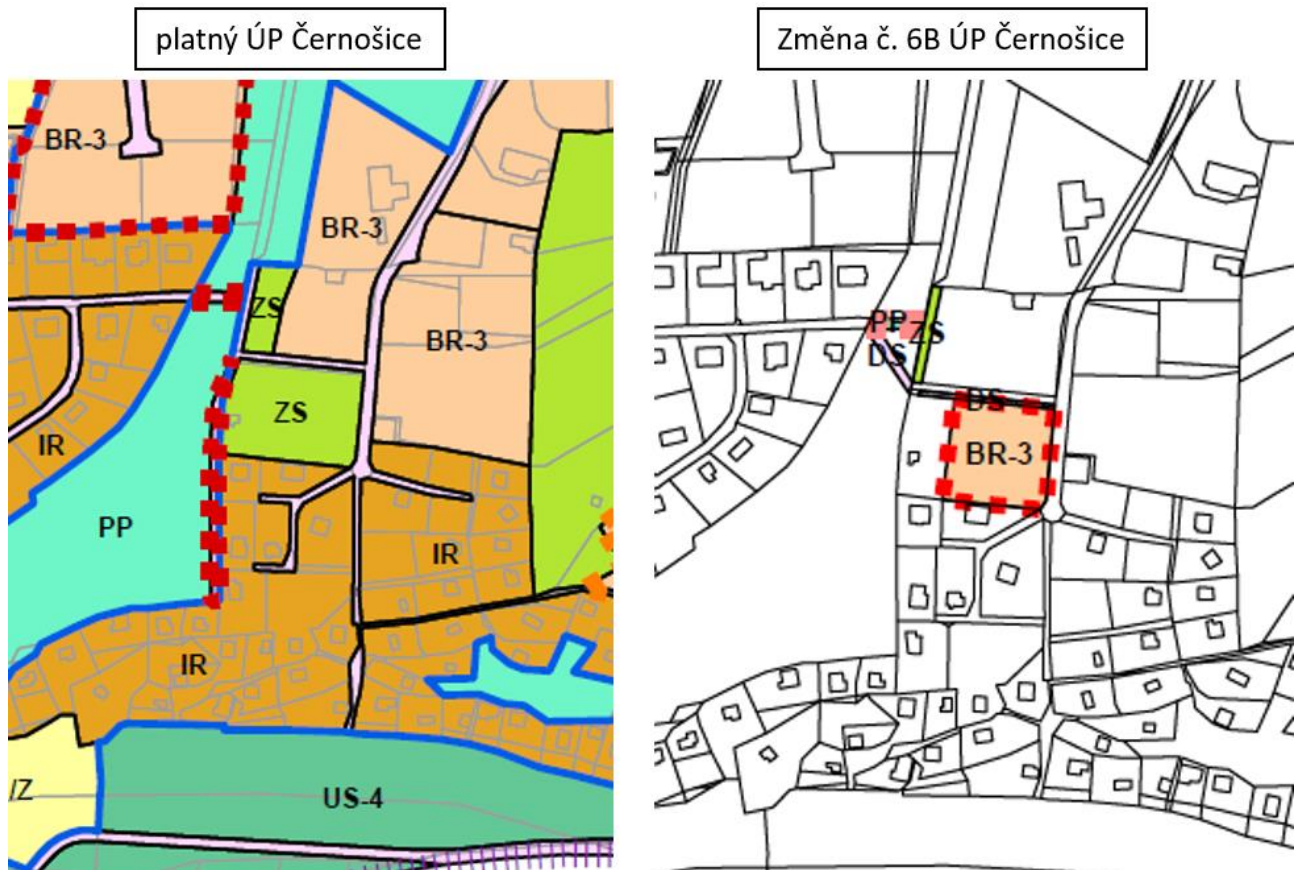
**ZPF1**

**BR-3**

BR-3 – PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH NA OKRAJI SÍDLA

- a) Plocha není v platném ÚP Černošice vymezená jako zastavitelná či jako plocha přestavby určená k rozvoji bydlení. Plocha je v platném ÚP Všejanya vymezená jako stabilizovaná plocha zemědělská – plocha zahrad a sadů (ZS).
- b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 4 měl následující znění: „*Prověřit změnu plochy zemědělské – plocha zahrad a sadů (ZS) na bydlení (ul. Akátová, parc.č. 3762 a 3761 k.ú. Černošice)*“. V souladu s tímto požadavkem byla na pozemku parc. č. 3762/1 navržena změna funkce z ploch ZS na plochu BR-3: Plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla. Pozemek se celý nachází v zastavěném území (je na něm zapsaná zemědělská stavba) a je ze tří stran obklopen stabilizovanou obytnou zástavbou a zástavbou pro individuální rekreaci. Nebyl zde proto shledán žádný zásadní důvod omezovat využití tohoto již dnes zastavěného stavebního pozemku pro bydlení. V západní části pozemku je přitom zachován zelený pás ploch ZS pro nezastavěnou zahradu, která zajišťuje odstup potenciální nové zástavby na pozemku od sousedícího lesního pozemku parc. č. 3827/4. V souvislosti s touto úpravou byla taktéž upravena trasa pěšího propojení přes tento lesní pozemek, a to tak, aby přirozeně diagonálně propojovala v nejkratší trase ulici Akátovou s ulicí Levandulovou. Při vymezování změny využití pozemku parc. č. 3762/1 ze zahrad a sadů (ZS) na bydlení (BR-3) byly zvažovány veškeré souvislosti předmětného pozemku. Rozhodující přitom bylo, že předmětný pozemek je obklopený stávající zástavbou pro stejnou (bydlení) anebo obdobnou funkci (rodinná rekreace v rekreačních chatách). Výstavba další obytné stavby rodinného domu tak nemůže nijak negativně narušit současný a dlouhodobě zaužívaný charakter předmětného území. Pozemek navíc přímo přiléhá k existující ulici Akátová, v rámci níž je vedená obslužná místní komunikace, včetně všech základních sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektrické vedení atp.). Pozemek disponuje přípravou na připojení na rozvody elektrické energie. V rámci zpracování Změny č. 6B ÚP Černošice proto byly vyloučeny veškeré potenciální negativní rušivé vlivy nově navrhovaného způsobu využití (bydlení v rodinných domech BR-3) na své okolí.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy  
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF



- c) Plocha je vymezená na nejméně hodnotném ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na nejkvalitnějším ZPF I. nebo II. třídy.
- e) Plocha je vymezená v rozsahu převážující plochy samostatné zahrady, již dnes oplocené a fyzicky oddělené od dalších pozemků ZPF v okolí. Zahrada je dlouhodobě neudržovaná a zanedbaná a dlouhodobě neplní svůj původní zemědělský účel. Je navrženo nezemědělské využití téměř celé plochy zahrady, západní část zahrady je ponechána pro svůj dosavadní účel zahrad a sadů. Vymezením plochy nedojde k narušení organizace ZPF ani k negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro samostatnou směrovou nebo liniovou stavbu.

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

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

#### Vyhodnocení předpokládaných záborů PUPFL

Řešení Změny č. 6B ÚP Černošice se přímo dotýká pozemků PUPFL v místě bývalé a dnes již rekultivované skládky na severozápadním okraji zástavby Černošic. Využití ploch vymezené v ÚP Černošice je zde uvedené do souladu se skutečným využitím. Všechny plochy, které jsou dnes využívány k nelesním účelům, ale v katastru nemovitostí i v platném ÚP Černošice jsou stále vedené jako pozemky PUPFL, resp. plochy lesní, jsou navrženy na odnětí z PUPFL:

číslo lokality záboru PUPFL	ozn. plochy změny	způsob využití plochy	kategorie lesa	charakter záboru PUPFL	celková výměra záboru PUPFL (ha)
LPF1	ZK, DS	ZK – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ, DŘEVINY ROSTOUCÍ MIMO LESNÍ POZEMKY DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – POZEMNÍ KOMUNIKACE	les zvláštního určení	odnětí	0,2371
<b>Celkem zábor PUPFL (ha)</b>					<b>0,2371</b>

Předpokládané zábery PUPFL plochami DS a ZK jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.2 *Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL* tohoto Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice.

Zábery PUPFL jsou zobrazené v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 6B Územního plánu Černošice ve výkrese 4.3 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

### Vyhodnocení zásahu ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahuje jediná plocha změny vymezená nově ve Změně č. 6B ÚP Černošice: **BR-3 (LPF1)**.

Plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou zobrazené v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 6B Územního plánu Černošice ve výkrese 4.3 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Všechny zásahy ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.2 *Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL* tohoto Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice.

## 1.2.2. Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

### Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn

označení plochy záboru	označení plochy změny	navržené využití
<i>odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL</i>		
LPF1	ZK, DS	ZK – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ, DŘEVINY ROSTOUCÍ MIMO LESNÍ POZEMKY DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – POZEMNÍ KOMUNIKACE

Změnou č. 6B ÚP Černošice je v území okolo pozemku bývalé skládky uvedeno využití ploch vymezených okolo přístupové komunikace k bývalé skládce do souladu se skutečným existujícím stavem. Předně je upraveno trasování plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (DS), a to přesně podle plochy existující cesty. Sousední plochy lesa a zeleně (LR-1 a ZK) jsou uvedené do souladu se skutečným využitím, část pozemku lesa, na němž je v platném ÚP Černošice nepřesně vymezená plocha cesty (která ve skutečnosti vede jižněji), je zahrnuta nově do ploch lesních. Naopak pás lesního pozemku podél jižního okraje pozemku rekultivované skládky, který dlouhodobě neplní funkce lesa, ale je přitom porostlý dřevinnou vegetací, je navržen nově na zahrnutí do ploch zeleně krajinné a k vyjmutí z PUPFL.

**Zábor PUPFL je tedy navržený výhradně z důvodu uvedení využití území dle územního plánu do souladu se skutečným stavem využít území.**

### Odůvodnění zásahů ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

ozn. plochy	způsob využití plochy
<i>odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa</i>	
BR-3	BR-3 – PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH NA OKRAJI SÍDLA
<b>Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.</b>	



ozn. plochy

způsob využití plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

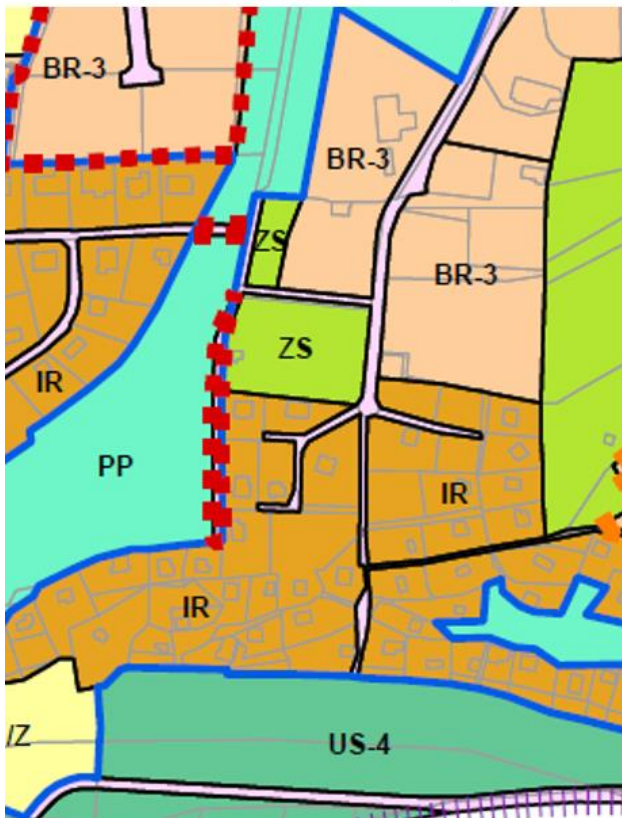
Změna č. 6B Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice. Požadavek č. 4 měl následující znění: „Prověřit změnu plochy zemědělské – plocha zahrad a sadů (ZS) na bydlení (ul. Akátová, parc.č. 3762 a 3761 k.ú. Černošice)“.

V souladu s tímto požadavkem byla na pozemku parc. č. 3762/1 navržena změna funkce z ploch ZS na plochu BR-3: Plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla. Pozemek se celý nachází v zastavěném území (je na něm zapsaná zemědělská stavba) a je ze tří stran obklopen stabilizovanou obytnou zástavbou a zástavbou pro individuální rekreaci. Nebyl zde proto shledán žádný zásadní důvod omezovat využití tohoto již dnes zastavěného stavebního pozemku pro bydlení. V západní části pozemku je přitom zachován zelený pás ploch ZS pro nezastavěnou zahradu, která zajišťuje odstup potenciální nové zástavby na pozemku od sousedícího lesního pozemku parc. č. 3827/4.

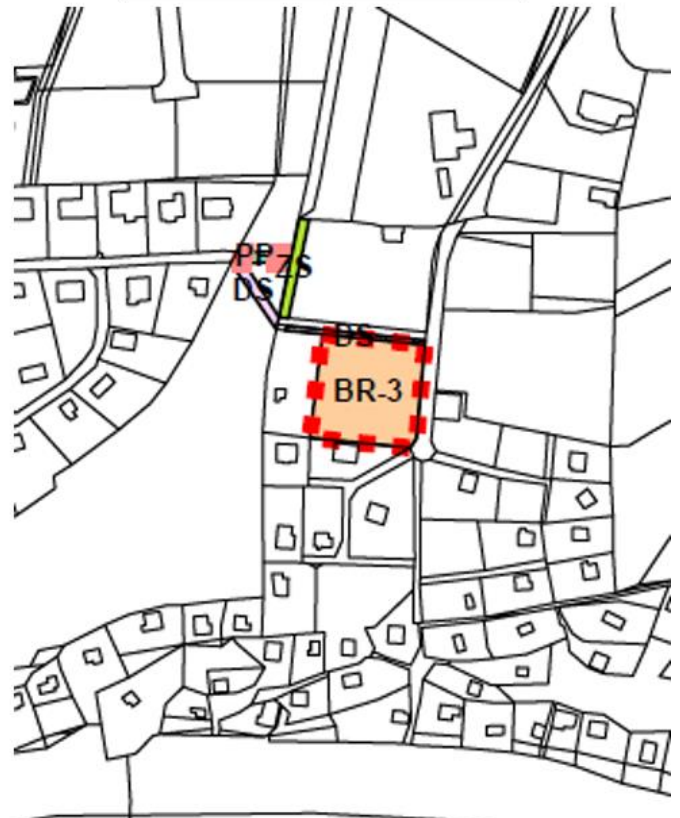
V souvislosti s touto úpravou byla taktéž upravena trasa pěšího propojení přes tento lesní pozemek, a to tak, aby přirozeně diagonálně propojovala v nejkratší trase ulici Akátovou s ulicí Levandulovou.

Při vymezování změny využití pozemku parc. č. 3762/1 ze zahrad a sadů (ZS) na bydlení (BR-3) byly zvažovány veškeré souvislosti předmětného pozemku. Rozhodující přitom bylo, že předmětný pozemek je obklopený stávající zástavbou pro stejnou (bydlení) anebo obdobnou funkci (rodinná rekreace v rekreačních chatách). Výstavba další obytné stavby rodinného domu tak nemůže nijak negativně narušit současný a dlouhodobě zaužívaný charakter předmětného území. Pozemek navíc přímo přiléhá k existující ulici Akátová, v rámci níž je vedena obslužná místní komunikace, včetně všech základních sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektrické vedení atp.). Pozemek disponuje přípravou na připojení na rozvody elektrické energie. V rámci zpracování Změny č. 6B ÚP Černošice proto byly vyloučeny veškeré potenciální negativní rušivé vlivy nově navrhovaného způsobu využití (bydlení v rodinných domech BR-3) na své okolí.

platný ÚP Černošice



Změna č. 6B ÚP Černošice



Východní část plochy se nachází zcela mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Hlavní stavbu na pozemku lze umístit k samé hranici 50 m od okraje lesa a část pozemku směrem k lesu využívat pro zahradu bez staveb s trvalým pobytem osob.

## J. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Kompletní text platného Územního plánu Černošice s vyznačením změn provedených v rámci Změny č. 6B ÚP Černošice, je uvedený v rámci části **1 – TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 6B ÚP ČERNOŠICE**. ↑

## **K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 6B ÚP ČERNOŠICE**

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

*K Návrhu Změny č. 6B ÚP Černošice nebyly uplatněny námitky.*

### **K.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona**

*K Návrhu Změny č. 6B ÚP Černošice nebyly uplatněny připomínky.*

## L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

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

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

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

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

### Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (1. 9. 2023)

### Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané 19. 12. 2011

Aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 27. 7. 2015

Aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 4. 2018

Aktualizace č. 6 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 12. 9. 2022

Aktualizace č. 7 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 30. 5. 2022

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 6. 2023

Aktualizace č. 11 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 6. 2023

Aktualizace č. 8 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 18. 9. 2023

Aktualizace č. 10 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 18. 9. 2023

### Územní plány

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

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

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

Změna č. 3A ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

Změna č. 3B ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, vydaná 20. 4. 2023)

Změna č. 4 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

Změna č. 5 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

Změna č. 6A ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 22. 11. 2023)

### Územně analytické podklady

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice, stav vektorových dat 2022



# 4 GRAFICKÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6B ÚP ČERNOŠICE





Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 6B ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

## Seznam výkresů

Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000



## Poučení:

.....  
místostarosta obce

.....  
starosta obce

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. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

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. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho části je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

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.