

ZMĚNA Č. 8
ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

09 / 2026

Opatření obecné povahy č. 1/2026

Změna č. 8 Územního plánu Černošice

Zastupitelstvo města Černošice příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením č. UZ-91-6/26 ze dne 24. 9. 2026

vydává

Změnu č. 8 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 a ve znění Změny č. 5 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2021 dne 9. 9. 2021, Změny č. 6A Územního plánu Černošice vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2023 ze dne 2. 11. 2023, Změny č. 6B vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2024 ze dne 6. 3. 2024 a Změny č. 7 vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2025 ze dne 1. 12. 2025.

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Černošice
datum nabytí účinnosti	14. 10. 2026
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěrevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
podpis Ing. arch. Klára Zvěrevová Digitálně podepsal Ing. arch. Klára Zvěrevová Datum: 2026.10.21 15:02:43 +02'00'	otisk úředního razítka

Změna č. 8 Územního plánu Černošice

Zadavatel: Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček

Pořizovatel: Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
odpovědná úřední osoba: Ing. arch. Klára Zvěrevová

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

Ing. arch. Marek Bečka
Digitálně podepsal Ing. arch. Marek Bečka
Datum: 2026.10.21 12:54:20 +02'00'

Obsah dokumentace

1 Textová část
a) vymezení zastavěného území 5
b) základní koncepce rozvoje území obce 5
c) urbanistická koncepce 6
d) koncepce veřejné infrastruktury 10
e) koncepce uspořádání krajiny 13
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 15
g) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 80
h) vymezení ploch a koridorů územních rezerv 81
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 81

2 Grafická část
2.1 – Výkres základního členění území 1 : 5 000
2.2 – Hlavní výkres 1 : 5 000
2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

3 Textová část Odůvodnění (samostatný sešit)

4 Grafická část Odůvodnění (samostatné listy)
4.1 – Koordinační výkres 1 : 5 000
4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Textová část Změny č. 8 územního plánu Černošice je zpracována formou **vyznačení navržených změn** do textu platného ÚP Černošice – úplného znění po změně č. 7.

a) vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 116 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k 25. 3. 2025. 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.

b) základní koncepce rozvoje území obce

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 morfologicky 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 komerčního, 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, pokud to situace v místě umožňuje. 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

Město Černošice, obec s rozšířenou působností, je součástí pražského regionu se silnými vazbami na sousední Prahu. Zároveň je součástí mikroregionu Karlštejnsko 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 nekvalitnější 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 radnicí 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 prostorami 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 zeleně. Zastavitelnost je vymezena, případně omezena, podmínkami prostorového a plošného uspořádání.

Transformační plochy 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 města (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 ulicí Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejnská a Poštovní. V území mezi ulicí 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 komerčního (OK.Q) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území využito dle platného územního plánu.

Prostor mezi ulicí Karlštejnskou a Poštovní bude centrálním smíšeným územím, kde je 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 Berounkou 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 optimalizovat a lépe přizpůsobit současným požadavkům. Mateřskou školu situovanou ve vile v ulici Topolská bude možné zrušit a objekt využít pro jiné služby městského významu, případně pro bydlení.

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

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.

Při hranici zastavěného území (v ulici Husova) je umístěno školské zařízení, určené k uspokojení potřebných kapacit v předškolním vzdělávání.

V oblasti Vráže lze nalézt plochy zastavěné množstvím staveb pro rodinnou rekreaci. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla, mnohde nepříliš 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. Transformační plochy

Transformační plochy jsou vymezeny pro prostor centra Karlštejnská, pro prostor centra Mokropsy, pro přestavbu 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. Systém veřejných prostranství

Územní plán vymezuje spojitý systém veřejných prostranství, přístupných komukoli bez omezení, který tvoří základní kostru urbánní struktury města. Veřejná prostranství mají kromě komunikační funkce (zajištění prostupnosti a dopravní obsluhy území) také funkci společenskou a rekreační (setkávání, hry dětí, procházky, posezení, apod.), která podporuje soudržnost a identitu obyvatel. Důležitou součástí veřejných prostranství je zeleň, která má environmentální a estetickou funkci. Při řešení veřejných prostranství je nutné respektovat všechny uvedené funkce (tedy nepreferovat jen funkci komunikační) a vytvářet uživatelsky přívětivé a bezpečné prostory.

Veřejná prostranství jsou samostatně vymezena plochami Veřejných prostranství všeobecných (PU), kde převažují zpevněné plochy, a plochami Zeleně parkové a parkově upravené (ZP), s převažujícími plochami zeleně. Další veřejná prostranství jsou zahrnuta do ploch Dopravy silniční DS (zejména průjezdní úseky silnic a samostatné cesty v krajině), ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných, ploch hromadného bydlení a dalších.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

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 plochách ZP (zeleň parková a parkově upravená) a ZZ (zeleň zahradní a sadová), ve formě doprovodné zeleně také v plochách PU (veřejná prostranství všeobecná). Systém sídlení zeleně je doplněn zelení v plochách bydlení, smíšených obytných a plochách občanského vybavení, a navazujícími plochami krajinné zeleně.

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

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

d) koncepce veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura je navržena v odpovídajících kapacitách pro stávající i předpokládaný počet obyvatel v následujícím období se zohledněním spádových oblastí a velkého množství celoročně užívaných rekreačních objektů.

Veřejná infrastruktura obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, zelenou 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. Přimknutím 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, Školní, Mokropeská, Slunečná, Husova, Karlštejnská).

Místní obslužné komunikace budou přednostně řešeny jako zklidněné, popřípadě alespoň s uplatněním prvků zklidňování dopravy. V rámci možností v nich bude doplňována uliční zeleň.

Cesty v krajině (lesní a polní cesty, pěší a cyklistické stezky, apod.) budou řešeny s omezeným vjezdem vozidel, s přihlédnutím k jejich funkci a významu.

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 bydlení i ostatních druhů staveb budou použity základní počty parkovacích stání dle vyhlášky, bez procentuální korekce. 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 Karlštejnská 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).

Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje svým umístěním ani parametry, proto je navržena nová lávka. Dimenze lávky umožní evakuaci obyvatel v případě záplav a bude navržena pro hladký průchod velkých vod.

1.6. Koridory pro dopravní infrastrukturu CNU.1, CNU.2, CNU.3 a CNU.4

Koridory jsou vymezeny pro nové pěší a cyklistické lávky přes řeku Berounku. Pro jejich využití stanoví územní plán následující podmínky, které mají přednost před podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, přes které příslušný koridor vede:

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)
- přístupy do vody – mola
- 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

Koncepce dopravní infrastruktury je vymezením ploch a koridorů promítnuta do výkresu č. 2.2 Hlavní výkres.

2. Technická infrastruktura

2.1. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z vlastních vrtů na severním okraji katastru města a na příjezdu od Prahy - Radotína. Hlavní přívodní řad přivádí podél stávající silnice II/115 do Černošic cca 12 l/s, tj. cca 300 000 m^3/rok z VDJ v Radotíně a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice (v ploše TU při jižním konci ulice U Vodárny).

Odtud je pitná voda přečerpávána do vodojemů VDJ Kosina I, 272,00 m n. m., 120 m^3, VDJ Kosina II, 295,00 m n. m., 80 m^3, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n. m., 2000 m^3), 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 nejníže položených míst, kde je gravitační způsob technicky

vyloučen. Kanalizačním sběračem jsou splaškové vody odvedeny do čistírny odpadních vod (plocha TO při severovýchodním okraji sídla) – dále jen „ČOV“. V případě potřeby je možnost její intenzifikace. 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 směrován 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. Doplňkovým 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 uhlí.

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.

Výrobny elektrické energie transformací slunečního záření jsou přípustné na budovách, pouze v ploše nakládání s odpady (TO) také na terénu. Výrobny elektrické energie z větru jsou nepřípustné.

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. Předpokládá se celoplošné pokrytí optickou sítí. 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.
Koncepce technické infrastruktury je vymezením ploch promítnuta do výkresu č. 2.2 Hlavní výkres.

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 je soustředěna zejména v rekonstruované budově v centru Karlštejnská. Součástí budovy je i městská knihovna a služebna městské policie.

Plochy občanského vybavení v lokalitě Vráž na konci Husovy ulice je možné využít pro vybudování základny pro zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města.

Pro potřeby předškolního vzdělávání slouží stávající MŠ Karlická, MŠ Barevný ostrov a MŠ Husova, které vyhoví i pro předpokládaný populační vývoj.

V základním školství je navrženo zvýšení kapacity školských zařízení minimálně o dvě kmenové třídy a specializované třídy.

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

Předpokládá se také rozšíření prostorů pro Základní uměleckou školu v Černošicích v rámci její stávající zahrady, a to umístěním objektu s tanečním sálem.

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.2Q), 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.

Pošta je umístěna v přístavbě rekonstruované budovy radnice a svou velikostí odpovídá 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, využíván bude především 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:

- rozšíření zimního stadionu a sokolovny v centru Karlštejnská
- úpravy fotbalového hřiště a dalších sportovních a volnočasových zařízení (např. skateparku) v ulici Na Drahách
- nový skatepark a hřiště s umělým povrchem za benzínovou pumpou

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).

e) koncepce uspořádání krajiny

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 krajinné a plochy krajinné zeleně. 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 ploch s rozdílným způsobem využití.

1. Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability

Zelená infrastruktura je na území Černošic tvořena:

- územním systémem ekologické stability, vymezeným především nad plochami Přírodními všeobecnými (NU) a plochami Vodními a vodních toků (WT),
- dalšími rozsáhlými plochami krajinné zeleně, mezi které patří plochy Lesní všeobecné (LU), Smíšené krajinné všeobecné (MU) a Zeleň krajinná (ZK), a vodním tokem Švarcavy, zařazeným do ploch Vodních a vodohospodářských všeobecných (WU),
- systémem sídelní zeleně, vymezeným v Urbanistické koncepci.

Tyto plochy umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí, území ekologicky stabilizují a jsou zásadní pro zasakování dešťových vod. Rozvoj těchto ploch bude směřovat k dosažení jejich cílových stavů, vyjádřených podmínkami využití a prostorového uspořádání.

Řešeným územím procházejí funkční i navržené 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 regionálními a lokálními biocentry:

- Po lesnatých, morfologicky členitých stráních chráněné krajinné oblasti Český kras, prochází nadregionální biokoridor 56T (terestrický). Jeho funkční součástí jsou také vložené regionální biocentrum RBC.1410a a lokální biocentra LBC.19, LBC.20 a LBC.21.
- Tok Berounky a přírodní prostředí jejích břehů sleduje nadregionální biokoridor 56V (vodní). Jeho nedílnou funkční součástí jsou regionální biocentrum RBC.056 a lokální biocentra LBC.01, LBC.02, LBC.03, LBC.04 a LBC.06.

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.

2. 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.

3. Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována.

4. 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.

5. 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 BI.1Q, BI.2Q a v plochách smíšených obytných SM.4Q, chatové osady nebudou rozšiřovány - naopak se předpokládá jejich postupný úbytek zejména v aktivní zóně podél řeky. Volné plochy budou určené 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.

6. Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou vymezeny v místech, kde v současnosti neexistuje zeleň dle stanoveného hlavního využití plochy. Jde o plochy NU (pro založení ÚSES) a plochy ZK a ZP (pro doplnění krajinné a ochranné zeleně).

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. a jsou nad mapou katastru nemovitostí zaznamenány ohraničením, barevností a označením kódem 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 případě potřeby je stanoveno také Podmíněně přípustné využití.

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

kód	název plochy s rozdílným způsobem využití
Plochy bydlení	
BI.1	Bydlení individuální - obecné
BI.1v	Bydlení individuální - původní vilová zástavba
BI.1r	Bydlení individuální - stávající řadová zástavba
BI.1Q	Bydlení individuální - v záplavovém území
BI.2	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti
BI.2v	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti, původní vilová zástavba
BI.2Q	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti, v záplavovém území
BI.3	Bydlení individuální - na okraji sídla
BI.4	Bydlení individuální - v CHKO
BI.5	Bydlení individuální - s ochranou krajinného rázu (Horka)
BI.6	Bydlení individuální - lokalita Slunečná
BI.7	Bydlení individuální - s ochranou krajinného rázu (Husova)
BI.8	Bydlení individuální - lokalita Foglarova
BH.1	Bydlení hromadné - s možností základní vybavenosti
BH.2	Bydlení hromadné - obecné
Plochy rekreace	
RI	Rekreace individuální
RI.Q	Rekreace individuální - v záplavovém území
Plochy občanského vybavení	
OV	Občanské vybavení veřejné
OV.Q	Občanské vybavení veřejné - v záplavovém území
OH	Občanské vybavení hřbitovy a církevní stavby
OS.1	Občanské vybavení sport – s možností staveb a terénních úprav
OS.2	Občanské vybavení sport - bez možnosti staveb a terénních úprav
OS.3	Občanské vybavení sport - specifické
OS.Q	Občanské vybavení sport - v záplavovém území
OK.Q	Občanské vybavení komerční - v záplavovém území
Plochy veřejných prostranství	
PU	Veřejná prostranství všeobecná
Plochy zeleně	
ZP	Zeleň parková a parkově upravená
ZZ	Zeleň zahradní a sadová
ZZ.Q	Zeleň zahradní a sadová - v záplavovém území
ZK	Zeleň krajinná
ZX	Zeleň jiná
Plochy smíšené obytné	
SM.1	Smíšené obytné městské - centrum Karlštejnská
SM.2Q	Smíšené obytné městské - zóna Černošice sever, v záplavovém území
SM.3	Smíšené obytné městské - centrum Vráž
SM.4	Smíšené obytné městské - centrum Mokropsy

kód	název plochy s rozdílným způsobem využití
SM.4Q	Smíšené obytné městské - centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM.5	Smíšené obytné městské - zóna U Koníčků
SM.6	Smíšené obytné městské - obecné
SM.7	Smíšené obytné městské - Riegrova
SM.8Q	Smíšené obytné městské – Na Vírku
Plochy dopravní infrastruktury	
DS	Doprava silniční
DX.1	Doprava jiná - parkoviště, garáže
DX.2	Doprava jiná - parkoviště pro osobní automobily
DD	Doprava drážní
Plochy technické infrastruktury	
TU	Technická infrastruktura všeobecná
TO	Nakládání s odpady
Plochy vodní a vodohospodářské	
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné
WT	Vodní a vodních toků
Plochy lesní	
LU	Lesní všeobecné
Plochy přírodní	
NU	Přírodní všeobecné
Plochy smíšené krajinné	
MU	Smíšené krajinné všeobecné
MU.Q	Smíšené krajinné všeobecné - v záplavovém území

Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu pro celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy. Tyto prvky jsou zapracovány přímo do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétně jde o: definici podkroví, maximální výšku oplocení (včetně požadavku na jeho průhlednost), maximální výšku staveb stanovenou odlišně pro různé druhy staveb v rámci jedné plochy, maximální zastavěnost hlavní stavbou, maximální plošný rozsah a výšku konkrétní lokální dominanty, maximální počet bytových jednotek ve stavbě, maximální plochu služebního bytu, maximální kapacitu staveb pro ubytování a staveb pro veřejné stravování, minimální odstup garáže od pozemku veřejného prostranství, požadavky na materiálové a barevné řešení staveb a o tvar a sklon střechy (včetně orientace jejího hřebene).

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, zdravotnictví, 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 uživatelnost) 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, chlazení, vzduchotechnika, FVE, apod..

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

Nadzemní část stavby je část stavby, vystupující výše než 0,5 m nad úroveň přiléhajícího rostlého terénu. Do zastavěné plochy nadzemní části stavby se zahrnují pouze konstrukce, ležící nad touto úrovní.

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 lodžií 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.

Nadzemní zastavěnost je poměr zastavěné plochy nadzemních částí všech staveb k celkové ploše stavebního pozemku.

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 zatravňovací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

Plocha zeleně na konstrukci je plochou, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě o tloušťce min. 40 cm, pod kterou je konstrukce stavby.

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 velkorysými 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 umisťovat 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 umisťovat 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 umisťovat 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 připuštěno pouze v ploše nakládání s odpady (TO) 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 (§ 7 odst. 2 stavebního zákona) pro reklamu a stavby pro reklamu je možné umístit jen v plochách bydlení individuálního – s možností základní vybavenosti (BI.2, BI.2v, BI.2Q), v plochách smíšených obytných městských (SM.1, SM.2Q, SM.3, SM.4, SM.4Q, SM.5, SM.6 a SM.7) a v plochách občanského vybavení komerčního – v záplavovém území (OK.Q). Zařízení pro reklamu a stavby pro reklamu můžou 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) U stožárů osvětlení sportovišť nemusí být výška stanovená v ploše s rozdílným způsobem využití dodržena, pokud osvětlení nezhorší užitné vlastnosti okolních pozemků.
8) 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.
9) 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 dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
10) 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.
11) Doprava v klidu se u staveb a zařízení požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné vyhlášky, územní plán nestanoví procentuální korekci počtu parkovacích stání. Krátkodobá a dlouhodobá parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby. U staveb veřejného občanského vybavení mohou být požadavky na krátkodobá parkovací stání vyřešeny na pozemcích veřejných prostranství.
12) 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.
13) Nové rozvody vody nelze povolit samostatně, aniž by v zásobovaném území nebyla řešena splašková kanalizace zakončená obecní ČOV, kromě lokality Na Pískách.
14) 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.
15) 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.
16) 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.
17) Trafostanice musí mít elektrické zařízení nad úrovní záplavy Q 100.
18) 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.
19) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
20) V nezastavěném území se nesmí umisťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě cyklistických stezek), které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.
21) Podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem jsou závazné pro umisťování nové zástavby a změny dokončených staveb. Tyto podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba musí řídit již platnou regulací dle územního plánu.
22) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:

- DS | doprava silniční
- DX.1 | doprava jiná – parkoviště, garáže
- DX.2 | doprava jiná – parkoviště pro osobní automobily
- DD | doprava drážní
- TU | technická infrastruktura všeobecná
- TO | nakládání s odpady
- PU | veřejná prostranství všeobecná

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

23) 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.

24) 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.

25) 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.

26) Není-li v regulaci pro konkrétní plochu stanoveno jinak, jsou ve všech plochách nepřípustné na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela a dalších pozemkových parcelách zpravidla pod společným oplocením tvořících souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku, stavby pro bydlení do 80 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení (viz příloha č. 2 stavebního zákona).

BI.1 | Bydlení individuální – obecné

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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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

BI.1v | Bydlení individuální – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m^2, 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^2, 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

BI.1r | Bydlení individuální – 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^2, 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^2, 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

BI.1Q | Bydlení individuální – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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.

BI.2 | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti

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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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

BI.2v | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti, 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m^2, 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^2, 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
- 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

BI.2Q | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti, 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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 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.

BI.3 | Bydlení individuální – 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^2 na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BI.3
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1100 m^2 na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BI.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 můžou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- ~~vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).~~
- 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

BI.4 | Bydlení individuální – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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

BI.5 | Bydlení individuální – s ochranou krajinného rázu (Horka)

Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BI.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 BI.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

BI.6 | Bydlení individuální – 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).~~
- 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 nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- minimální velikost nově vymezovaného stavebního pozemku určeného pro bydlení, rekreaci nebo občanské vybavení je 1000 m^2
- 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 můžou 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

BI.7 | Bydlení individuální – s ochranou krajinného rázu (Husova)

Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BI.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
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachovat v maximálním rozsahu porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů).
- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je celá jednotlivá plocha BI.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)

BI.8 | Bydlení individuální – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1800 m^2, 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^2, 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 můžou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- 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

BH.1 | Bydlení hromadné – s možností základní vybavenosti

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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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
- 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

BH.2 | Bydlení hromadné – obecné

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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, 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
- na pozemku stavby budou prostory pro kontejnerová stání

RI | Rekreace individuální

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 nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- 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

RI.Q | Rekreace individuální – 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 umisťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na likvidaci odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky s možností uzavření při záplavových stavech proti vyplavení, umístěné co nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- má-li být stavba napojena na veřejný vodovodní řad, musí být také napojena na veřejnou kanalizaci

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

OV | Občanské vybavení veřejné

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, popřípadě integrace těchto zařízení do stavby hlavního využití
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m^2
- 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 20~~25~~ % z celkové plochy pozemku; požadavek na podíl zeleně nemusí splňovat pozemky areálů služeb technického charakteru (hasičská zbrojnice, technické služby apod.)
- 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 dle hlavního využití~~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
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (hasičská věž, zvonice, apod.)
- Podmínky pro stavby dle přípustného využití~~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
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (konstrukce na sušení hadic, osvětlovací stožár, apod.)
  - ~~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) tohoto opatření obecné povahy uvedeno konkrétní určení (konkrétní druh) veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (například mateřská škola), nelze v této funkční ploše umisťovat 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.

OV.Q | Občanské vybavení veřejné – 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, popřípadě integrace těchto zařízení do stavby hlavního využití
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m^2
- 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 20~~25~~ % z celkové plochy pozemku; požadavek na podíl zeleně nemusí splňovat pozemky areálů služeb technického charakteru (hasičská zbrojnice, technické služby apod.)
- 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 dle hlavního využití~~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
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (hasičská věž, zvonice, apod.)
- Podmínky pro stavby dle přípustného využití~~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
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (konstrukce na sušení hadic, osvětlovací stožár, apod.)
  - ~~maximální výška vedlejších staveb je 5 m.~~
- trafostanice musí být umisťovány 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.

OH | Občanské 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^2
- 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 %

OS.1 | Občanské vybavení sport – s možností 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
- 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^2.
- 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.

OS.2 | Občanské vybavení sport – bez možnosti 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

OS.3 | Občanské vybavení sport – specifické

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
- 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^2.
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci.

OS.Q | Občanské vybavení sport – 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 – MU | smíšené krajinné všeobecné)
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky
- nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- 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 umisťovány 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.

OK.Q | Občanské vybavení komerční – 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^2
- 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^2, 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^2
- 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
- stavební pozemky musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně a šířkově odpovídající plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- trafostanice musí být umisťovány 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.

PU | Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pítek, kašen, pomníků, apod.),
- 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.,
- veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné.

Přípustné využití:

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě,
- stavby informačních systémů, dopravního značení,
- drobná architektura a mobiliář,
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad),
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- stavby a využití, které neodpovídají hlavnímu nebo přípustnému využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- liniové komunikační prostory (komunikace i samostatné chodníky) budou vybaveny pásy zeleně, pokud možno oboustranně

ZP | Zeleň parková a parkově upravená

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 oddych a rekreaci, cyklistické stezky, plochy pro neorganizovaný sport
- stavby a plochy pro údržbu dané plochy
- dětská hřiště, pískoviště, drobné sportovní prvky (např. cvičební), oplocení nezbytné pro fungování těchto zařízení, lavičky a další mobiliář, 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

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 %

ZZ | Zeleň zahradní a sadová

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.)

ZZ.Q | Zeleň zahradní a sadová – 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^2 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.

ZK | Zeleň krajinná

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
- nezpevněné plochy pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, herní prvky, lavičky a další mobiliář, apod.)
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)
- udržovací práce u stávajících staveb

Podmíněně přípustné využití:

- následující stavby je možno umisťovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody), které stavby omezují nebo vylučují:
  - 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)

Nepřípustné využití:

- 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.

ZX | Zeleň jiná

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 úrovní 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 umisťovány 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.)

SM.1 | Smíšené obytné městské – centrum Karlštejnská

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 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.2Q | Smíšené obytné městské – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- trafostanice musí být umisťovány 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.

SM.3 | 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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^2 plochy hlavní stavby tak, že maximální výška hlavní stavby bude 17,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.4 | Smíšené obytné městské – centrum Mokropsy

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím podlaží přístupného z úrovně přilehlého veřejného prostranstvípřízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy za podmínky, že jejich podlaží přístupné z úrovně přilehlého veřejného prostranstvípřízemí 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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 %
- zastavěnost podzemní částí hlavní stavby lze zvýšit až na 80 % za podmínky, že alespoň 25% stavebního pozemku bude řešeno jako veřejné prostranství a zároveň nadzemní zastavěnost hlavní stavbou nepřekročí 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně nemusí být splněn v případě, že alespoň 25% stavebního pozemku bude řešeno jako veřejné prostranství a zároveň součet ploch zeleně a ploch zeleně na konstrukci neklesne pod 20 %
- 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
- v ploše na rozhraní ulic Dr. Janského a Ke Hřišti je nad třetím nadzemním podlažím přípustné ustupující podlaží a nárožní lokální dominanta celkem nad max. 25 % nadzemní části hlavní stavby tak, že maximální výška hlavní stavby nepřekročí 15 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.4Q | 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- trafostanice musí být umisťovány 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.

SM.5 | Smíšené obytné městské – 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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

SM.6 | Smíšené obytné městské – obecné

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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, 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^2, 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.7 | Smíšené obytné městské – Riegrova

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 m2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m2, 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 m2, 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
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.8Q | Smíšené obytné městské – Na Vírku

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby
- stavby pro obchodní prodej, nerušící služby a drobnou nerušící výrobu

Přípustné využití:

- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě
- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stravování, ubytování a administrativa jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména rušivá výroba, 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, nebo které obsahují 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^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, 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
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- v ochranném pásmu vodního zdroje I. stupně je nepřípustné umisťování budov a zvětšování rozsahu zpevněných ploch
- 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
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody; směrem do volné krajiny musí být oplocení řešeno jako průhledné
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter na přechodu sídla do krajiny, ve kterém jsou jednotlivé stavby mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

DS | Doprava silniční

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 pítek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- 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

DX.1 | Doprava jiná – parkoviště, garáže

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

DX.2 | Doprava jiná – 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)

DD | Doprava 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.).

TU | Technická infrastruktura všeobecná

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 umisťovány 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.

TO | Nakládání s odpady

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)
- výrobny elektrické energie transformací slunečního záření, umístěné na budovách i na terénu
- u rekultivovaných ploch: mobiliář a další podobné prvky, které zvyšují využitelnost plochy, oplocení pro zajištění funkčnosti
- 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 umisťovány 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.

WU | Vodní a vodohospodářské všeobecné

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.

WT | Vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- vodní toky a přirozené vodní plochy samostatně vymezené v souvislosti s ochranou přírody a se zajištěním ekologické kostry území tvořené prvky 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 neintenzívní 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
- související přírodní plochy

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 struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů

Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustné stavby a činnosti nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod

LU | Lesní všeobecné

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^2 a krmelce do 30 m^2
- 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

NU | Přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- plochy přírodní samostatně vymezené za účelem ochrany přírody a zajištění ekologické kostry území, tvořené prvky 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.

Podmíněně přípustné využití:

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, pouze pokud není v rozporu s přírodním charakterem plochy a nenaruší hlavní využití
- rekreační využití vyjma pobytové rekreace, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území
- umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody liniových staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití, přičemž přes prostory biocenter lze vést pouze pěší a cyklistické cesty. 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, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- umisťování staveb s výjimkou výše uvedených
- vynětí pozemků z pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)
- oplocování pozemků
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu
- změny vodního režimu
- produkční činnosti
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzívní 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.).

MU | Smíšené krajinné všeobecné

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 oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, herní prvky, lavičky a další mobiliář, přístřešky, apod.); oplocení nezbytné pro fungování těchto zařízení je přípustné pouze bez pevných základů a jen v plochách navazujících na stávající zástavbu
- 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

MU.Q | Smíšené krajinné všeobecné – 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 oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, herní prvky, překážky a agility pro psy, lavičky a další mobiliář, přístřešky, apod.), oplocení pro zajištění funkčnosti
- 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^2
- 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^2

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.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

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.

kód	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura	
VD.1	Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati)
VD.2	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - navrhovaná komunikace V Habřinách
VD.3	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - rozšíření mostu nad železniční tratí (ulice Slunečná)
VD.4	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - komunikace a náměstí v centru Černošic Karlštejnská včetně autobusového terminálu (parkoviště, podzemní garáže včetně garáží pro stavby centra, apod.)
VD.5	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
VD.6	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - nová obslužná komunikace podél železniční trati
VD.7	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 železnicí
VD.8	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh propojení Radotínská - Kazínská
VD.9a	Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště
VD.9b	Řešení lokální dopravní závady na ulici Zdeňka Lhoty – optimalizace trasy, úprava rozhledových poměrů
VD.10	Úprava situování cyklostezky (2 lokality)
VD.11	Úprava situování cyklostezky
VD.12	Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého
VD.k1	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k2	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k3	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k4	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
Technická infrastruktura	
VT.1	Vodní zdroj Černošice
VT.2	Suchý poldr při ulici Na Poustkách
Občanské vybavení	
VO.1	Hřbitov Vráž
~~VO.2~~	~~Integrovaný záchranný systém Vráž - Hasičská zbrojnice, cvičiště hasičského záchranného sboru a policie, civilní ochrana obyvatelstva + havarijní systém / technické služby města, případně sběrný dvůr~~
VO.3	Mateřská škola Karlická Černošice
Zelená infrastruktura	
VZ.1	Parková plocha kolem lokality Vápenice - dolní
VZ.2	Parková plocha kolem lokality Vápenice - horní
VZ.3	Parková plocha lokalita Na Koutech - jih
VZ.4	Parková plocha lokalita Na Koutech - sever
VZ.5	Parkové plochy u hřbitova Vráž

kód	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Snižování nebezpečí v území	
VN.1	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 ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva se stanovuje pro:

- R.DS – 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).
- R.OH – plochu hřbitova, podmínka prověření se nestanovuje.
- R.PU1 – realizaci podjezdu železniční trati ulicí Dr. Janského včetně přilehlých úseků této komunikace pro napojení okolních komunikací a nemovitostí. Podmínkou prověření je zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie).
- R.PU2 – realizaci propojení ulic Javorová a V Habřinách, podmínka prověření se nestanovuje.

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

Textová část Změny č. 8 územního plánu Černošice obsahuje 81 stran formátu A4. Grafická část obsahuje tyto tři výkresy:

2.1 Výkres základního členění území
2.2 Hlavní výkres
2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Poučení:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze 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.

Mgr. Filip Kořínek
starosta města

Mgr. Filip Kořínek

Digitálně podepsal Mgr. Filip Kořínek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-00241121, o=Město Černošice, ou=549, cn=Mgr. Filip Kořínek, sn=Kořínek, givenName=Filip, serialNumber=P49683, title=starosta
Datum: 2026.10.22 08:31:11 +02'00'