



REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

Odůvodnění

Veronika Šindlerová + plánovači

Červen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Černošice

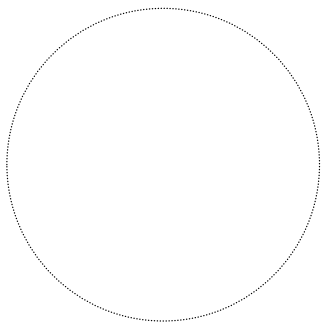
datum nabytí účinnosti regulačního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

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

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Město Černošice

Karlštejská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

Určený zastupitel:

Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města Černošice

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

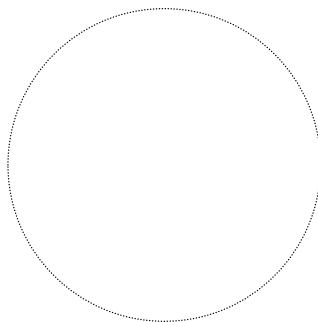
Karlštejská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

ZPRACOVATEL:

Veronika Šindlerová + plánovači

Zodpovědná projektantka:

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



Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.,
autorizovaná architektka pro obor územní plánování
(urbanismus, regulace, dopravní infrastruktura, koordinace)

Ing. arch. Kateřina Kurešová (urbanismus)

Ing. Václav Hofman (grafická část v GIS)

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

OBSAH

Textová část

A	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu	6
B	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	7
C	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
D	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací	14
E	Vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu	25
F	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	30
G	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	42
H	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	43
I	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	46
J	Seznam použitých zkratk	47

Grafická část

II.1	Koordinační výkres	1:2 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:5 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:2 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem po projednání regulačního plánu.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále jen „RP Radotínská“ anebo jen „RP“) s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** RP rozvíjí ekonomický potenciál části města Černošice kolem ulice Radotínská. RP stanovuje podrobnou regulaci usměrňující rozvoj primárně ekonomických aktivit podél ulice Radotínská, a to například stanovením povinnosti umístění aktivní parteru ve všech přízemích budov lemujících ulici a přípustností dalšího rozvoje areálů obchodu a komerčních služeb.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje území je podpořený stanovením požadavku na vymezení pozemku pro vzdělávání v rámci bloku C. Kromě toho pak vytváří podmínky pro možnost umístění sportovních zařízení v blocích E, F a G. V blocích A, B, D a E je územním plánem připuštěn i rozvoj obytné funkce.

Environmentální pilíř nehraje v řešení RP zásadní význam, protože RP je zpracován v rozsahu zastavěného území a stanovuje čistě podmínky pro usměrnění revitalizace celého území. Zásadní je však stanovení požadavků na umístění stromořadí a alejí ve vybraných ulicích, čímž vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti, biodiverzity a odolnosti tohoto území před nežádoucím přehříváním.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

RP požadavek splňuje. Komplexnost řešení byla zajištěna zohledněním pozice města Černošice v sídelní struktuře. Vzhledem k poloze města v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy byly v řešeném území, v souladu s ÚP Černošice, vytvořeny podmínky možný další rozvoj obytné funkce. Rozvoj obytné funkce je ovšem v RP doplněn taxativním požadavkem na rozvoj ekonomických aktivit podél prakticky celé ulice Radotínské, a to v minimálním rozsahu formou aktivních parterů ve všech budovách lemujících ulici Radotínskou. Připuštěn je však i rozvoj celých areálů komerční vybavenosti, stejně jako například sportovních areálů. Pamatováno je rovněž na požadavek na umístění pozemku pro vzdělávání v bloku C.

Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, při zvážení všech rizik vyplývajících z mixu funkcí, zároveň tak, aby umožňovala i adekvátní doplnění dalších funkcí v tomto typickém smíšeném území, kde se vedle sebe přirozeně rozvíjí bydlení a nebytové funkce. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby usměrnění zástavby podél Radotínské ulice přispělo k vytvoření důstojného a reprezentativního a přitom živého a atraktivního vstupu do města Černošice ve směru od hlavního města. Stanovená prostorová regulace směřuje k využití prvků moderní architektury odpovídající postavení města Černošice v sídelní struktuře jakožto zázemí Prahy s převažujícím městským a příměstským charakterem zástavby.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

RP požadavek splňuje. Důvodem ke zpracování RP je zajistit prostřednictvím podrobně stanovené prostorové regulace staveb na pozemcích předpoklady pro možný vznik důstojného a reprezentativního a přitom živého a atraktivního vstupu do města Černošice ve směru od hlavního města.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ

jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

RP požadavek splňuje. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

Hledisko ochrany nezastavěného území je pro RP irelevantní, neboť celé řešené území regulačního plánu se nachází v zastavěném území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Černošice v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Tak byl zajištěn především návrh obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, která navazuje na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury města. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu RP Radotínská s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

RP požadavek splňuje. Řešení RP plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území města. RP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP SO ORP Černošice. RP zároveň respektuje již dříve projednaný ÚP Černošice, pouze zpřesňuje jeho požadavky na výstavbu v řešeném území. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

RP požadavek splňuje. RP respektuje koncepci využití a rozvoje území stanovenou v ÚP Černošice, kterou rozvádí podrobným řešením zejména podmínek pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích v rámci obslužné části města určené k zásadní intenzifikaci a revitalizaci. Pro tuto část města stanoví RP jednoznačnou síť veřejných prostranství jako základ kostry systému veřejné infrastruktury, zahrnující vedle sítě veřejných prostranství také prostor pro komunikační síť a síť technické infrastruktury.

Veškerá regulace je v rámci RP navržena v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného.

Podmínky prostupnosti území jsou zajištěny vymezením pozemku veřejného prostranství, v kombinaci s podmínkami veřejné pěší prostupnosti napříč blokem G. Tím jsou vytvořeny podmínky pro zajištění veřejné pěší prostupnosti mezi ulicí Radotínskou a nábřežím řeky Berounky.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

RP požadavek splňuje. RP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území, podkladů obsahujících vyhodnocení relevantních systémů veřejné infrastruktury, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů a záměrům vlastníků pozemků v řešeném území i v jejím okolí. Nedílnou součástí zpracování a pořízení RP je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, se kterými je dle procesních pravidel daných stavebním zákonem řádně projednán.

Veškerá regulace je v rámci RP navržena v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného.

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

RP požadavek splňuje. Předmětem RP Radotínská je stanovení vybraných urbanistických, architektonických, estetických a funkčních požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, zásadní důraz je přitom kladen na usměrnění staveb na pozemcích, a to s cílem kultivace, humanizace a zatraktivnění ulice Radotínská na severovýchodním vjezdu do města Černošice.

Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vzniklo kultivované a reprezentativní prostředí vstupu do města. Stanovená prostorová regulace směřuje k využití prvků moderní architektury odpovídající postavení města Černošice v sídelní struktuře jakožto zázemí Prahy, s převažujícím městským a příměstským charakterem zástavby.

V návaznosti na platný ÚP Černošice je vymezená spojitá a hierarchizovaná síť veřejných prostranství, která zajišťuje primárně maximální možnou pěší prostupnost řešeným územím a také soustavu veřejně přístupných a neoplocených ploch sportu (bloky E a F a částečně G) pro každodenní rekreaci místních obyvatel.

- e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*

RP požadavek splňuje. Veškerá regulace je v rámci RP navržena v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného a zajišťuje maximálně efektivní využití již zastavěného a již urbanizovaného území.

- f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce) a klimatické cíle státu,*

RP požadavek splňuje. RP nikterak nezpřesňuje podmínky umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů nad rámec platného ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, například ve formě velké fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

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

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

- h) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*

RP požadavek splňuje. Pro každý blok v řešeném území je upřesněna regulace využití a zvláště pak prostorová regulace zástavby. Vůči okolnímu území byly vyhodnoceny všechny vazby, především tak byla zohledněna návaznost na sousedící nábřeží řeky Berounky a cyklostezky podél Berounky a dále pak byly zohledněny dopravní vazby na centrum města, jakož i kontext plánované přeložky silnice II/115 a také přeložky železniční trati Praha-Beroun.

- i) *stanovovat pořadí provádění změn v území,*

V rámci zpracování byla prověřena potřeba stanovení etapizace a bylo vyhodnoceno, že její stanovení není v daném případě již urbanizovaného území určeného k prosté revitalizaci potřebné.

- j) *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Černošice v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Koordinace veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, zejména pak procesu společného jednání, z něhož vyplynuly některé dílčí úpravy řešení regulačního plánu

s ohledem na veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny, konkrétně ochrany lokality výskytu zvláště chráněného druhu koniklece lučního českého.

k) *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*

RP požadavek splňuje. Regulační plán reflektuje veřejně prospěšné stavby vymezené v platném ÚP Černošice, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje. Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace regulační plán nevymezuje.

l) *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*

m) *uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*

RP požadavek splňuje. Řešení RP je omezeno pouze na vytvoření podmínek pro dosažení vybraných veřejných zájmů. Podmínky adaptace na klimatickou změnu jsou pro plochy v daném území stanovené v platném ÚP a regulační plán je pouze potvrzuje a nijak nemění. Nad rámec územního plánu pak RP pro zvýšení retenční schopnosti území stanovuje povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

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

RP požadavek splňuje. RP zajišťuje, že bude možné všechny vymezené pozemky v jeho řešeném území napojit na síť stávajících místních komunikací v sídle a na stávající liniové systémy technické infrastruktury. Tím zajišťuje hospodárné využívání veřejné infrastruktury na území města.

o) *vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*

RP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení RP nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

p) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezením zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*

Pro detailní řešení výstavby dílčího obytného souboru na území města Černošice je toto ustanovení irelevantní.

q) *určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*

V rámci zpracování RP nebyla identifikována potřeba asanačních či rekultivačních zásahů v řešeném území.

r) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*

Ustanovení je pro RP irelevantní, neboť jeho řešení se netýká nezastavěného území, ani žádných přírodních zdrojů.

s) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

RP požadavek splňuje. RP nenavrhuje žádné záměry, které by představovaly potenciální negativní vlivy na životní prostředí a proto řešení RP nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

RP Radotínská je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 stavebního zákona (vyhodnocení viz kapitoly B.1. a B.2 ↑).

V souladu s § 25 stavebního zákona je pořizovatelem RP Radotínská Obecní úřad obce s rozšířenou působností.

V souladu s § 85 odst. 1 stavebního zákona RP Radotínská stanovuje vybrané podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a

technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

V souladu s **§ 85 odst. 2 stavebního zákona** RP Radotínská dále stanovuje uliční a stavební čáry, odstupy staveb od vybraných hranic pozemků, vybraná výšková omezení či naopak minimální požadované výšky, vybrané požadavky na objem a tvar staveb, určení částí bloků, které mohou či naopak nesmí být zastavěny, jakož i zastavitelnost pozemků dalšími stavbami a podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

RP Radotínská nevymezuje územní systém ekologické stability, neboť v rámci řešeného území není v územním plánu vymezený.

V souladu s **§ 86 odst. 1 stavebního zákona** je RP Radotínská pořízen a vydán pro řešené území, o němž rozhodlo zastupitelstvo města Černošice.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 2 stavebního zákona** RP Radotínská nevymezuje žádné další veřejně prospěšné stavby nad rámec již vymezených v platném ÚP, které regulační plán plně respektuje a není s nimi v žádné kolizi.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 3 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezení záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 4 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezení záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Podmínky stanovené v RP Radotínská byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily i bez nutnosti dalšího zpřesnění či prověření formou soutěže.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 5 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezení stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 6 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Bylo vyhodnoceno, že řešené území není tak rozsáhlé, aby bylo nutné jeho stavební využití etapizovat. Podmínky stanovené v RP (v kombinaci s podmínkami uvedenými v ÚP) byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily.

V souladu s **§ 155 stavebního zákona** je RP Radotínská zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019 v oboru územní plánování.

Při projednávání jednotlivých fází RP Radotínská je postupováno v souladu s **§ 87 a násl. stavebního zákona**.

V souladu s **§ 72 odst. 2 stavebního zákona** obsahuje RP Radotínská textovou část (regulační plán + odůvodnění regulačního plánu) a grafickou část (1 výkres RP Radotínská a 3 výkresy odůvodnění RP Radotínská).

Obsah RP Radotínská i obsah odůvodnění RP Radotínská plně odpovídají **příloze č. 9 zákona č. 283/2021 Sb.**

B.3.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb.

V souladu s **§ 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) vymezuje RP Radotínská dostatečně velké pozemky pro umístění budov s nároky na parkování, aby na nich mohla být umístěná rovněž i parkovací stání v kapacitě dle Přílohy č. 1 k vyhlášce. Plošná a prostorová regulace pro tyto pozemky přitom připouští umístění parkovacích stání na předemných pozemcích. V rámci pozemku veřejných prostranství ulic jsou regulačním plánem stanovené požadavky na umístění parkovacích stání pro návštěvníky s tím, že přesnou kapacitní potřebu nelze ve fázi regulačního plánu stanovit, neboť regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky pro konkrétní využití, z nichž by bylo možné dovodit potřebné kapacity.

V souladu s **§ 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** stanoví RP Radotínská takové podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků, které umožní požadované hospodaření se srážkovými vodami ze všech navržených staveb. V rámci ulice Radotínská je pan požadované umístění zasakovacího pásu na srážkové vody v šířce min. 3,0 m.

Všechny hlavní pozemní komunikace vedoucí na pozemky pro bydlení (s tím, že ve většině území se předpokládá umístění spíše bytových domů než rodinných domů) jsou v RP Radotínská navrženy jako obousměrné a veřejná prostranství, jichž jsou tyto pozemní komunikace součástí, mají proto ve všech případech šířku min. 12,0, jak stanoví **§ 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.**

V souladu s **§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství bezpečný pohyb chodců.

V souladu s **§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** je v ulicích, kde je požadavek na umístění stromořadí, navržen profil dostatečně široký, aby v něm bylo možné umístit výsadbový pás alespoň v šíři 2,5 m, tedy více než 1,0 m.

V souladu s **§ 9 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství požadovanou koordinaci sítí technické infrastruktury. Profily ulic jsou navržené dostatečně široké na to, aby bylo možné splnit okrajové požadavky pro jednotlivé úseky profilů ulic a současně byla zajištěna normová prostorová koordinace sítí technické infrastruktury.

B.3.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Struktura standardizovaných částí a jevů regulačního plánu, jakož i struktura předávaných dat a metadat regulačního plánu, odpovídají požadavkům na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedeným v **§ 10 odst. 1 až 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“).

V souladu s **§ 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** je doložen doklad z elektronického nástroje prokazující soulad datové části regulačního plánu s jednotným standardem:

PROTOKL Z KONTROLNÍHO NÁSTROJE BUDE DOLOŽEN PŘED VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.

V souladu s **§ 34 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** obsahuje RP Radotínská dosud jediný standardizovaný jev, a to řešené území.

V souladu s **§ 34 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu odpovídá příloze č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.1. Společné jednání o návrhu Regulačního plánu Radotínská

Kapitola bude doplněna pořizovatelem po ukončení společného jednání.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Politikou územního rozvoje ČR

Dne 20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena **Politika územního rozvoje ČR** (dále jen PÚR ČR). Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 schválena **Aktualizace č. 1** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena **Aktualizace č. 2** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena **Aktualizace č. 3** PÚR ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena **Aktualizace č. 5** PÚR ČR. Dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena **Aktualizace č. 4** PÚR ČR. Dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena **Aktualizace č. 6** PÚR ČR. Dne 7. února 2024 byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena **Aktualizace č. 7** PÚR ČR. Dne 29. 1. 2025 byla Usnesením vlády ČR č. 64/2025 schválena **Změna č. 9** PÚR ČR. Dne 27. 8. 2025 byla Usnesením vlády ČR č. 633/2025 schválena **Změna č. 8** PÚR ČR. (dále jen „PÚR ČR“).

Dle § 70 odst. 3 stavebního zákona je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu musí být také RP Radotínská s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 v souladu.

Předmětem řešení RP Radotínská je koordinace a usměrnění výstavby pouze v malém území města Černošice určeném k revitalizaci. Z toho důvodu jsou pro jeho řešení relevantní pouze vybraná ustanovení PÚR ČR. Vyhodnocení souladu RP Radotínská s vybranými ustanoveními PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým ustanovením PÚR ČR (*uvedena kurzívou modře*):

D.1.1. Celostátní priority

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

RP požadavek splňuje. Řešené území je vymezené v celém rozsahu v zastavěném území a je určeno k revitalizaci. V rámci řešeného území samotného se nenachází žádné **přírodní hodnoty**, avšak součástí řešení regulačního plánu je zajištění ochrany přírodních hodnot, které se nacházejí v okolí řešeného území. Jedná se zejména o krajinnou dominantu vrchu Horka, RP chrání zachování výhledů na Horku z cyklostezky podél Berounky. Současně RP zajišťuje ochranu břehů Berounky před nežádoucí zástavbou v bezprostřední blízkosti cyklostezky a nábřeží řeky, které si dodnes zachovává přirozený přírodní charakter.

V řešeném území nebyly identifikovány žádné **kulturní hodnoty**.

Regulační plán chrání prakticky všechny přítomné civilizační hodnoty, zejména stávající železniční trať, stávající cyklostezky podél Berounky, jakož i stávající komunikační systém tvořený zejména silnicí II/115 a chrání rovněž veškerá přítomná zařízení technické infrastruktury. Regulační plán totiž nenavrhuje žádné změny v trasování existujících komunikací a ulic, pouze stanovuje vybrané okrajové podmínky pro jejich revitalizaci, humanizaci a kultivaci.

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

RP požadavek splňuje. RP stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení a občanské vybavením, a podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích takovým způsobem, aby umožnil v řešeném území **přiměřený mix jednak různých funkcí, ale i různých forem bydlení**. Tím je naplněn požadavek, aby se budoucí obyvatelé řešeného území rekrutovali z širšího spektra socio-ekonomických vrstev

obyvatel a nedošlo tak k nežádoucí sociální segregaci obyvatel náležejících k pouze jedné úzké socio-ekonomické vrstvě.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

RP požadavek splňuje. RP nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Primární funkce řešeného území je v souladu s ÚP Černošice obslužná, v kombinaci s významným zastoupením obytné funkce, zejména pak v jižní části řešeného území. Je dokonce stanovena povinnost vymezení pozemku pro vzdělávací zařízení, a to v bloku C, kde je plánováno umístění gymnázia Středočeského kraje. Regulace celého území vychází ze základní premisy, že se má jednat o důstojné a kultivované obslužné zázemí města Černošice, nikoli však o městskou periferii se zanedbanou a chaotickou urbanistickou strukturou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

RP požadavek splňuje. Návrh regulace řešeného území reflektuje jeho celoměstský význam. Regulace vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Regulace zohledňuje časový průběh připravovaných klíčových infrastrukturních záměrů v území, konkrétně přeložky silnice II/115 či rekonstrukce a přeložky železniční trati, na něž je vázaná například revitalizace a zklidnění jižního úseku ulice Radotínská atp.

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

RP požadavek splňuje. RP stanoví v řešeném území podmínky pro revitalizaci do podoby hlavního obslužného centra města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Tím vytváří předpoklady pro zvýšení významu Černošic jako významného centra osídlení v zázemí hlavního města.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

RP požadavek splňuje. Samotným smyslem pořízení RP je návrh intenzifikace a komplexní revitalizace území okolo ulice Radotínská. RP stanovuje požadavky na zahuštění zástavby okolo ulice Radotínská a vytváří podmínky pro možné další dostavby a přestavby tak, aby řešené území bylo využité výrazně intenzivněji, než dnes a aby tak byl naplněn využití jeho polohový a prostorový potenciál.

- (20) *chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

RP požadavek splňuje. Území řešené regulačním plánem leží celé v zastavěném území a cílem regulace je vytvoření podmínek pro žádoucí intenzifikaci využití celého území. Tím jsou vytvořené podmínky pro ochranu volné nezastavěné krajiny a před nežádoucím rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor nových záborů ZPF, cenných biotopů atp.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*
- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

RP požadavek splňuje. Území řešené regulačním plánem leží celé v zastavěném území a cílem regulace je vytvoření podmínek pro žádoucí intenzifikaci využití celého území. Řešení regulačního plánu tak nijak nezasahuje do sféry volné nezastavěné krajiny a nemůže tak ani mít vliv na migrační prostupnost krajiny atp. Stejně tak nenavrhuje regulační plán změnu využití veřejně přístupné zeleně na jiné funkce, naopak důsledně chrání například břehové pásmo řeky Berounky před zastavěním.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.*

RP požadavek splňuje. Vymezení bloků v rámci RP respektuje současné trasování páteřní cyklostezky podél řeky Berounky. Vyloučením jakékoli výstavby v perimetru 10 m od osy stezky vytváří regulační plán mimo jiné podmínky zaručující bezpečnost užívání stezky.

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

RP požadavek splňuje. Regulační plán vytváří odpovídající plošné podmínky pro přeložku současného průtahu silnice II/115 jižní částí ulice Radotínské a umožňuje tak následné zklidnění a kultivaci příslušného úseku ulice.

S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezení nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).*

RP požadavek splňuje. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.*

Priorita se netýká řešeného území, kde nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retenční schopnosti srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

RP požadavek splňuje. Řešení RP je omezeno pouze na vytvoření podmínek pro dosažení vybraných veřejných zájmů. Podmínky adaptace na klimatickou změnu jsou pro plochy v daném území stanovené v platném ÚP a regulační plán je pouze potvrzuje a nijak nemění. Nad rámec územního plánu pak RP pro zvýšení retenční schopnosti území stanovuje povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

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

RP požadavek splňuje. Území řešení v RP leží celé v zastavěném území a RP vytváří podmínky pro možnou intenzifikaci využití tohoto již urbanizovaného území. RP tak nevymezuje žádnou novou zastavitelnou plochu.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

RP požadavek splňuje. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. RP vytváří primárně podmínky pro možné umístění gymnázia Středočeského kraje, u něhož se předpokládá dojízdka studentů i zaměstnanců ze širšího spádového regionu.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

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

RP požadavek splňuje. RP vytváří podmínky pro komplexní revitalizaci území podél ulice Radotínská. Především jednoznačně definuje strukturu veřejných prostranství a stanovením vybraných podmínek pro jednotlivé úseky ulic a uzlových prostorů předurčuje jejich charakter. Vyvíjí také podmínky pro vznik nového náměstíčka okolo křížení ulice Radotínská s přeložkou silnice II/115. V bloku C stanovuje RP podmínku umístění vzdělávacího zařízení, optimálně se pak počítá s umístěním gymnázia Středočeského kraje.

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

RP požadavek splňuje. RP dbá na zajištění prostupnosti řešeným územím pro chodce a cyklisty a dbá na návaznost navržené sítě pozemních komunikací na stávající komunikace v navazujícím území. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. RP vytváří primárně podmínky pro možné umístění gymnázia Středočeského kraje, u něhož se předpokládá dojíždka studentů i zaměstnanců ze širšího spádového regionu.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

Tím přispívá k využití více druhů dopravní obsluhy území, nejen s využitím osobních automobilů, ale i pěšky či na kole.

(30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

RP požadavek splňuje. Vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, které je napojené na všechny systémy technické infrastruktury, nezabývá se RP podrobnější regulací technické infrastruktury.

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

RP požadavek splňuje. RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území v intencích regulace obsažené v platném ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.

D.1.2. Sídlní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli obecných úkolů pro územní plánování stanovených pro rozvojovou oblast republikového významu v PÚR ČR jsou kraje, nikoliv samotné město Černošice.

D.1.3. Specifické oblasti

Město Černošice se nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. S cílem eliminace negativních projevů změny klimatu, zejména pak sucha, stanovuje RP povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

Město Černošice se dále nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a také SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**. RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území, v intencích regulace obsažené v platném ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů

D.1.4. Záměry dopravní infrastruktury

Územím města Černošice, po okraji území řešeného v regulačním plánu, prochází koridor celorepublikového významu pro zkapacitnění železniční trati v úseku Beroun-Praha. Tento koridor je zpřesněný v rámci platného ÚP Černošice jako koridor pro drážní dopravu (DD) T.1 . RP tento koridor respektuje a v jeho rozsahu připouští výhradně umístění staveb pro dopravní infrastrukturu.

D.1.5. Záměry technické infrastruktury a související záměry

Na území města Černošice se nenachází žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

D.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území města Černošice se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

D.2. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Územním rozvojovým plánem

Dne 28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválen **Územní rozvojový plán** (dále jen "První ÚRP"). Tento První ÚRP převzal ze zásad územního rozvoje (dále také „ZÚR“) nepřezkoumatelné nadregionální územní systémy ekologické stability (dále také „ÚSES“) a záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR a obsažené v politice územního rozvoje (dále také „PÚR“), které dosud nebyly dokončeny a u kterých marně uplynula lhůta pro jejich přezkum.

Dle přechodného ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona platí, že pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Z uvedeného vyplývá, že vydaný První ÚRP není ve smyslu § 73 odst. 3 doposud pro obsah Regulačního plánu RP Radotínská závazný.

D.3. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Rakovník jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání 8. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-36/2024/ZK o vydání 9. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání 12. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 049-36/2024/ZK o vydání 14. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 15. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 16. aktualizace ZÚR SČK.

Předmětem řešení RP Radotínská je koordinace a usměrnění výstavby pouze v malém území města Černošice určeném k revitalizaci. Z toho důvodu jsou pro jeho řešení relevantní pouze vybraná ustanovení ZÚR SČK. Vyhodnocení souladu RP Radotínská s vybranými ustanoveními ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým relevantním ustanovením ZÚR SČK (*uvedena kurzívou modře*):

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

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

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** RP rozvíjí ekonomický potenciál části města Černošice kolem ulice Radotínská. RP stanovuje podrobnou regulaci usměřující rozvoj primárně ekonomických aktivit podél ulice Radotínská, a to například stanovením povinnosti umístění aktivní parteru ve všech přízemích budov lemujících ulici a přípustností dalšího rozvoje areálů obchodu a komerčních služeb.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje území je podpořený stanovením požadavku na vymezení pozemku pro vzdělávání v rámci bloku C. Kromě toho pak vytváří podmínky pro možnost umístění sportovních zařízení v blocích E, F a G. V blocích A, B, D a E je územním plánem připuštěný i rozvoj obytné funkce.

Environmentální pilíř nehraje v řešení RP zásadní význam, protože RP je zpracován v rozsahu zastavěného území a stanovuje čistě podmínky pro usměrnění revitalizace celého území. Zásadní je však stanovení požadavků na umístění stromořadí a alejí ve vybraných ulicích, čímž vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti, biodiverzity a odolnosti tohoto území před nežádoucím přehříváním.

(04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevyomezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*

RP požadavek splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navrženo tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115. Tím jsou vytvořené podmínky pro budoucí odvedení vysokého objemu automobilové dopravy zcela mimo jižní úsek ulice Radotínská, který je pak možné revitalizovat, zklidnit a dojde tak ke snížení hlukové i imisní zátěže obyvatel ulice z dopravy.

(04b) *Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.*

RP požadavek splňuje. RP stanovuje ve vybraných úsecích ulic (Radotínská, nově navržená ulice mezi bloky C a D) povinnost umístění stromořadí.

(05) *Vytvářet územní podmínky:*

a) pro zkvalitnění a rozvoj

systemů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

RP požadavek splňuje. Regulačním plánem jsou stanovené podmínky pro zajištění optimálních podmínek bezpečné pěší dostupnosti autobusové zastávky z bloku C, kde je požadavek na vymezení pozemku pro stavbu pro vzdělávání (požadavek na umístění nové autobusové zastávky) a současně i z celého nově navrženého jádra řešeného území – navržené náměstíčko okolo křižovatky ulice Radotínská a přeložky silnice II/115. Tím jsou vytvořeny podmínky pro vznik centrálního uzlu veřejné hromadné dopravy, s vazbou na pěší trasy celým územím, včetně pěších prostupů blokem G směrem k řece Berounce.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

RP požadavek splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navrženo tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115. Tím jsou vytvořené podmínky pro budoucí odvedení vysokého objemu automobilové dopravy zcela mimo jižní úsek ulice Radotínská, který je pak možné revitalizovat, zklidnit a dojde tak ke snížení hlukové i imisní zátěže obyvatel ulice z dopravy.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

RP požadavek splňuje. RP zachovává šířky všech existujících ulic a navrhuje rozšíření severní části ulice Radotínská a dále navrhuje vybrané zcela nové ulice, a to v šířkách uličních profilů, které umožní zachování stávajících vedení sítí, resp. v případě proměny stávajícího profilu ulice umožní potřebnou integraci a koordinaci sítí technické infrastruktury s ostatními prvky uličního profilu, zejména pak výsadbovými pásy pro stromy.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřujících k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*

RP požadavek splňuje. RP zachovává celkový charakter řešeného území, významná pestrou směsí různých funkcí (bydlení, občanské vybavení, služby obyvatelstvu atp.) a urbanistických struktur a forem. Obsahem řešení RP je usměrnění dalšího rozvoje zástavby tak, aby se z řešeného území stal kultivovaný a důstojný vstup a vjezd do města Černošice. Přitom je důsledně zachována síť veřejných prostranství, RP pouze navrhuje revitalizaci a doplnění několika nových veřejných prostranství. Navržená regulace nesměřuje k radikální změně charakteru, ale k jeho kultivaci.

Důsledně je pak chráněno nábřeží řeky Berounky, na okrajích bloků E, F a G je dokonce zcela nepřipustná jakákoli nadzemní zástavba, která by mohla ohrozit provoz na cyklostezce podél Berounky.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*

RP požadavek splňuje. Hlavním cílem regulačního plánu je vytvořit podmínky pro kultivovaný rozvoj obslužné části města Černošice, s koncentrací občanského vybavení a služeb obyvatelstvu, v promísení s bydlením. Cílem je vytvořit reprezentativní vstup a vjezd do města ve směru od Prahy, ulici Radotínskou revitalizovat do podoby reprezentativní městské obchodní třídy a nabídnout zde obyvatelům podél ulice Radotínská široké spektrum občanského vybavení, včetně sportu, rekreace a dalších volnočasových aktivit.

RP stanoví v řešeném území podmínky pro revitalizaci do podoby hlavního obslužného centra města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Tím vytváří předpoklady pro zvýšení významu Černošic jako významného centra osídlení v zázemí hlavního města.

V bloku C stanovuje RP podmínku umístění vzdělávacího zařízení, optimálně se pak počítá s umístěním gymnázia Středočeského kraje.

- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na: - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*

RP požadavek splňuje. Veškerá regulace je v rámci RP navržena v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně

přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného a zajišťuje maximálně efektivní využití již zastavěného a již urbanizovaného území.

d) *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek: pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*

- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

D.3.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojová oblast republikového významu

Město Černošice se nachází v rozvojové ose republikového významu **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a úkolů pro územní plánování se RP Radotínská týkají následující:

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

j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy;

k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.

RP požadavek splňuje. Vymezení bloků v rámci RP respektuje současné trasování páteřní cyklostezky podél řeky Berounky. Vyloučením jakékoli výstavby v perimetru 10 m od osy stezky vytváří regulační plán mimo jiné podmínky zaručující bezpečnost a pohodlí užívání stezky.

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

a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;

RP požadavek splňuje. Regulační plán vytváří odpovídající plošné podmínky pro přeložku současného průtahu silnice II/115 jižní částí ulice Radotínské a umožňuje tak následné zklidnění a kultivaci příslušného úseku ulice.

b) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

RP požadavek splňuje. Územím města Černošice, po okraji území řešeného v regulačním plánu, prochází koridor celorepublikového významu pro zkapacitnění železniční trati v úseku Beroun-Praha. Tento koridor je zpřesněný v rámci platného ÚP Černošice jako koridor pro drážní dopravu (DD) T.1 . RP tento koridor respektuje a v jeho rozsahu připouští výhradně umístění staveb pro dopravní infrastrukturu.

c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

D.3.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Město Černošice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

D.3.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

(123b) ZÚR zpřesňují koridor D215 pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha - Beroun (vymezený v PÚR pod ozn. ŽD9).

RP požadavek splňuje. Koridor D215 je zpřesněn v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy drážní (DD) T.1. Vymezení bloků i regulace využití a prostorového uspořádání stanovená v regulačním plánu respektuje vymezenou transformační plochu proložku železniční trati a v rozsahu této plochy připouští výhradně využití pro dopravu.

(142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:

22) D088 – silnice II/115: Černošice, přeložka;

RP požadavek splňuje. Koridor D088 je zpřesněn v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy silniční (DS) T.7. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navrženo tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115.

D.3.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Řešeného území se dotýká pouze jediná hodnota nadmístního významu definovaná v ZÚR Středočeského kraje, a sice **železniční trať Praha-Plzeň**, resp. její dílčí úsek Praha – Beroun.

V ZÚR Středočeského kraje je vymezený koridor D215 pro optimalizaci a dílčí přeložku této železniční trati. Koridor železniční trati Praha-Plzeň, úseku Praha-Beroun D215 je zpřesněn v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy drážní (DD) T.1. Vymezení bloků i regulace využití a prostorového uspořádání stanovená v regulačním plánu respektuje vymezenou transformační plochu proložku železniční trati a v rozsahu této plochy připouští výhradně využití pro dopravu. Tím RP chrání tuto civilizační hodnotu i podmínky pro její další rozvoj.

D.3.6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

RP se svým řešením nikterak nedotýká nezastavěného území, neboť nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy a neupravuje podmínky pro využití ploch ve volné krajině.

D.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci řešeného území jsou v ZÚR Středočeského kraje vymezené dvě veřejně prospěšné stavby, a sice D088 pro přeložku silnice II/115 a D215 pro optimalizaci a dílčí přeložku železniční trati Praha-Beroun. Obě VPS jsou zpřesněny v rámci platného ÚP Černošice a RP Radotínská je respektuje a není s nimi v žádné kolizi.

D.4. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Územním plánem Černošice

Regulační plán Radotínská se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány.

Hranice bloků vymezené v RP Radotínská odpovídá vymezení stabilizovaných či transformačních ploch určených k zastavění vymezeným v ÚP Černošice a ve všech případech jsou bloky určeny k zastavění vymezené důsledně mimo plochy veřejných prostranství a bloky určené k zastavění jsou tak ve všech případech vymezené v rozsahu stabilizovaných ploch či transformačních ploch vymezených k zastavění v ÚP Černošice.

Hranice bloku A i hranice bloku B jsou zcela identická s hranicemi stabilizovaných ploch SM.2Q.

Hranice bloku C plně odpovídá vymezení stabilizované plochy OV.Q a TU s tím, že dílčím způsobem (podle majetkové držby) přesahuje do transformační plochy dopravní drážní D.1.

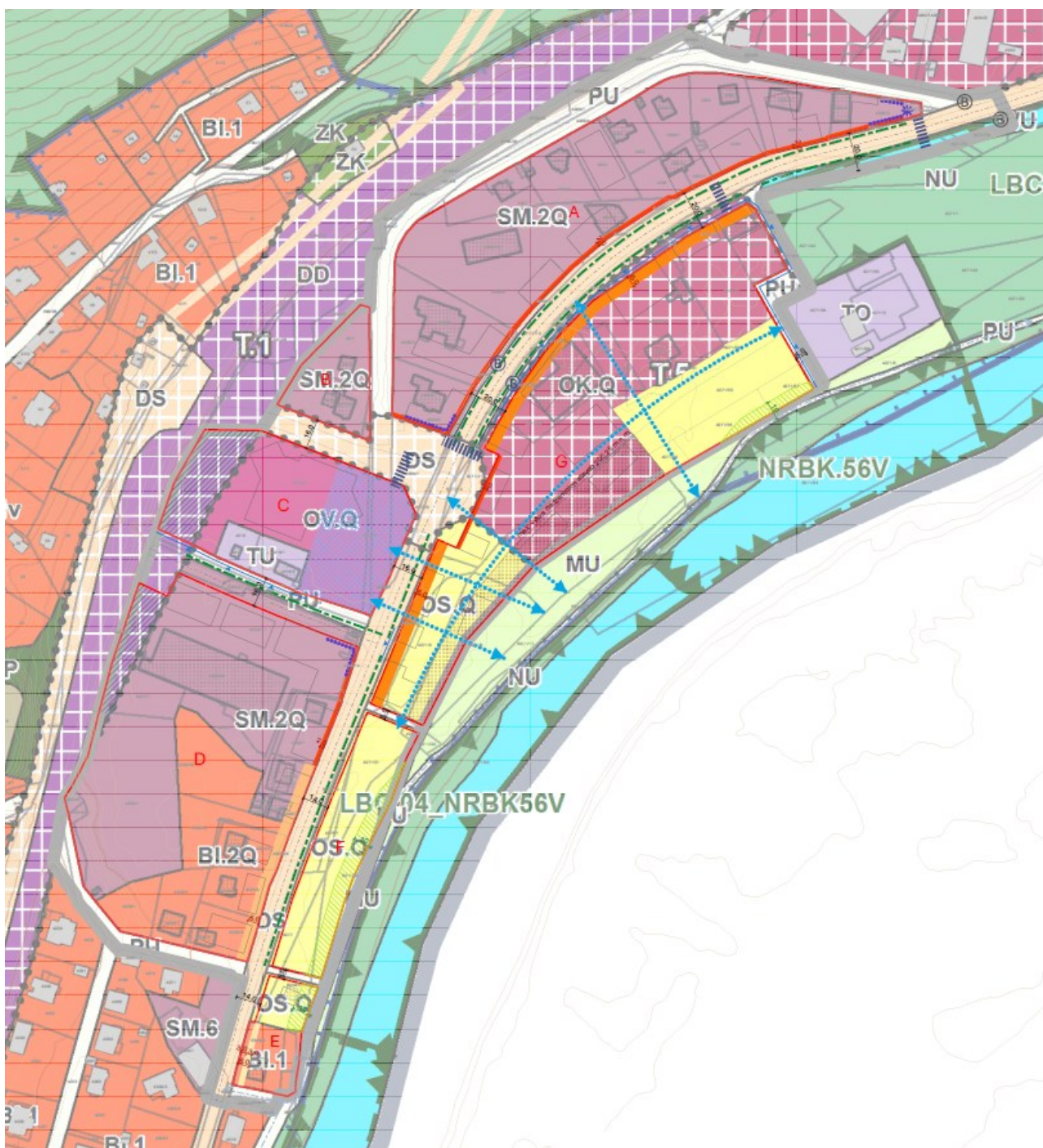
Hranice bloku D plně odpovídá vymezení stabilizovaných ploch SM.2Q a BI.2Q s tím, že dílčím způsobem (podle majetkové držby) přesahuje do transformační plochy dopravní dráhy D.1.

Hranice bloků E a F je oproti vymezení stabilizovaných ploch BI.1, resp. OS.Q mírně zmenšena na úkor návrhu na dílčí rozšíření jižního úseku ulice Radotínská.

Hranice bloku G je oproti vymezení stabilizované plochy OS.Q a transformační plochy OK.Q mírně zmenšena, a to rovněž na úkor návrhu na rozšíření severního úseku ulice Radotínská.

Další podmínkou stanovenou v regulačním plánu, která zpřesňuje nějakou konkrétní regulaci stanovenou v ÚP jsou zpřesňující podmínky pro oplocení v blocích A, D a G. Regulační plán stanovuje závazné požadavky na výšku oplocení do ulice Radotínská v těchto vybraných blocích v rozmezí 1,5 až 1,8 m, ÚP Černošice přitom stanoví maximální výšku plochu na 1,8 m.

Všechny ostatní podmínky pro vymezení a využití pozemků i pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích jsou v rámci RP Radotínská doplněny nad rámec regulace stanovené v ÚP Černošice.



Obrázek: Soutisk hlavního výkresu RP Radotínská s hlavním výkresem platného ÚP Černošice, ve znění po Změně č. 7.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice na základě zmocnění uvedeného v § 27 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), stanoví v souladu s přílohou č. 5 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu, schválené zastupitelstvem města Černošice usnesením č. Z/20/4/2025 ze dne 30. 1. 2025.

Zadání Regulačního plánu Radotínská obsahuje následující požadavky (*uvedeny vždy kurzívou modře*), které jsou naplněny následujícím způsobem:

a) Cíl a účel pořízení regulačního plánu

Předmětem řešení regulačního plánu je území při vjezdu do Černošic od Prahy. Účelem pořízení regulačního plánu je stanovení podrobnějších podmínek v zájmovém území v souvislosti s připravovanými záměry v území, zejména záměrem modernizace železniční trati, související přeložkou silnice II/115, uvažovaným záměrem stavby gymnázia nebo sportovně rekreační využitím ploch na pozemcích směrem k řece. Důvodem je potřeba koordinace a řešení vzájemných vazeb pozemků určených pro stavby a pozemků veřejných prostranství, s cílem utváření kvalitního prostředí a posílení reprezentativního charakteru hlavní ulice jako významné městské třídy.

RP požadavky splňuje. Všechny cíle a účel pořízení RP Radotínská jsou naplněny, jsou stanoveny podmínky pro usměrnění zástavby podél ulice Radotínská směrem k ulici tak, aby budovy s povinným aktivním parterem utvořily prostor ulice, humanizovaly ho, oživily a zvýšily celkovou atraktivitu a reprezentativnost ulice.

b) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje pozemky a plochy přiléhající k ulici Radotínská, v oblasti mezi železniční dráhou a řekou, v části od ulice U Jezu po křižovatku s ulicí U Vodárny (u areálu pneuservisu). Řešené území je vyznačeno v příloze tohoto zadání. Rozsah řešeného území je cca 11,2 ha. Řešené území může být v případě potřeby rozšířeno o další pozemky nebo jejich části, které souvisí s řešením technické a dopravní infrastruktury.

RP požadavky splňuje. Řešené území bylo, s výjimkou zmenšení ve vazbě na areál ČOV (zde bylo vyhodnoceno, že není potřeba žádná detailnější regulace), převzato ze zadání a zpřesněno na katastrální mapu.

Řešené území bude zpracováno v jednotném standardu podle ustanovení § 34 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. dle požadavků příloh 15 – 18 vyhlášky.

RP požadavky splňuje. Řešené území je zpracováno v jednotném standardu regulačních plánů.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v řešeném území vymezeny v několika plochách s rozdílným způsobem využití: SM-2/Z – plochy smíšené obytné v záplavovém území, OK/Z – plochy občanského vybavení – komerční vybavení v záplavovém území, OV/Z – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktury v záplavovém území, OS/Z – plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území, BR-2/Z – plochy bydlení – v rodinných domech s možností situování drobných provozoven, základní vybavenosti a služeb v záplavovém území, DZ – plocha dopravní infrastruktury – drážní, DS plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace, VP plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES, plocha ÚS-4 plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biocentra a další plochy pro technickou infrastrukturu a zeleň.

RP požadavky splňuje. Vymezení bloků v regulačním plánu odpovídá vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, resp. ploch změn. Využití pozemků v blocích není nad rámec ÚP Černošice prakticky nijak zpřesněno či upraveno, s výjimkou stanovení požadavku na aktivní partery budov, které lemují ulici Radotínská a s výjimkou vymezení části bloku G výhradně pro sport bez nadzemních staveb.

Územně analytické podklady ORP Černošice evidují v řešeném území zejména záplavové území Berounky (částečně aktivní zóna), ochranné pásmo dráhy, záměry energetického vedení a vedení inženýrských sítí včetně elektronických komunikací, záměr modernizace železniční trati, záměr přeložky silnice II/115, ochranná pásma veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje uvedené limity využití území.

V řešeném území územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

DZ-01 Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati); jedná se o upřesněný koridor ze ŽÚR SK – VPS D215 - Koridor železniční tratě č. 171: Praha - Beroun, rekonstrukce;

DS-07 Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati -

návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnici; jedná se o upřesněný koridor ze ZÚR SK – VPS D088 - silnice II/115: Černošice, přeložka;

TP-01 Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje uvedené veřejně prospěšné stavby, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje.

Veřejně prospěšná stavba TP-01 bylo nově vydanou Změnou č. 7 ÚP Černošice z řešení ÚP vypuštěna.

Řešení regulačního plánu bude vycházet z platného územního plánu a bude respektovat existující limity včetně ochranných pásem.

RP požadavky splňuje. Regulační plán toliko doplňuje vybrané dílčí podmínky pro využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích nad rámec platného ÚP Černošice.

Regulační plán reflektuje uvedené limity využití území.

Součástí bude vyhodnocení připravovaných záměrů vlastníků a investorů na pozemcích v řešeném území a maximální zohlednění vhodných řešení při zpracování regulačního plánu.

RP požadavky splňuje. Při zpracování RP byly zohledněny všechny známé připravované záměry na pozemcích v řešeném území, konkrétně:

- bytový dům v ulici U Vodárny
- Bytový dům Radotínská
- městský skatepark
- nová hasičské zbrojnice na pozemku parc. č. 4325/2
- Gymnázium Černošice – výsledky architektonické soutěže o návrh
- Urbanistická studie sportovního centra a retail parku Černošice
- Optimalizace a přeložka železniční trati Černošice (včetně) – odb. Beroun (mimo)
- Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)
- Koncepční studie rekonstrukce ulice Radotínská (Architektonický ateliér ARKÁDA spol. s r.o., 03/2025)

Ve stanovené regulaci byly všechny výše zmíněné záměry zohledněny.

c) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešeném území stanoví podrobnější podmínky pro využití a uspořádání pozemků. Požaduje se zejména:

- *vymezit pozemky nebo jejich části určené pro veřejná prostranství, tj. pozemky jejichž součástí jsou nebo budou komunikace a pozemky dalších veřejných prostranství, včetně určení jejich charakteru;*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství vně bloků A až G a pro jednotlivé úseky uličních veřejných prostranství stanovuje taxativně minimální nepodkročitelnou šířku pozemku veřejného prostranství a dále stanovuje požadavky na vybrané prvky a součásti uličních profilů.

- *v místech, kde je to účelné, upřesnit funkční využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu;*

RP požadavky splňuje. Využití pozemků v blocích není regulačním plánem nad rámec ÚP Černošice prakticky nijak zpřesněno či upraveno, s výjimkou stanovení požadavku na aktivní partery budov, které lemují ulici Radotínská a s výjimkou vymezení části bloku G výhradně pro sport bez nadzemních staveb.

- *v plochách územním plánem určených a regulačním plánem případně upřesněných ploch pro zástavbu navrhnout vhodnou parcelaci nebo stanovit pravidla pro vznik nových pozemků (minimální a maximální velikosti pozemků, popřípadě upřesnit požadavky na orientaci pozemků vůči veřejnému prostranství), řešit napojení pozemků na pozemní komunikace.*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje bloky A až G určené k zastavění budovami. Bylo vyhodnoceno, že není ve veřejném zájmu přesné vymezení pozemků. Nicméně jsou stanovené podmínky pro vymezení pozemků v blocích nad rámec ÚP Černošice.

V blocích C a G jsou vjezdy na pozemky v těchto blocích usměrněny jen do vybraných úsecích obvodu bloku.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

RP požadavky splňuje. Všechny podmínky stanovené v regulačním plánu jsou výhradně v režimu „závazné“. Institut „doporučených“ podmínek nebyl využitý.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky uvnitř bloků.

Navrhované pozemky je třeba vymezovat tak, aby byly navržené hranice pozemků identifikovatelné (např. spojnicemi lomových bodů, okótovanou vzdáleností odstupů od ostatních hranic pozemků apod.)

Regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky uvnitř bloků.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví podrobnější podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Požaduje se zejména:

- *Stanovit podrobné podmínky pro umístění staveb v souladu s podmínkami územního plánu, a to zvláště ve vztahu k hlavním veřejným prostranstvím (uliční a stavební čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků popřípadě od sousedních staveb, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, apod.); v ulici Radotínská se ze severozápadní strany předpokládá upřednostnění umístění staveb na společné hranici s veřejným prostranstvím, tj. na uliční čáře;*

RP požadavky splňuje. Podél ulice Radotínská jsou vymezené stavební čáry podmiňující umístění budov na uliční čáře, resp. s odstupem max. 2,0 m od uliční čáry na severozápadní straně ulice a o max. 6,0 m na jihovýchodní straně ulice.

- *Stanovit podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb, přípustnou půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar staveb, případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb nebo řešení oplocení (zejména tam, kde pozemek sousedí s hlavním veřejným prostranstvím);*
- *Stanovit urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb;*

RP požadavky splňuje. Požadavky byly prověřeny, ale s výjimkou regulace oplocení nebyly na ostatní regulaci shledány dostatečně odůvodnitelné veřejné zájmy.

- *Na pozemcích orientovaných do ulice Radotínská, zejména v plochách smíšených a v plochách občanského vybavení, stanovit požadavky na podobu řešení parteru staveb a možné způsoby parkování;*

RP požadavky splňuje. Podél ulice Radotínské, v blocích A, D a G je požadavek na aktivní parter budov lemujících ulici.

- *Součástí mohou být základní údaje o kapacitě staveb, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, atd.*

Tyto údaje nebyly shledány jako účelné.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

RP požadavky splňuje. Všechny podmínky stanovené v regulačním plánu jsou výhradně v režimu „závazné“. Institut „doporučených“ podmínek nebyl využitý.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

- *Regulační plán stanoví šířky pozemků pro umístění komunikací a navrhne podrobnější prostorové řešení hlavních komunikací. V ulici Radotínská se předpokládá její rozšíření tak, aby bylo možné uliční prostor doplnit o chodníky, ve vhodných částech o stromořadí a o parkovací stání ve vazbě na komerční parter přilehlých staveb a pozemků.*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství vně bloků A až G a pro jednotlivé úseky uličních veřejných prostranství stanovuje taxativně minimální nepodkročitelnou šířku pozemku veřejného prostranství a dále stanovuje požadavky na vybrané prvky a součásti uličních profilů, a to včetně požadavků na povinnost výsadeb stromořadí ve vybraných úsecích veřejných prostranství.

- *Řešení úseku přeložky silnice II/115 bude vycházet z aktuálního projektu optimalizace trati zpracovávaného společností SUDOP PRAHA a.s. Regulační plán navrhne parametry a podobu prostor podél této komunikace: prověřit vedení a šířky chodníků, případně materiálové řešení, vhodnost stromořadí, návaznosti pozemků sousedních staveb, zejména uvažovaného záměru stavby gymnázia, zajištění návaznosti pěších tras a míst pro přecházení a podobně.*

RP požadavky splňuje. Úsek přeložky silnice II/115 mezi ulicemi Radotínská a železniční tratí byl vyhodnocený jako zcela bezvýznamný pro obsluhu v rámci řešeného území. Není tedy stanovena žádná podrobná regulace pro tento úsek ulice. Naopak jsou stanovené podmínky pro zajištění optimálních podmínek bezpečné pěší dostupnosti autobusové zastávky z bloku C, kde je požadavek na vymezení pozemku pro stavbu pro vzdělávání (požadavek na umístění nové autobusové zastávky) a dále jsou navrženy polohy nových přechodů pro chodce, s návazností na veřejné prostory pro nemotorovou dopravu mezi blokem C, ulicemi Radotínskou a řekou Berouňkou.

- *Regulační plán prověří řešení komunikace podél tělesa železniční trati (kde ano, kde ne);*

RP požadavky splňuje. Bylo prověřeno a bylo vyhodnoceno, že návrh nové komunikace podél tělesa železniční trati není potřeba a navíc by bylo takové řešení složitě proveditelné s ohledem na složitě terénní podmínky.

- *Součástí řešení bude návrh prostupnosti a dopravní obsluhy v bloku za Penny marketem.*

RP požadavky splňuje. Regulační plán navrhuje novou ulici mezi bloky C a D, která umožní dopravní napojení a dopravní obsluhu bloku D směrem od železniční trati, tedy za současným supermarketem Penny.

Veřejná technická infrastruktura

- *Součástí bude řešení zásobování pitnou vodou, odvedení splaškových vod, hospodaření s dešťovými vodami, tj. doplnění stávající technické infrastruktury, prověření kapacit a návrh míst napojení na stávající infrastrukturu;*

RP nezpřesňuje řešení technické infrastruktury, neboť na detailním řešení technické infrastruktury nebyl shledán dostatečně silný a odůvodnitelný veřejný zájem.

- *Navrhnout vhodná protipovodňová opatření v místech dle vymezení v územním plánu.*

Plocha pro protipovodňová opatření byla z řešení ÚP Černošice vypuštěná v rámci nově vydané Změny č. 7 ÚP Černošice.

- *Zohlednit věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ke stávajícím plynárenským zařízením, plynovodním přípojkám*

Pro potřeby zohlednění nebyly dodány potřebné podklady, nebylo proto předmětem řešení.

Veřejné občanské vybavení

- *Regulační plán upřesní pozemek (plochu) pro záměr stavby gymnázia uvažovaný v ploše OV/Z a stanoví doporučení případně nezbytné podmínky pro jeho přípravu.*

RP požadavky splňuje. S ohledem na to, že v době zpracování RP nedošlo k definitivnímu rozhodnutí o výběru návrhu gymnázia k realizaci, nebylo možné stanovit podmínky pro pozemek gymnázia vycházející z výsledků architektonické soutěže o návrh.

Po dohodě s městem Černošice tedy byla pouze stanovena povinnost vymezit pozemek pro vzdělávací zařízení v bloku C (pro případ, že by ze strany Středočeského kraje vůbec nedošlo k realizaci gymnázia) a byla vymezena podmínka umístění veřejně přístupného předprostoru (piazzetty) školy podél ulice Radotínská.

Veřejná prostranství

- *V plochách OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území, bude upřednostněno řešení se zachováním veřejně volně přístupných ploch.*

RP požadavky splňuje. RP potvrzuje řešení dle ÚP Černošice a podmínky pro využití ani prostorové uspořádání staveb v blocích vymezených v rozsahu ploch OS.Q (před standardizací OS/Z) nijak nezpřesňuje.

f) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Podmínky v území stanovovat s ohledem na zachování přístupu k řece; zajistit vhodnou návaznost na stávající pozemky podél břehu řeky sloužící pro každodenní rekreaci;

RP požadavky splňuje. Napříč blokem G se vymezují závazné podmínky veřejných pěších průchodů mezi ulicemi Radotínskou a nábřežím řeky Berouňky.

V částech určených pro sport upřednostnit minimalizaci zpevněných ploch a omezit možnosti oplocování, protilehlá strana ulice naopak může být výrazně stavebního charakteru;

RP požadavky splňuje. RP potvrzuje regulaci ploch sportu stanovenou v ÚP Černošice a nijak jí dále nezpřesňuje.

Navrhnout vhodnou formu protipovodňových opatření;

Bylo vyhodnoceno, že není možné navrhnout protipovodňová opatření pouze v rozsahu řešeného území, neboť ochranu před povodněmi je z fyzikálního hlediska nutné řešit v kontextu podstatně většího území, než je území vymezené pro řešení v regulačním plánu.

Objemy staveb regulovat s ohledem na zachování průhledů na Horku a celkové příznivé panorama.

RP požadavky splňuje. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu jsou vymezeny části bloku G s úplným zákazem umístování nadzemních staveb a dále části bloku G s omezením výšky nadzemních staveb 205,25 m n.m. Tím je zajištěno, že při pohybu po cyklostezce podél Berounky směrem od Prahy bude zachován výhled na vrch Horka.

g) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Regulační plán může upřesnit veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) vymezené v platném územním plánu;

Pozemky nebo jejich části, které budou navrženy pro veřejnou dopravní infrastrukturu nebo pro protipovodňová opatření a nejsou ve vlastnictví města, budou vymezeny jako VPS nebo VPO;

Veřejně prospěšné stavby a opatření mohou být vymezeny nad rámec platného územního plánu.

Požadavky na asanace se nepředpokládají.

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje veřejně prospěšné stavby vymezené v platném ÚP Černošice, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje. Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace regulační plán nevymezuje.

h) Požadavky na podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V řešení budou kromě výše uvedených limitů zohledněna omezení vyplývající z hlukového zatížení z provozu dopravních staveb. Součástí řešení bude návrh ochrany před povodněmi a hospodaření s dešťovými vodami.

RP nezpřesňuje řešení technické infrastruktury ani nakládání s dešťovými vodami, neboť na detailním řešení technické infrastruktury nebyl shledán dostatečně silný a odůvodnitelný veřejný zájem.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Cíle regulace

Zásadním impulsem pro pořízení Regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále jen „RP Radotínská“) byla *Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)* (dále jen „Územní studie“), která identifikovala jednoznačný potenciál ulice Radotínská na severovýchodním vstupu, resp. příjezdu do města od Prahy, v možnosti revitalizace uličního prostranství, včetně zástavby, která ulici lemuje, v živou, reprezentativní a vizuálně atraktivní městskou třídu. Územní studie navrhla zpevnit celou severní frontu ulice poměrně souvislou zástavbou umístěnou na jednotné stavební čáře, s aktivním parterem v přízemí budov (viz modelová perspektiva níže):



Obrázek: Perspektiva návrhu revitalizace ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny. Zdroj: *Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)*.

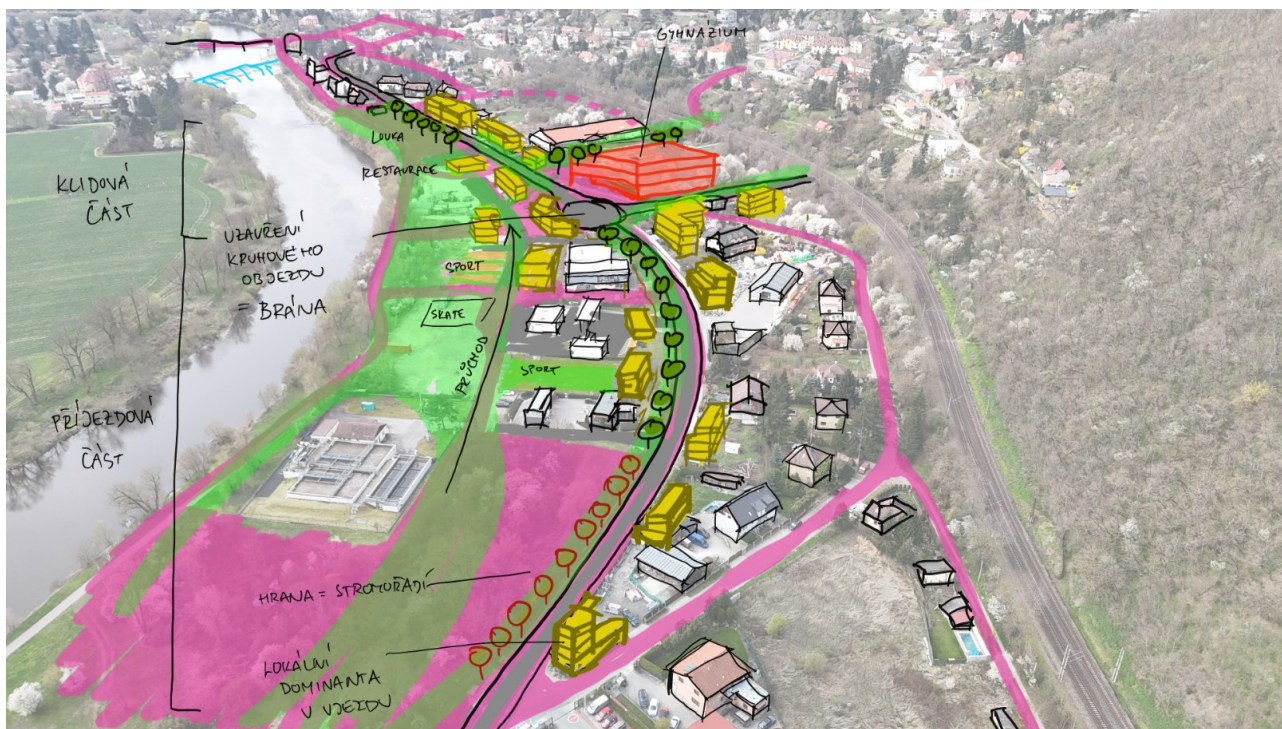
Město Černošice se nakonec rozhodlo pořídit regulační plán na okolí ulice Radotínská mezi ulicemi U Vodárny a U Jezu a zpřesnit tak primárně podmínky pro umísťování staveb na pozemcích nad rámec podmínek stanovených v Územním plánu Černošice. Zvláštní zřetel je pak věnován stanovení podmínek pro umísťování staveb lemujících ulici Radotínská.

Na začátku byly ve spolupráci projektant RP – pořizovatel RP – určený zastupitel pro RP důsledně specifikované vybrané veřejné zájmy, pro jejich dosažení má RP Radotínská vytvořit stanovenou regulaci podmínky:

- 1. Humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská.**
- 2. Zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská a vybavení parteru budov aktivními funkcemi oživujícími a aktivizujícími přilehlé veřejné prostranství ulice (aktivní parter).**
- 3. Artikulace prostoru navržené nové okružní křižovatky ulice Radotínská s navrženou novou ulicí směřující do podjezdu pod železniční tratí – vytvoření malého náměstíčka.**
- 4. Usměrnění výstavby gymnázia, v návaznosti na architektonickou soutěž Gymnázium Černošice (ukončení soutěže 8. 8. 2025).**
- 5. Zajištění vysoké míry veřejné pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicí Radotínskou a nábřežím řeky Berounky.**

6. Ochrana okolí cyklostezky podél Berounky před jakoukoli zástavbou v blízkosti stezky.
7. Zajištění viditelnosti vrchu Horka z cyklostezky podél Berounky, ze směru příjezdu od Prahy (aby výhled na Horku při jízdě po cyklostezce ve směru od Prahy do Černošic nezakrývala zcela zástavba).
8. Doplnění uličních stromořadí pro zvýšení adaptace území na klimatickou změny.

Principy výše uvedených cílů regulace jsou vyjádřené ve skice níže:



Obrázek: Perspektivní skica zákresu principů zástavby a revitalizace veřejných prostranství vyjadřující cíle regulace. Kresba: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.



Obrázek: Schématická nadhledová perspektiva ukázky možného optimálního hmotového řešení revitalizace zástavby okolo ulice Radotínská, naplňující cíle regulace a regulaci stanovenou v RP Radotínská. Šedá barva – stávající zástavba, žlutá barva – nově navržená zástavba odpovídající navržené regulaci. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

Pojetí regulačního plánu

Regulační plán se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány. Takový postup by byl zbytečný a vedl by

k redundanci regulace, která by byla shodně uvedená v ÚP Černošice a shodně v RP Radotínská. Regulační plán se tak již omezuje výhradně na doplnění regulace nad rámec ÚP Černošice. Regulační plán je potom podstatně přehlednější, čitelnější a srozumitelnější.

Dalším důležitým aspektem pojetí RP Radotínská je, že nemá ambici regulovat „vše“, ale omezuje se výhradně na regulaci vybraných parametrů rozvoje území, které naplňují cíle regulace uvedené v předchozí kapitole. Důvodem je, aby regulační plán vytvořil podmínky pro dosažení stanovených veřejných zájmů, které jsou vyjádřené právě cíli regulace dle předchozí kapitoly a aby současně nezasahoval nepřiměřeně do soukromých zájmů, které naplnění definovaných veřejných zájmů nikterak nebrání.

Vymezení řešeného území

k ustanovení A01

Jde o technická ustanovení vycházející ze zadání RP Radotínská, kde je řešené území vymezené, přičemž RP tuto hranici toliko zpřesňuje na pozemky dle katastru nemovitostí a současně upravuje v místě areálu ČOV, který do řešení RP není zahrnutý, neboť není nutné zde cokoli regulovat.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení pozemků

k ustanovení B01

Jde o technická ustanovení zakotvující klíčové prvky vymezené v RP Radotínská, tedy

- bloky sdružující pozemky určené k zastavění, tedy tu část řešeného území, která není veřejným prostranstvím;
- pozemek veřejného prostranství, tedy tu část řešeného řešeného území, která není pozemkem určeným k zastavění a u níž je stanovená garance veřejné přístupnosti
- uliční čáru, která je označením rozhraní mezi bloky a pozemkem veřejného prostranství.

Všechny tyto prvky jsou vymezené v grafické části RP a tímto ustanovením se pouze zakotvují do textové části.

Důvod pro využití těchto základních prvků regulace území je jednoznačně stanovit jednotlivé části řešeného území a hranici mezi nimi. Zatímco bloky určené k zastavění jsou vymezeny primárně pro výstavbu pro bydlení a občanské vybavení, pozemek veřejného prostranství bude v území plnit především obslužnou dopravní funkci a taktéž funkci souvisejícího veřejného prostranství přístupného všem bez omezení pro rekreaci. Oddělení těchto dvou základních částí řešeného území představuje elementární urbanistický princip fungování tradičního města, které je právě systémem veřejných prostranství členěno na bloky určené k výstavbě, které jsou navíc většinou v soukromém vlastnictví, oplocené či jinak fyzicky vyhrazené a nepřístupné veřejnosti.

Vymezení bloků plně vychází z platného ÚP Černošice, regulační plán je přebírá a zpřesňuje. Zásadním důvodem zpřesnění hranic bloků a tedy vymezení uličních čar, je garance potřebných šířek veřejných prostranství, odpovídajících dopravnímu významu komunikací v rámci komunikačního systému a zejména odpovídajících významu a účelu v systému veřejných prostranství města. Oproti platnému ÚP ovšem nedochází k návrhu zásadního rozšíření úseků veřejných prostranství, s výjimkou severní části ulice Radotínská (od nově navrhované křižovatky s ulicí směřující k železniční trati mezi bloky B a C směrem na sever), kde je žádoucí regulačním plánem umožnit rozšíření této ulice tak, aby mohla obsahovat typicky oboustranné chodníky, alej stromů prostřídanou s parkováním či dostačující zasakovací pás pro dešťovou vodu. Další zásadnější odchylkou od platného ÚP je navržená šířka ulice mezi bloky C a D, a to z důvodu umožnění dopravní obsluhy jak pozemku vzdělávacího zařízení v bloku C, tak pozemků v bloku D mimo ulici Radotínská. Čím méně vjezdů z ulice Radotínská na pozemky lemující tuto ulici, tím větší je šance na kultivaci veřejného prostranství této ulice.

k ustanovení B02

Důvodem ustanovení je fakt, že je třeba ctít měřítko zpracování RP, v tomto případě 1:2 000, které může být v navazujících řízeních dále dílčím způsobem zpřesněno. Přičemž na úrovni dokumentace pro povolení záměru je využíváno podrobnější měřítko až 1:200. Z hlediska odlišné úrovně jednotlivých měřítek je pak obvyklé, pokud dojde k dílčímu zpřesnění výměr pozemků. Toto zpřesnění je pak dle předmětného ustanovení akceptovatelné,

nemělo by být tedy vykládáno jako rozporné s RP. RP přitom současně závazně stanoví výkladové pravidlo pro míru akceptovatelnosti případné odchylky, která je dána odlišností měřítka zpracování regulačního plánu a dokumentace pro povolení záměru. Je však současně jednoznačně deklarováno, že se smí jednat výhradně o rozšíření pozemku na úkor bloku, nikoli naopak, aby nebylo možné zúžit profil veřejného prostranství.

Typickým důvodem pro nutné mírné rozšíření veřejného prostranství může být podrobné řešení křižovatek ulic, například z důvodu doplnění odbočovacích pruhů, doplnění zálivu autobusové zastávky atp.

k ustanovení B03

Ve vztahu k řešenému území nebyl shledán důvod vymezení konkrétních pozemků v rámci bloků. Není povinností, aby tak regulační plán činil, zvláště v případě, kdy konkrétní tvarování pozemků není pro budoucí naplnění veřejných zájmů regulace nikterak podstatné.

Ad a)

RP Radotínská ovšem stanoví vybrané dílčí podmínky a pravidla pro následní dělení pozemků v blocích, a to nad rámec ÚP Černošice, který stanoví minimální velikosti stavebních pozemků pro bloky A, B, D a pro část bloku G (v rozsahu plochy SM.2Q dle ÚP), avšak, s výjimkou bloku G v rozsahu plochy OK.Q dle ÚP, nestanoví ÚP maximální velikosti pozemků. To v daném případě, kdy je cílem kultivace a humanizace ulice Radotínská, spolu se zajištěním maximální možné prostupnosti mezi ulicemi Radotínská a nábřežím Berounky, představuje značné riziko, protože dle ÚP Černošice mohou v blocích A, B, D a jižní části G (v rozsahu plochy OS.G dle ÚP) vznikat neomezeně velké stavební pozemky, klidně v rozsahu celého daného bloku. Omezení maximální velikosti stavebního pozemku je výchozím předpokladem pro eliminaci rizika neúměrně hmotně velkých objemů budov. A to i navzdory tomu, že platný ÚP Černošice stanovuje v plochách OK.Q omezení hmotového řešení staveb. Právě ale omezená velikost stavebního pozemku může nepřímo přispět tomu, aby v příslušných blocích nevznikaly objemné a hmotné stavby charakteru velkých hal atp.

Ad b)

Důvodem ustanovení je, aby bylo zajištěno, že podél ulice Radotínská bude v rámci případných nově vzniklých stavebních pozemků vytvořený dostatečný prostor pro umístění důstojného objemu budov podél uliční čáry.

Podmínky pro využití pozemků v blocích

k ustanovení B04

Podmínky pro využití pozemků v blocích jsou v platném ÚP Černošice stanovené pro řešené území dostačujících a vyhovujícím způsobem. V rámci RP Radotínská nevnikla nutnost podmínky pro využití pozemků zásadně zpřesnit či doplnit, s těmi to výjimkami:

Ad a)

Je ve veřejném zájmu zajistit, že v bloku C vznikne pozemek pro vzdělávání. Jedná se totiž o blok, v rámci něhož je Středočeským krajem plánovaná výstavba nového gymnázia. I kdyby k realizaci tohoto záměru nedošlo, je ze strany města Černošice žádoucí uhládit blok C pro možné umístění třeba i jiné školy, realizované jiným investorem a nepřipustit, aby v případě nerealizace záměru gymnázia došlo k vytěžení bloku C pro jiný druh občanského vybavení.

Ad b)

Jedná se o část bloku C, která zasahuje do transformační plochy dopravy drážní (DD) T.1 vymezené v platném ÚP Černošice. Tato transformační plocha je určená pro optimalizaci železniční trati a tedy pro dopravní využití pro drážní dopravu a RP proto v těchto částech bloků nepřipouští jiné než dopravní využití, aby byl RP v souladu s územním plánem.

Ad c)

Důvodem ustanovení je zajistit, že nezbytný (například z požárních a bezpečnostních důvodů) veřejně přístupný předprostor gymnázia, resp. jiného vzdělávacího zařízení bude na pozemku školy umístěn směrem do ulice Radotínská a tím přispěje k oživení veřejného prostranství ulice. Má tak být eliminováno, že hlavní vstup do budovy školy bude orientován do některé z bočních ulic, nevýznamných z hlediska významu veřejných prostranství

v systému. Velikost min. 800 m² je dovozená z běžných rozptylových předprostorů základních či středních škol, současně je to velikost, která je dostatečně důstojná na to, aby působila jako malé náměstíčko a umožnila tak rozličná využití jako například shromáždění většího množství lidí, pořádání oslav či kulturních akcí. Navíc soutěžní návrhy na gymnázium v rámci architektonické soutěže o návrh Gymnázium Černošice, které se umístily na 1., 2. a 3. místě, každý navrhuje v dané části bloku C piazzettu o velikosti v řadě případů výrazně větší, než je 800 m².

Ad d)

Je veřejným zájmem, aby vstupní partie budoucího pozemku školy, orientované do ulice Radotínská, nebyly zatěžovány a fragmentovány průjezdy automobilů, aby byl zajištěn výhradně pěší charakter části bloku C a tedy části budoucího pozemku školy. Případné vjezdy pro automobily na pozemky v rámci bloku C jsou z toho důvodu usměrněny výhradně z jihu, kde je pro ten účel navržena nová obslužná komunikace.

k ustanovení B05

Ad a)

Jedná se o část bloku D, která zasahuje do transformační plochy dopravy drážní (DD) T.1 vymezené v platném ÚP Černošice. Tato transformační plocha je určena pro optimalizaci železniční trati a tedy pro dopravní využití pro drážní dopravu a RP proto v těchto částech bloků nepřipouští jiné než dopravní využití, aby byl RP v souladu s územním plánem.

k ustanovení B06

Ad a)

Důvodem pro omezení výstavby jakýchkoli nadzemních budov v této části bloku G a s tím související omezení využití pouze na sportovní plochy na terénu (které nevyžadují nadzemní stavby), je zajištění nerušeného výhledu z cyklostezky podél Berounky na vrch Horka, který je dominantou této části města. Požadavkem města Černošice bylo zajistit regulačním plánem, že při příjezdu po cyklostezce směrem od Prahy, v oblouku stezky u areálu ČOV, bude zachován nerušený výhled na dominantu města, vrch Horka. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu bylo dovozeno, že pohled na vrch Horka z cyklostezky se otevře při průjezdu obloukem u areálu ČOV ve směru od Prahy, aby byl tento výhled i do budoucna zachován, je nutné zcela vyloučit nadzemní stavby v poměrně širokém pásu podél cyklostezky. Aby však nebylo využité této části bloku zcela zablokováno, je připuštěno neomezené umísťování hřišť a obdobných sportovních ploch na terénu.

Převažující část pozemků v části bloku G určené pouze pro sport je pak ve vlastnictví města, které zde plánuje umístění skateparku a dalších přidružených sportovních ploch a terénu, takže regulace využití této části bloku G je v souladu s plánovanými záměry na využití této části bloku.



Obrázek: Soutisk záměrů na využití řešeného území evidovaných k 08/2025 v němž je vyznačený směr výhledu z cyklostezky na vrch Horka a kde je označena plocha (žlutá elipsa), která musí zůstat nezastavěná, aby byl zachován nerušený výhled na vrch Horka z cyklostezky.

Ad b)

Důvodem ustanovení je zajistit, že vjezdy pro automobily na pozemky v rámci bloku G z ulice Radotínská nebudou narušovat veřejné prostranství „náměstíčka, které je navrženo okolo navržené nové křižovatky ulice Radotínská s navrženou ulicí směřující pod železniční trať, resp. okolo bloku C určeného pro školu. Toto nově navržené prostranství má symbolizovat „vstupní bránu“ do města Černošice, mělo by být tvořené průčelími budov v kombinaci s pěšími průchody mezi budovami a neměly by tu tedy na pozemky zajíždět automobily a tím narušovat pěší charakter území. V jižní části bloku G je pak místo vjezdu pro automobily na pozemek usměrněn tak, aby tento vjezd navazoval na nově navrženou ulici mezi bloky C a D a došlo tak ke vzniku de facto průsečné křižovatky.

Ad d)

Důvodem vymezení požadavků na veřejnou prostupnost bloku G je garantovat permeabilitu zástavby v bloku G mezi ulicemi Radotínskou, jako hlavní městskou třídou této části města a nábřežím Berounky jako hlavní krajinnou osou města. Ulice Radotínská a řeka Berounka jsou souběžné a obě tyto linie představují významné osy v rámci systému veřejných prostranství. Vzájemná co největší integrace těchto dvou os přispěje k oživení obou os.

Klíčové je zajistit veřejný přístup pro nemotorovou dopravu, tedy zejména pro chodce a cyklisty, jižní částí bloku G, mezi školou a nábřežím řeky. Míra prostupnosti by tu měla být vysoká, protože je žádoucí, aby se studující školy mohly co nejpříjemněji a co nejbezpečněji dostat od školy k řece, která je vhodným místem pro trávení volného času po vyučování, ale stejně tak může být využitelná i např. pro výuku tělocviku atp. Proto jsou navrženy hned 2 povinné prostupy mezi blokem C a nábřežím řeky. Stejně tak je žádoucí propojit náměstíčko okolo navržené křižovatky na ulici Radotínská s řekou a toto náměstíčko tak integrovat k řece a cyklostezce podél řeky. Důvodem pro navržení nejsevernější veřejné prostupnosti je zajistit veřejný přístup od navržené autobusové zastávky k nábřeží řeky.

Vzhledem k hloubce bloku G a vzhledem k charakteru spíše rozvolněnější zástavby, který je zde kombinací ÚP Černošice a RP Radotínská regulován, je žádoucí umožnit kontinuální veřejnou prostupnost pro nemotorovou dopravu souběžně s ulicí Radotínská. Bude tak zajištěna možnost vstupu do budov a zařízení i z vnitrobloku, nikoli jen z ulice Radotínská či z nábřeží.

Důvodem pro stanovení šíře prostupu alespoň 5,0 m je zajištění dostatečného uživatelského komfortu uživatelů těchto prostupů, aby se nejednalo o úzké „škvíry“ mezi budovami, které budou působit nepřívětivě či nebezpečně.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

k ustanovení B07

Ustanovení jednoznačně v textové části vymezuje pozemek souvislého veřejného prostranství. Tento pozemek je sice funkčně rozdělen na více různých příčných profilů a charakterů, nicméně vždy jde o veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Toto zákonné ustanovení garantuje u veřejných prostranství jejich veřejnou přístupnost bez omezení, RP Radotínská jej plně respektuje.

k ustanovení B08

RP Radotínská nemá ambici předurčovat přesné půdorysné uspořádání jednotlivých částí pozemku veřejného prostranství, ani přesné příčné profily a uspořádání ulic. Stanovuje však minimální šířky veřejných prostranství, které jsou v hlavním výkrese i taxativně kótovány a dále vybrané okrajové podmínky, které v rámci navazujících řízení musí být při podrobném řešení jednotlivých částí ulic splněny. Detailní řešení však nechává až na projektové dokumentaci.

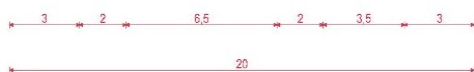
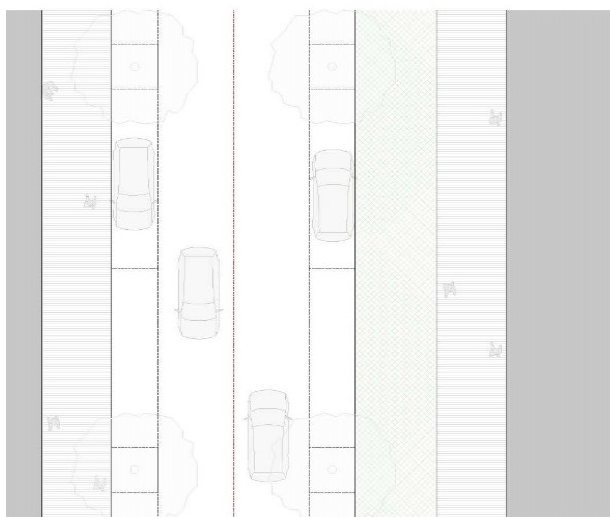
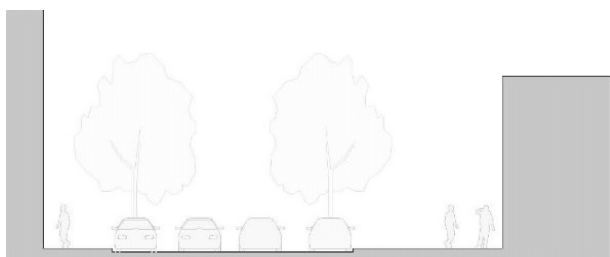
Ad a)

Šířka ulice Radotínská v úseku mezi horním a dolním okrajem ulice U Vodárny, tedy v průchodu mezi bloky A a G, je navržena velkoryse, přičemž referencí pro určení šířky ulice byl návrh revitalizace ulice Radotínská obsažený v *Územní studii veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)*.

Důvodem je vytvoření podmínek pro možnou revitalizaci ulice do podoby městské třídy, s vysokým komfortem pohybu chodců po obou stranách ulice a s vysokými nároky na estetiku ulice a její adaptaci na klimatickou změnu.

Důvodem pro navrženou minimální šířku ulice 20,0 metru je zejména:

- zohlednění faktu, že ulice má být lemována budovami s aktivním parterem a je proto žádoucí mít dostatek místa pro chůzi podél výkladců v uličních průčelích budov a například také pro umístění předzahrádek
- obchodů či stravovacích zařízení; z toho důvodu je navržen požadavek na chodník po obou stranách s šířkou umožňující výše uvedené aktivity;
- umožnění výsadby aleje po obou stranách ulice, a to z důvodu zvýšení estetiky ulice a zlepšení mikroklimatu prostoru ulice (ochlazování prostoru ulice, včetně poskytování stínu na chodnících) a z důvodu zajištění hospodaření s dešťovou vodou ze zpevněných ploch ulice, tedy z důvodu možného zásaku povrchové vody z ulice;
- umožnění podélného parkování po obou stranách ulice, protože je nutné zajistit možnost parkování zákazníků aktivního parteru i dalších provozoven okolo ulice.



Obrázek vlevo: Návrh optimálního příčného profilu ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny, v průběhu mezi bloky A a G, který byl podkladem pro stanovení okrajových podmínek uspořádání ulice. Zdroj: Kateřina Kurešová, 08/2025.

Obrázek vpravo: Perspektiva návrhu revitalizace ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny, v průběhu mezi bloky A a G. Zdroj: Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019).

Ad b)

Minimální šířka navržené ulice je převzatá z územního plánu, neboť plně odpovídá návrhu přeložky silnice II/115 dle dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu Optimalizace trati Černošice (včetně) – odb. Beroun (mimo) (SUDOP Praha a.s., 12/2019).

Ad c)

Minimální šířka navržené ulice je dovozená z potřeby umístit zde zcela novou ulici, která umožní napojení pozemků v blocích C a D pro automobilovou dopravu a současně bezpečný a dostatečně komfortní pohyb nemotorové dopravy mezi ulicí Radotínskou a podchodem pod železniční tratí. Předpokládá se totiž, že tato ulice zůstane hlavním přístupem od železniční stanice ke škole pro všechny zaměstnance a studující, kteří budou do

školy cestovat vlakem. To je také důvod povinnosti umístění alespoň jednoho stromořadí, které vytvoří dostatek stínu, zvlhčí vzduch a zlepší celkové mikroklima.



Obrázek: Návrh dvou variant optimálního příčného profilu ulice mezi bloky C a D, který byl podkladem pro stanovení okrajových podmínek uspořádání ulice. Zdroj: Kateřina Kurešová, 08/2025.

Ad d) a e)

Minimální šířka navržené ulice je dovozená ze studie *Koncepční studie rekonstrukce ulice Radotínská (Architektonický ateliér ARKÁDA spol. s r.o., 03/2025)*, která navrhuje kompletní zklidnění ulice od nově navržené přeložky silnice II/115 na jih, a to právě v souvislosti s přeložkou silnice, která umožní následné zklidnění tohoto úseku ulice.

k ustanovení B09

Šířka veřejných prostupů mezi bloky E a F, resp. F a G je beze změny převzatá z platného ÚP Černošice.

k ustanovení B10

Důvodem stanovení požadavku na výsadbu stromořadí ve vybraných veřejných prostranstvích je

- zvýšení estetické kvality příslušného veřejného prostranství
- zlepšení mikroklimatu veřejného prostranství, protože přítomnost stromů ochlazuje a zvlhčuje prostor veřejného prostranství a poskytuje stín
- zvýšení retenční schopnosti daného veřejného prostranství.

k ustanovení B11

Důvodem stanovení požadavku na umístění nové autobusové zastávky je zajištění optimálních podmínek dostupnosti autobusové zastávky do centrální části ulice Radotínská a do navržené školy. Stávající autobusová zastávka „Černošice, U Vodárny“ se nachází až 400 m od bloku C, v rámci něhož má být umístěna škola. Je přitom žádoucí pěší cestu dětí/studujících mezi autobusovou zastávkou a školou maximálně zkrátit.

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích a souborech pozemků určených k zastavění budovami

k ustanovení C01

Definice vychází ze zaužívaného smyslu daného pojmu v urbanistické teorii i praxi. Výčet předpokládaných funkcí a aktivit je demonstrativní. Zároveň je doplněn výčtem typických architektonických prvků, které podporují vztah mezi provozovanou funkcí uvnitř budovy a souvisejícím veřejným prostranstvím (vchody, výkladce apod.). Naplnění podmínek na funkci i využití těchto architektonických prvků musí být posuzováno vždy ve vzájemných souvislostech.

k ustanovením C02 až C05

Regulaci stavebních čar je nutné vykládat ve vzájemném kontextu a proto i odůvodnění je koncipováno souhrnně.

Důvodem pro vymezení **stavebních čar závazných 1 a 2a** a stanovení podmínek pro umístění staveb na těchto dvou stavebních čarách podél severního úseku ulice Radotínská je povinné usměrnění budov na pozemcích do bezprostředního kontaktu s prostranstvím ulice Radotínská. Stavební čáry mají zajistit naplnění dvou z nejdůležitějších cílů regulace této části města, kterými jsou (1) humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská a (2) zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská a vybavení parteru budov aktivními funkcemi oživujícími a aktivizujícími přilehlé veřejné prostranství ulice (aktivní parter). Cílem je, aby obě strany ulice Radotínská byly lemovány budovami. Je přitom ale přístupováno diferencovaně k severozápadní a k jihovýchodní straně ulice. Severozápadní strana ulice tvoří táhlý oblouk a je proto žádoucí, aby na této straně byla zástavba hodně kompaktní. Nejsme však v centru Prahy či jiné metropole a proto by bylo nelogické vyžadovat absolutní zpevnění uliční fronty do jednodílné fasády. Na základě prověření ve 3D virtuálním modelu bylo dovozeno, že alespoň 50% zpevnění ulice budovami je dostačující k dosažení cíle, aby budovy lemující ulici vytvořily ráz městské třídy. Důležité je přitom, aby zpevnění zajišťovaly dostatečně velké budovy (z toho důvodu požadavek na min. výšku 6,0 m a šířku průčelí alespoň 10,0 metru) a aby podíl fasád budov z délky hrany pozemku na uliční čáře netvořily nějaké drobné objemy typu garáží, technických budov, skladů atp. Minimálního podílu průčelí budov musí být dosaženo adekvátně mohutnými objemy budov. Důvodem možnosti umístění průčelí na stavební čáře v rozmezí až do 2,0 metru od uliční čáry je, že drobné odchylky v poloze průčelí budov od uliční čáry nejsou v reálu prakticky nijak vnímané, a je proto legitimní ponechat investorům a jejich architektům určitou míru volnosti v přesném umístění budov na pozemcích vůči uliční čáře. Případné mírné odstoupení budovy od uliční čáry umožní třeba zvětšit plochu pro předzahrádku provozovny v parteru budovy či prostě předprostoru vstupu, závětrí atp.

Podmínky pro polohu budov podél jihovýchodní strany ulice Radotínská jsou podstatně liberálnější. Pokud totiž bude zástavba podél jižní strany rozvolněnější a tvořená menšími objemy budov, není to na závadu, protože bude zachován větší vizuální kontakt z ulice Radotínské s nábřežím řeky Berounky. Také větší míra rozvolnění fronty uličních průčelí tu není problematická, protože v případě menších objemů budov vzájemně více vzdálených není nutné trvat na zcela identické poloze průčelí vůči uliční čáře. Z toho důvodu je umožněna poloha průčelí budovy kdekoli v rozmezí až do 6,0 metrů od uliční čáry.

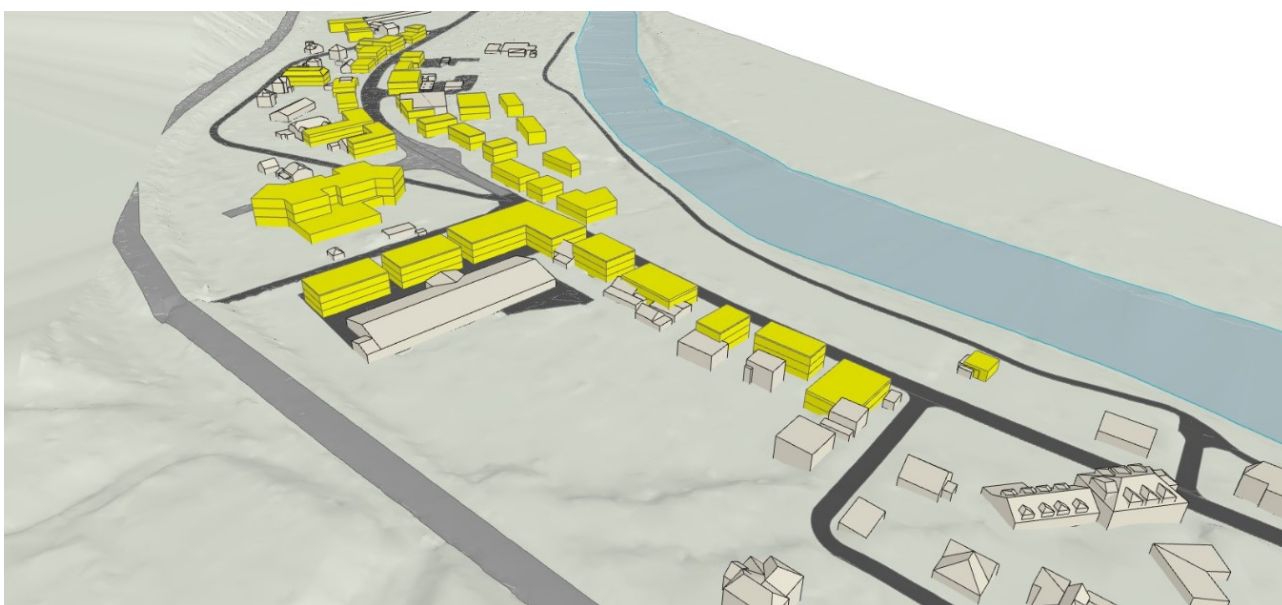
Důležitá je podmínka, že v případě odstoupení průčelí budovy od uliční čáry nesmí před budovou probíhat oplocení. To proto, aby se i v případě odstupu od uliční čáry podílelo průčelí takto odstoupené budovy na oživení veřejného prostranství ulice pomocí aktivního parteru.

Povinnost aktivního parteru v budovách lemujících uliční čáru ulice Radotínská má přispět aktivizaci a zvýšení atraktivity celé ulice.

Důvodem použití stavební čáry závazné 2a na jihovýchodní straně ulice Radotínské v místě navržené křižovatky s přeložkou silnice II/115 je, aby bylo vynuceno větší zpevnění prostranství malého náměstíčka okolo křižovatky budovami. Toto místo je pojímáno jako pomyslná „vstupní brána“ do Černošic a je tak žádoucí, aby zde byla zástavba i na jihovýchodní straně povinně více zpevněná, než na severozápadní straně ulice.

Stavební čára závazná 2b je modifikací čáry 2a s tím, že je ale stanovená v rozsahu, kde se předpokládá umístění především rodinných domků či vilek, resp. staveb pro jiný účel, ale objeme odpovídajícím rodinným domům či větším vilám. Nejsou tu proto kladené tak vysoké nároky na zpevnění ulice a na minimální objem budov či na aktivní parter.

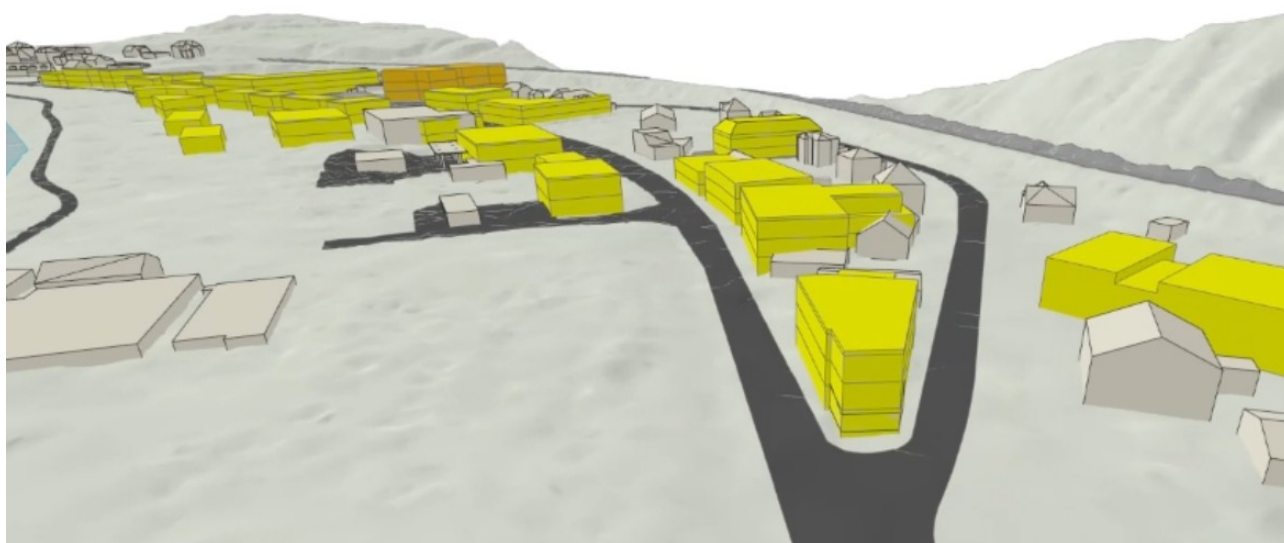
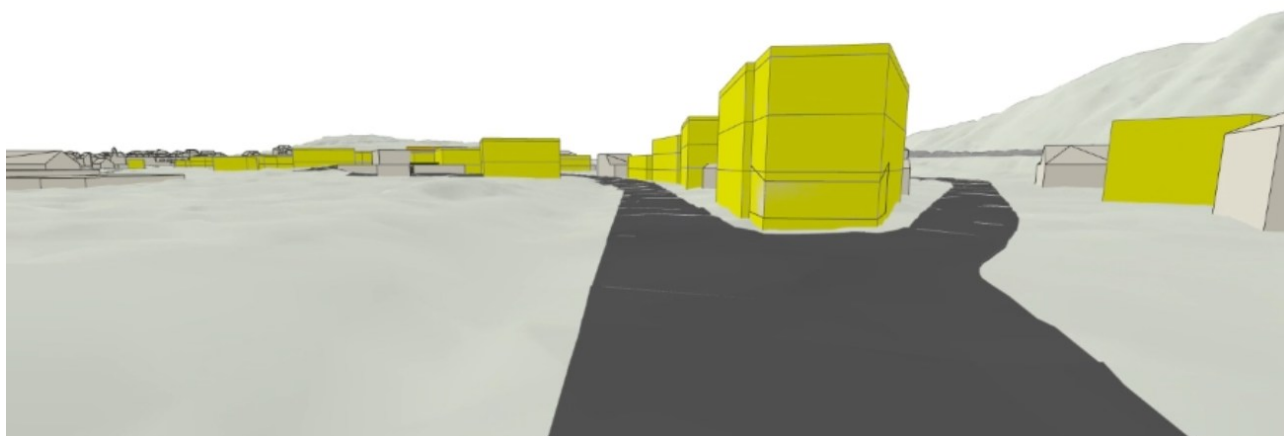
Stavební čára závazná 3 je prakticky standardní stavební čarou pro rodinné domky, zpravidla ustoupené od uliční čáry.



Obrázek: Schématické nadhledové perspektivy ukázek možného optimálního hmotového řešení revitalizace zástavby okolo ulice Radotínská, naplňující cíle regulace a regulaci stanovenou v RP Radotínská. Nahoře – pohled ze severovýchodu, dole – pohled od jihozápadu. Šedá barva – stávající zástavba, žlutá barva – nově navržená zástavba odpovídající navržené regulaci. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

k ustanovením C06 až C07

Důvodem ustanovení je zajistit artikulaci navrženého začátku městské třídy ulice Radotínská ve směru od Prahy. Předmětné nároží ulic je velmi exponované a navíc má specifický tvar daný ostrým úhlem sevřeným ulicemi. Je proto značný potenciál ztvárnit dané nároží architektonicky výrazně a jedinečně a tím vytvořit významný orientační bod v rámci strukturace ulice.



Obrázek: Schématické nadhledové perspektivy ukazující princip hmotového řešení nároží ulic Radotínská a K Vodojemu, a to jednak z horizontu chodce a jednak k nadhledu. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

k ustanovením C08 až C09

Okolo křižovatky ulice Radotínská s nově navrženou ulicí směrem k železniční trati je regulačním plánem formované malé náměstíčko, které má být symbolickou „vstupní bránou“ do města Černošice. Stavební čáry a prostorová regulace staveb jsou okolo tohoto náměstíčka nastavené tak, aby byl obvod náměstíčka co nejvíce formovaný průčelími budov. Z toho důvodu je i jižní čelo bloku A a severovýchodní čelo bloku D regulováno tak, aby byla povinnost umístit zde průčelí budov, která budou formovat vždy jednu ze stran náměstíčka.

k ustanovení C10

Podél cyklostezky podél Berounky je vymezený pás široký 10 m na obě strany od osy stezky, v němž je nepřípustné umísťování nadzemních staveb. Důvodem je, aby v bezprostřední blízkosti cyklostezky nemohly vzniknout žádné budovy, které by byly příčinou stísněného pocitu při jízdě či chůze po cyklostezce. Po obvodu cyklostezky je žádoucí docílit pocitu volného prostoru, což je přínosné i z hlediska bezpečnosti pohybu na cyklostezce, neboť například nehrozí, že by někdo přímo z budovy vstoupil na cyklostezku, nebo že by cyklista mohl narazit do fasády či jiného prvku budovy.

k ustanovení C11

Důvodem vymezení částí bloků s taxativně omezenou maximální výškou staveb, vyjádřenou konkrétní nadmořskou výškou, je zajištění nerušeného výhledu z cyklostezky podél Berounky na vrch Horka, který je dominantou této části města. Požadavkem města Černošice bylo zajistit regulačním plánem, že při příjezdu po cyklostezce směrem od Prahy, v oblouku stezky u areálu ČOV, bude zachován nerušený výhled na dominantu města, vrch Horka. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu bylo dovozeno, že pohled na vrch Horka z cyklostezky se otevře při průjezdu obloukem u areálu ČOV ve směru od Prahy, aby byl tento výhled i do budoucna

zachován, je nutné zcela vyloučit nadzemní stavby v poměrně širokém pásu podél cyklostezky (viz ustanovení B06 ad a) tohoto odůvodnění) a aby výhled na vrch Horka zůstal pak zachován i dále při jízdě po cyklostezce, je nutné omezit výškovou hladinu zástavby, přes níž bude z cyklostezky alespoň vrchol Horky viditelný. Jedná se o kompromis, který sice omezí investora v dané části bloku G, na druhou stranu zcela nevyklučuje výstavbu, jen je připuštěno nižší množství.

k ustanovení C12

Důvodem ustanovení je zajistit maximální možnou míru veřejné prostupnosti blokem G a současně dosažení maximální vizuální průhlednosti z ulice Radotínská směrem k Berounce a naopak.

Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

k ustanovení D01

Všechny podmínky, které zajišťují ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu jsou dostatečně obsažené v platném ÚP Černošice a doplněné v podmínkách doplněných nad rámec územního plánu v tomto regulačním plánu.

Vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování bezpečnosti státu

k ustanovení E01

Nebyla vyhodnocena potřeba vymezení VPS či VPO nad rámec platného ÚP Černošice.

G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

k ustanovení F01

Důvodem pro stanovení řešení v RP Radotínská odchylně od prováděcího právního předpisu je vytvoření podmínek pro zajištění dosažení dvou klíčových cílů regulace, kterými jsou 1) humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská a (2) zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská.

H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

H.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vymezení záborů ZPF jednotlivými pozemky vymezenými v regulačním plánu je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění RP Radotínská ve výkrese II.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

Poznámka:

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

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

H.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení pozemků na ZPF

RP Radotínská nevymezuje konkrétní pozemky, ale vymezuje pouze bloky a pozemek veřejného prostranství, přičemž upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků v blocích nad rámec podmínek obsažených v platném ÚP Černošice. **Z toho důvodu je vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vztažené k blokům, které jsou určeny k zastavění budovami [A, B, C, D, E, F, G], a dále k pozemku veřejného prostranství [VP].**

Všechny bloky a pozemek veřejného prostranství, vymezené v Regulačním plánu Radotínská [dále též jen „RP Radotínská“], které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou obsaženy v následující tabulce, a ve které je pro každý blok A-G, resp. pozemek veřejného prostranství VP vyhodnocený předpokládaný zábor ZPF s rozlišením podle tříd ochrany ZPF:

ozn. bloku/ pozemku se záborem ZPF	navržené využití bloku/pozemku (převzaté z platného ÚP Černošice)	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]					informace o existenci odvodnění
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Blok A	bydlení, občanské vybavení	0,3725	1,0585					ne
Blok B	bydlení, občanské vybavení	0,0276	0,1862					ne
Blok C	občanské vybavení veřejné	5,6219	0,6778			0,0309		ne
Blok D	bydlení, občanské vybavení	7,6270	1,1705			1,1887		ne
Blok E	bydlení, občanské vybavení sport	6,6262	0,0085					ne
Blok F	občanské vybavení sport	3,6572	0,0999					ne
Blok G	občanské vybavení sport, občanské vybavení komerční	2,8047	0,5996					ne
VP	veřejná prostranství	1,4288	0,5125			0,0123		ne
CELKEM		28,1659	4,3135			1,2319		

H.1.2. Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách.

Všechny bloky A-G, resp. pozemek veřejného prostranství VP, vymezené v RP Radotínská, jsou vymezené v rámci zastavěného území vymezeného v platném ÚP Černošice. Současně jsou vymezené v rozsahu buď stabilizovaných ploch určených k zastavění, anebo v rozsahu transformační plochy T.5 (OK.Q) a T.7 (DS).

Žádný blok ani pozemek vymezený v RP Radotínská není vymezený mimo zastavěné území a tedy mimo stabilizované plochy anebo transformační plochy určené k zastavění, a tudíž schválené v rámci platného ÚP Černošice.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany.

V rámci řešeného území se vyskytují prakticky výhradně nejkvalitnější zemědělské půdy I. třídy ochrany ZPF. Jen okrajově do území zasahují půdy III. třídy ochrany ZPF. Záborům nejkvalitnějších zemědělských půd se proto technicky vzato nelze vyhnout. Nicméně ve všech případech se jedná o ZPF I. třídy ochrany v rámci zastavěného území, které je určené čistě k revitalizaci a intenzifikaci využití, jedná se tedy v celém rozsahu o zbytkové fragmenty ZPF v rámci již zastavěného území a z velké části v rámci již zastavěných stavebních pozemků.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Většina bloků a pozemků veřejného prostranství, které jsou vymezené v RP Radotínská, jsou vymezené v rámci ZPF I. třídy ochrany. Nad veřejným zájmem ochrany ZPF v daném případě převažuje veřejný zájem na **hospodárném využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území** dle § 38 odst. (4) stavebního zákona.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

RP Radotínská navrhuje k odnětí ze ZPF uceleného a po svém obvodu arondovaného bloku zemědělské půdy. Po případném využití celého řešeného území nezbydou žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků.

Navržené využití a prostorové uspořádání bloků a pozemků veřejných prostranství vymezených v regulačním plánu vyvolá trvalý zábor ZPF a není tak předpokládaný návrat zemědělského využití vyjmutých pozemků.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především při umístění směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Regulační plán Radotínská nenavrhuje žádnou samostatnou liniovou či směrovou stavbu, pouze pozemní komunikace, které jsou integrální součástí navrhované revitalizace, resp. intenzifikace celého území, a které tvoří samostatné liniové nebo směrové stavby.

Odůvodnění v návaznosti na § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 4 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.:

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

Regulační plán Radotínská se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány. RP Radotínská nemá ambici regulovat „vše“, ale omezuje se výhradně na regulaci vybraných parametrů rozvoje území, které naplňují cíle regulace, které byly formulované na začátku pořízení regulačního plánu. Důvodem je, aby regulační plán vytvořil podmínky pro dosažení stanovených veřejných zájmů, které jsou vyjádřené právě cíli regulace, a aby současně nezasahoval nepřiměřeně do soukromých zájmů, které naplnění definovaných veřejných zájmů nikterak nebrání.

Podrobné odůvodnění navrženého řešení je obsaženo v kapitole F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ tohoto textu odůvodnění RP Radotínská.↑

H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

Žádný blok ani žádný pozemek vymezený v RP Radotínská není vymezený na PUPFL.

Žádný blok ani žádný pozemek vymezený v RP Radotínská ani nezasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (s výjimkou zcela zanedbatelného okraje pozemku veřejného prostranství na severním okraji řešeného území).

I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Kapitola bude doplněna pořizovatelem po ukončení veřejného projednání.

J. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
č.p.	číslo popisné
č. parc.	číslo parcelní
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DI	dopravní infrastruktura
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
CHKO	chráněná krajinná oblast
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
KÚSK	krajský úřad Středočeského kraje
KÚ SČK	krajský úřad Středočeského kraje
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
OZE	obnovitelné zdroje energie
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům / rodinné domy
RP	regulační plán
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
STL	středotlak
TI	technická infrastruktura
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚRP	územní rozvojový plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
vdj.	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje